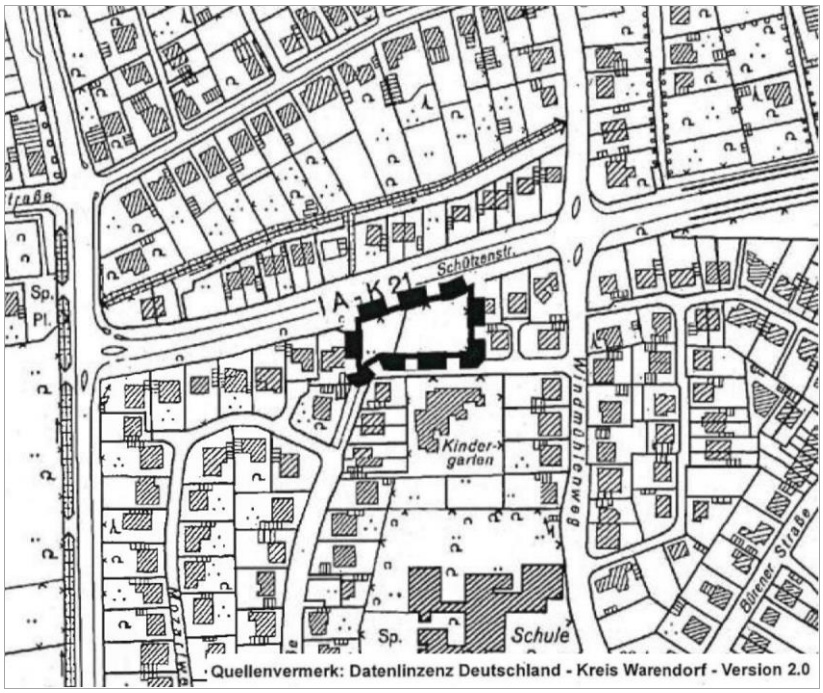
Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 1.23 „Riether Straße I“
10. Änderung

hier: Begründung



März 2021

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. **Einleitung**

2. **Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Rahmenbedingungen**

3. **Bebauungsplan Nr. 1.23 „Riether Straße I“ sowie Ziele und Verfahren der 10. Änderung**

4. **Inhalte und Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.23**

5. **Umweltrelevante Auswirkungen**

6. **Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**

7. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einleitung

Im Bereich Windmühlenweg/Beethovenstraße wurde im Jahr 2016 aufgrund der Bedarfslage der gegenüberliegenden Kindertagesstätte eine hölzerne Pavillon-Einrichtung als Raumergänzung für eine Eingruppen-KiTa befristet genehmigt. Die Einrichtung hat sich seither auch als Ausweichstandort für andere Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtgebiet bewährt, so dass bereits mehrfach eine Verlängerung der Befristung zu beantragen war. Um auch weiterhin auf absehbare (temporäre) Raumknappheiten bei der Kinderbetreuung oder vergleichbaren Betreuungsangeboten reagieren zur können und sich die bestehende Pavillon-Anlage in der Vergangenheit am Standort bewährt hat, soll diese nunmehr dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden.

Der ursprünglich als Provisorium aufgestellte „Container“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.23, der hier einen Bolzplatz für das Wohngebiet Windmühlenweg vorsieht. Zur dauerhaften Sicherung des Standorts ist somit eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Schützenstraße am nördlichen Rand des Wohngebiets Windmühlenweg. Der Geltungsbereich umfasst auf ca. 2.350 m² das Flurstück 410 sowie Teilflächen der Flurstücke 328 und 380 der Flur 6 in der Gemarkung Drensteinfurt. Er wird im Osten und Westen durch bebaute Wohngrundstücke, im Süden durch Windmühlenweg und Beethovenstraße sowie im Norden durch eine Gehölzstruktur entlang der Schützenstraße (K 21) begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden 10. Änderung ergeben sich aus der Plankarte.

Das Plangebiet war nach dem geltenden Bauungsplan Nr. 1.23 ursprünglich als Bolzplatz für das Wohngebiet Windmühlenweg vorgesehen. Diese Nutzung findet seit einigen Jahren nicht mehr statt. Auf dem westlichen Teilbereich wurde ein öffentlicher Spielplatz angelegt. Im östlichen Teil befindet sich der eingeschossige Holz-Pavillon, in dem eine Kindergartengruppe betreut wird. Der Bereich nördlich des Pavillons ist derzeit von baulichen Maßnahmen geprägt. Um zeitliche Verzögerungen beim Bau der Kindertagesstätte an der Blumenstraße aufzufangen, wurde dort im Jahr 2018 eine weitere Containeranlage temporär errichtet, Mitte des Jahres 2020 ist hier der Rückbau erfolgt. In den Randbereichen sowie auf der Spielplatzfläche sind Heckenstrukturen sowie einige Einzelbäume vorhanden. Der Standort ist über Windmühlenweg bzw. Beethovenstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

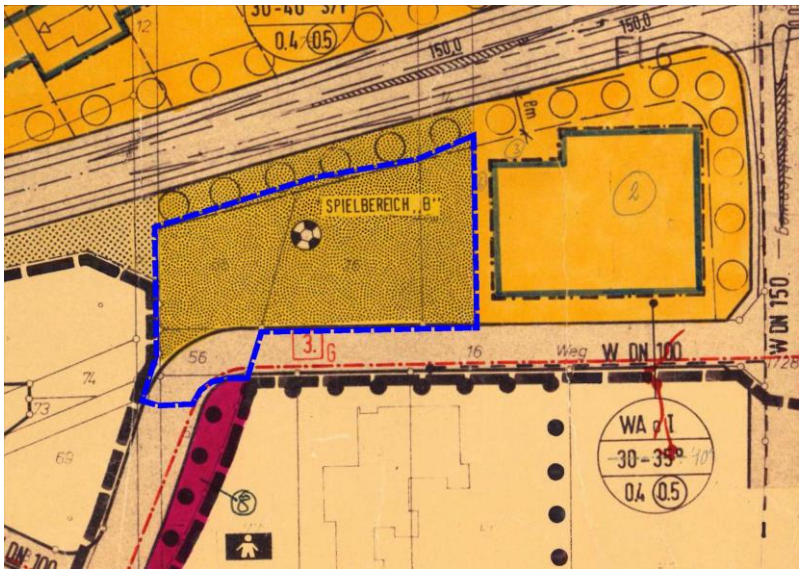
Im Umfeld des Plangebiets hat sich in den vergangenen Jahrzehnten ein maßvoll verdichteter, durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Errichtet wurden hier überwiegend Einzelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen. Das südliche Umfeld ist geprägt durch die Standorte einer Kindertagesstätte sowie der Kardinal-von-Galen-Grundschule.

3. Bebauungsplan Nr. 1.23 „Riether Straße I“ sowie Ziele und Verfahren der 10. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 1.23 „Riether Straße I“** ist im Jahr 1983 rechtskräftig geworden. Wesentliches Ziel der Planung war es, den in Stadtkernnähe gelegenen Bereich städtebaulich zu ordnen und maßvoll nachzuverdichten. Der ca. 9,8 ha große Geltungsbereich erfasst i. W. Flächen östlich des Windmühlenwegs zwischen Riether Straße und Schützenstraße. Anlass war der geplante Bau der Kreisstraße K 21 (Schützenstraße) zur Entlastung der Altstadtstraßen. Um die hiermit verbun-

dene geänderte Anbindung des Wohngebiets Windmühlenweg planungsrechtlich abzusichern, wurde eine Teilfläche südlich der Schützenstraße, die ursprünglich Teil des Bebauungsplans Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ war, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.23 einbezogen. Der Bebauungsplan Nr. 1.23 ist bereits durch 8 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Hiervon ist die Änderungsfläche aber nicht betroffen. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.23 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird insgesamt Bezug genommen.

Der **Änderungsbereich** ist Teil der o. g. Teilfläche südlich der Schützenstraße. Auf dieser wurde neben einem allgemeinen Wohngebiet die vom vorliegenden Änderungsbereich erfasste **Grünfläche** festgesetzt und durch die **Zweckbestimmung als „Bolzplatz“** inhaltlich konkretisiert. Entlang der Schützenstraße wurde ein 5 m breiter Anpflanzungsstreifen zur Abschirmung berücksichtigt, der von der Änderungsplanung unberührt bleibt.



B-Plan Nr. 1.23
(Auszug o. M.), Geltungsbereich der 10. Änderung markiert Δ Nord

Auf der im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1.23 für einen Bolzplatz vorgehaltenen öffentlichen Grünfläche findet seit einigen Jahren eine abweichende Nutzung statt (s. Kapitel 1, 2). Da Grünflächen entsprechend des angestrebten Charakters grundsätzlich nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, konnte für den betroffene Pavillon lediglich eine zeitlich befristete Genehmigung erteilt werden. Es hat sich jedoch seit Errichtung des Pavillons gezeigt, dass angesichts der weiterhin gegebenen Nachfrage nach Kindergarten-Betreuungsplätzen auf Engpässe infolge von Raumknappheiten in bestehenden Einrichtungen mit entsprechenden Ausweichlösungen gut reagiert werden kann. **Ziel der vorliegenden Änderungsplanung** ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Zulässigkeit der baulichen Anlagen im Plangebiet, insbesondere um die Nutzungsmöglichkeiten für die Betreuung von Kindern bspw. als Übergangslösung für wechselnde Träger, als Großtagespflege etc. auch künftig anbieten zu können. Im Blick hat die Stadt hier aber auch darüber hinausgehende Nutzungsoptionen, z. B. für schulische Zwecke der nahegelegenen Grundschule. Da der Übergang zur anschließenden Spielplatzfläche fließend verläuft und die Stadt über die Flächen insgesamt verfügt, wird dieser in den Geltungsbereich einbezogen. Eine Änderung der Bestandssituation ist dort aber nicht vorgesehen. Dagegen ist die abschirmend geregelte Gehölzstruktur im Norden gut vom Standort abgrenzbar und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche sind in diesem kleinflächigen Änderungsbereich erfüllt. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.23 soll daher im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** durchgeführt werden.

4. Inhalte und Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.23

Im Zuge der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.23 werden die hier bislang geltenden Regelungen entsprechend des erläuterten Planungsziels überarbeitet. Die Änderungsplanung umfasst aus den erläuterten Gründen folgende Festsetzungen:

- Entsprechend der derzeit wahrgenommenen und angestrebten Nutzungen wird die erfasste Teilfläche (ca. 1.900 m²) insgesamt als **Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** festgesetzt. Konkretisierend wird geregelt, dass auf der Fläche **sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen für Bildungs- und Betreuungsangebote einschließlich eines öffentlichen Spielplatzes** umsetzbar sind. Die gewählte Zweckbestimmung ist hinreichend flexibel, um über die Kinderbetreuung und den Spielplatz hinaus mittel- bis langfristig je nach Bedarfslage auch vergleichbare andere Nutzungen unterbringen zu können.
- **Nutzungsmaße und überbaubare Fläche** werden ebenfalls mit etwas Spielraum gefasst und berücksichtigen daher auch die Zulässigkeit baulicher Anlagen über den bestehenden Pavillon-Standort hinaus. Auch wenn nicht vorgesehen, soll mittel- bis langfristig die grundsätzliche Möglichkeit z. B. zum erneuten Aufstellen eines weiteren Containers zur Bedarfsdeckung in der Kinderbetreuung etc. aufrecht erhalten werden. Entsprechend werden die überbaubare Fläche sowie die Grundflächenzahl mit 0,5 etwas flexibler gehalten, die Zahl der Vollgeschosse wird bedarfsangepasst auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Baugrenzen werden darüber hinaus so gefasst, dass die an der Grenze zur Wohnnachbarschaft vorhandene Heckenstruktur nicht von den überbaubaren Flächen erfasst wird. Zudem wird ein entsprechender Abstand auch zu den außerhalb des Änderungsbereichs vorhandenen Gehölzen gewahrt. Die westliche Teilfläche ist weiterhin als Spielfläche vorgesehen.
- Im südlichen Randbereich schließt der Geltungsbereich Teile der **öffentlichen Verkehrsfläche** ein (ca. 450 m²). In der Örtlichkeit ist der Straßenausbau teilweise etwas abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.23 umgesetzt worden. Im Rahmen der vorliegenden 10. Änderung soll daher klarstellend auch eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche an die in der Örtlichkeit gegebene Erschließungssituation erfolgen. Eine Veränderung des Straßencharakters oder der bisherigen Frequentierung sind hiermit nicht verbunden.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 10. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die dort bislang geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig. Sollte sich die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.23 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt in Innerortslage. Sie umfasst eine teilweise bebaute Fläche und einen Spielplatz. Das Umfeld ist als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt, es grenzen Wohnhäuser mit Gärten, eine Einrichtung der Kinderbetreuung sowie Verkehrswege an (s. o.). Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope umfassen somit siedlungstypische Lebensraumpotenziale, ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden. Schutzgebiete/-objekte gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden u. a. Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. In diesem Rahmen gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. U. a. ist zu prüfen, ob Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[1] zugrunde gelegt.

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld sind i. W. die Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW[2] für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“/Quadrant 1 insgesamt 8 Fledermaus- und 18 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können, darunter folgende Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand: Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschwalbe und Feldsperling. Für Rebhuhn und Turteltaube ist ein schlechter Erhaltungszustand ausgewiesen. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Das Plangebiet umfasst lediglich eine untergeordnete Teilfläche innerhalb des vollständig entwickelten Wohnsiedlungsbereichs. Es eignet sich angesichts vorhandener Störeinflüsse durch umliegende Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen, durch den bestehenden Spielplatz sowie durch die anschließenden örtlichen Verkehrswege v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten werden in diesem innerörtlichen Bereich bislang nicht gesehen. Es liegen auch keine konkreten Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten vor. Die vorhandenen Lebensraumstrukturen werden durch die vorliegende bestandsorientierte Planung insgesamt nicht erheblich verändert. Aufgrund der Planungssituation werden nach heutigem Stand daher **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird

---

[1] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf.

[2] Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV: Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage 26.08.2020.

insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange auch über das Bauleitplanverfahren hinaus entsprechend der Vorgaben von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen sind.

Bodenschutz und Flächenverbrauch

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Flächen sind bereits durch die erfolgten Zwischennutzungen in Teilen versiegelt bzw. verdichtet. Großflächige neue Baumöglichkeiten oder ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird mit der Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen nicht bewirkt. Die Planung unterstützt in dieser zentralen und erschlossenen Innerortslage die bedarfsgerechte Aufrechterhaltung der ursprünglich als Ausweichstandort für Betreuungs- und Bildungsangebote errichteten baulichen Anlagen. Hiermit trägt die Stadt der Bodenschutzklausel gemäß BauGB sowie dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. In NRW besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen[3] sind nicht betroffen.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Zusammenfassend ergibt die allgemeine Prüfung im Zuge der Planarbeiten, dass die planungsrechtliche Absicherung der bereits vorhandenen Nutzungen/baulichen Anlagen im geplanten untergeordneten Umfang umweltverträglich ist. Hinweise oder Ergebnisse nach denen einzelne Umweltbelange durch die Änderungsplanung erheblich beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist in dieser innerörtlichen Lage nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung in der vorliegend untergeordneten Größenordnung werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung nach bisheriger Kenntnis nicht wesentlich berührt.

6. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz, Spielbereich B für Schulkinder“ im Anschluss an einen Standort mit den Gemeinbedarfsnutzungen Kindergarten und Schule innerhalb eines gewachsenen Wohnsiedlungsbereichs dar. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die bisherige Flächenfestsetzung i. W. zur dauerhaften Absicherung von ergänzenden Betreuungs- und Bildungsangeboten in eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche geändert. Die Festsetzungen im Änderungsbereich weichen insofern von der FNP-Darstellung ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt aber weiterhin gewahrt, so dass gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB keine FNP-Änderung erforderlich wird. Der FNP soll im Wege der Berichtigung mit Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, angepasst werden.

[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

Der Stadt Drensteinfurt sind im Geltungsbereich keine **Altlasten, altlastverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. zu achten. Sollten derartige Auffälligkeiten auftreten, sind umgehend die Stadtverwaltung und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

Drensteinfurt liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist, ohne dass genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Weitere Fragen/Belange wie Ver- und Entsorgung, Verkehr, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Grünordnung etc. werden durch die geringfügige Planänderung soweit erkennbar nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.23 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 04.05.2020 die **Einleitung des Planverfahrens** zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.23 beschlossen (Vorlage Nr. I/040/2020).

Die **frühzeitige Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Änderungsplanung gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB erfolgte vom 13.07.2020 bis einschließlich 27.07.2020 durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die **Entwurfsoffenlage** gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.11.2020 bis einschließlich 03.01.2021, parallel wurden die **Fachbehörden/Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine und redaktionelle Hinweise vorgetragen, die erst im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind. Auf Ebene der Bauleitplanung waren hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich (s. Vorlage Nr. I/027/2021).

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der politischen Gremien der Stadt Drensteinfurt sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im März 2021

.....
Bürgermeister