

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ 1. Änderung

Teil I: Begründung

- 1. Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ und städtebauliche Situation**
- 2. Ziele, Verfahren und Festsetzungen der 1. Änderung**
- 3. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ – 1. Änderung der Stadt Drensteinfurt, Formular A, 17.02.2022.

Juni 2022

Bearbeitung:

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

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

1. **Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt innerhalb des westlichen Siedlungsbereichs von Drensteinfurt und umfasst eine in wesentlichen Teilen bereits bebaute Fläche von ca. 0,75 ha nördlich der Riether Straße und westlich der Kreuzung Riether Straße/Arnold-Huppertz-Straße. Bislang hat die städtebauliche Entwicklung dort auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“¹ (Rechtskraft 2010) stattgefunden.

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ vor, um das Bestandsgebäude auf dem Grundstück an der Riether Straße 86 (Gemarkung Drensteinfurt, Flur 31, Flurstück 1563) um einen hieran anknüpfenden Anbau für zwei zusätzliche Wohneinheiten ergänzen zu können.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens auf dem Flurstück 1563 ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ erforderlich, da das geplante Wohnprojekt in einigen Punkten von dem hier rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.34 abweicht. Dieses betrifft insbesondere die bisherigen Vorgaben zur Bauweise aber auch zur maximalen Firsthöhe und zur Mindestdachneigung in dem bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Planbereich.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung sich bezieht sich jedoch nicht nur auf das Flurstück 1563, sondern umfasst aufgrund der baulichen Situation im Bestand sowie der vorherrschenden Eigentümerkonstellation auch weitere teilweise noch unbebaute Grundstücke im angrenzenden Umfeld. Das Plangebiet dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Norden und Osten durch die Arnold-Huppertz-Straße,
- im Süden durch die Riether Straße,
- im Westen durch den Pellengahrbach bzw. die westliche Grenze des Flurstücks 1429.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung bezieht sich somit nur auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“.

Auf dem Grundstück an der Riether Straße 86 und 88 (Flurstück 1563) befinden sich neben dem heutigen Wohnhaus insbesondere die vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäude einer Hofstelle, die inzwischen überwiegend zum Wohnen umgenutzt werden. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.34 mit Ausnahme von drei an der Arnold-Huppertz-Straße gelegenen derzeit noch unbebauten Wohngrundstücken (Gemarkung Drensteinfurt, Flur 31, Flurstücke 1557, 1594, 1595) durch die bebauten Wohngrundstücke an der Riether Straße 92, 94, 94a und Arnold-Huppertz-Straße 1/3 geprägt (Flurstücke 1564, 1429, 1605 und 1606). Bei den aktuell unbebauten Wohngrundstücken an der Arnold-Huppertz-Straße handelt es sich um eine Wiesenfläche, die derzeit mit fünf Einzelbäumen bepflanzt ist.

Grundlegendes Planungsziel des damaligen Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ war die wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets. Hierfür wurde im Geltungsbereich dieser 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; wobei nur Teilflächen des WA1, WA6 und WA7 im Änderungsbereich liegen. Der mögliche Ausnutzungsgrad der Grund-

¹ Hinweis: Auf der Plankarte wird der Bebauungsplan Nr. 1.34 unter der Bezeichnung „Konrad-Adenauer-Straße, 4. Teilbereich“ geführt.

stücke in den Teilflächen WA1, WA6 und WA7 liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen im für Wohngebieten üblichen Rahmen. Zudem wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgegeben, um aufbauend auf dem damaligen Plankonzept eine offene Bebauung mit entsprechenden Abständen zu den Nachbargrundstücken sicherzustellen. Des Weiteren werden für die jeweiligen Teilflächen des WA unterschiedliche Vorgaben zur Dachgestaltung und zur maximal zulässigen Trauf- und/oder Firsthöhe getroffen (z. B. sind im WA1 nur Sattel-/Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 40° – 48° und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m oder Pultdächer mit Dachneigungen von 7° – 12° und mit einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m zulässig). Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

2. Ziele, Verfahren und Festsetzungen der 1. Änderung

Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung im Plangebiet zu schaffen und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen. Vorrangiges Planungsziel des Bebauungsplans ist dabei die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zur Errichtung des geplanten Anbaus auf dem Grundstück an der Riether Straße 86 (Gemarkung Drensteinfurt, Flur 31, Flurstück 1563). Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Vorgaben im Änderungsbereich auf ihre Aktualität geprüft und unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden.

Anlass für die Aufstellung dieser 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 1.34 ist der grundlegende Auftrag des Gesetzgebers, die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der Innenentwicklung zu gestalten. Die Stadt Drensteinfurt ist im Sinne der Innenentwicklung und des Bodenschutzes bestrebt, Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen, vorhandene Reserveflächen zu mobilisieren und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zu entwickeln. Durch den Bebauungsplan soll für Eigentümer und Bewohner im Plangebiet und im Umfeld Planungssicherheit geschaffen werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Die Voraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB liegen vor: Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar, so dass auch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.34 weiterhin aus dem FNP entwickelt ist.

Gegenstand dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ ist ausschließlich die Anpassung:

- a) der Baugrenzen im Änderungsbereich,
- b) der Bauweise, der Mindestdachneigung von Sattel-/Krüppelwalmdächern und der maximalen Firsthöhen in der Teilfläche WA1*.

Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ bleiben unberührt und gelten weiterhin. Gleiches gilt für sonstige Darstellungen, wie bspw. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Zur Begründung dieser Planinhalte und Festsetzungen wird ausdrücklich auf die jeweiligen Planverfahren und Begründungen Bezug genommen (siehe dort).

a) Anpassung der Baugrenzen im Änderungsbereich

Die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden weiterhin gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung des angedachten Bauvorhabens und der jeweiligen städtebaulichen Situation (Berücksichtigung heutige Grundstücksgrenzen, Gartentiefen, Abstand zur Nachbarbebauung etc.) im Geltungsbereich dieser Änderung teilweise angepasst. Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung werden die unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeiteten Baugrenzen so gefasst, dass sich mögliche bauliche Erweiterungen und Nachverdichtungen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bewegen.

b) Anpassung der Bauweise, der Mindestdachneigung von Sattel-/Krüppelwalmdächern und der maximalen Firsthöhe in der Teilfläche WA1*

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung wird zur planungsrechtlichen Sicherung des angedachten Vorhabens in der Teilfläche WA1* nunmehr eine geschlossene Bauweise, eine Mindestdachneigung für Sattel- oder Krüppelwalmdächer von 30° und eine maximalen Firsthöhe für Sattel- oder Krüppelwalmdächer von 10,50 m über der gemäß dem Ursprungsplan Nr. 1.34 definierten Bezugshöhe festgesetzt (bisherige Vorgaben des Ursprungsplans Nr. 1.34 für diese Teilfläche sind diesbezüglich eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und eine Mindestdachneigung für Sattel- oder Krüppelwalmdächer von 40° mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m). Die übrigen Vorgaben für die Teilfläche WA1* werden nicht geändert und gelten weiterhin. Auf den Original-Bebauungsplan mit Begründung wird ausdrücklich verwiesen.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der maximalen Firsthöhe von Sattel-/Krüppelwalmdächern auch in der Teilfläche WA1* weiterhin für geboten erachtet. Die gemäß Ursprungsplan Nr. 1.34 definierte Bezugshöhe wird im Zuge dieses Planverfahrens nicht verändert und gilt weiterhin. Gewählt wird hier in Anlehnung an die jeweilige Nachbarbebauung sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen die Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf nunmehr 10,50 m. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung weiterhin in das städtebauliche Umfeld einfügt. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

Die zulässigen Dachneigungen erlauben für geneigte Dächer in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse

weiterhin eine gute Ausnutzung des Dachraums. Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung soll mit Festsetzung der Mindestdachneigung von nunmehr 30° ein ausreichender Spielraum bei der Vorhabenplanung gewährleistet werden.

3. Umweltrelevante Auswirkungen

Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

a) Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet werden unverändert Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete können gewerblichen Nutzungen grundsätzlich zugelassen werden, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet und im direkten Umfeld liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

b) Verkehrliche Immissionen

Die bestehende Verkehrsbelastung führt bereits im Bestand zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets. Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist im gesamten Plangebiet jedoch als gering einzustufen. Aufgrund der maßvollen Entwicklung im ortsüblichen Rahmen wird nach derzeitigem Kenntnisstand die Bestandsbebauung nicht unverhältnismäßig durch die mögliche Zunahme der Verkehre durch das in wesentlichen Teilen bereits entwickelte Wohngebiet beeinträchtigt. Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Verkehrslärms wird aus diesem Grund derzeit nicht gesehen.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlichen Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt. Durch die vorliegende Planung wird auch kein ggf. näher an die landwirtschaftlichen Flächen heranrückende Bebauung vorbereitet.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz bestehen weder für das Plangebiet noch für sein näheres Umfeld, eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben. Das Plangebiet erfasst Teilflächen eines kleinen und bereits weitgehend umgesetzten Wohnstandorts. Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Änderungsbereich im Rahmen des Allgemeinen Wohngebiets wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet. Bei den aktuell unbebauten Wohngrundstücken an der Arnold-Huppertz-Straße handelt es sich um eine Wiesenfläche, die derzeit mit fünf Einzelbäumen bepflanzt ist. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Bäume ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht vorgesehen, da diese aufgrund ihrer Ausprägung und Lage keine Orts-/Straßenbild prägende Funktion haben und die bereits bestehenden Baumöglichkeiten auf dem Grundstück deutlich einschränken. Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung soll über den Erhalt oder ggf. den Wegfall dieser Bäume auf der konkreten Umsetzungsebene entschieden werden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt ist unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Größere Freiflächen oder Grünstrukturen sind im Plangebiet ansonsten nicht vorhanden.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a(3) BauGB Satz 6 nicht erforderlich, soweit ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war. Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Änderungsbereich im Rahmen des Allgemeinen Wohngebiets wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW** zugrunde gelegt.²

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Die **Messtischblattabfrage** (MTB 4212, Quadrant 1) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und -weiden* acht Fledermausarten (alle streng geschützt) und 29 Vogelarten (davon 13 Arten streng geschützt), die dort potenziell vorkommen können. Unter den Vogelarten befinden sich folgende Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Habicht, Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschnalbe, Neuntöter, Nachtigall,

² 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.

Feldsperling, Waldschnepfe und Star. Für die Vogelarten Wiesenpieper, Rebhuhn, Wespenbusard, Girlitz, Turteltaube und Kiebitz ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden.³

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen derzeit nicht vor.

Das Plangebiet erfasst Teilflächen eines kleinen und bereits weitgehend umgesetzten Wohnstandorts. Es eignet sich unter Berücksichtigung der nutzungsbedingt vorhandenen Störeinflüsse nach derzeitigem Kenntnisstand v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Konkrete Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Im Zuge der Planänderung werden auch keine neuen Baurechte ermöglicht, es werden lediglich die bisherigen Vorgaben insbesondere in der Teilfläche WA1* geringfügig modifiziert (s. Kap. 2). Aufgrund der Planungssituation werden nach heutigem Stand daher **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange über das Bauleitplanverfahren hinaus entsprechend den Vorgaben von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz auch im Rahmen einer konkreten Projektplanung/-umsetzung zu berücksichtigen sind.

Bodenschutz und Flächenverbrauch

Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Änderungsbereich im Rahmen des Allgemeinen Wohngebiets wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden weder neue Baumöglichkeiten noch eine bauliche Ausweitung des vollständig erschlossenen und in wesentlichen Teilen bereits entwickelten Baugebiets und somit auch keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Mit der geringfügigen Modifizierung der Vorgaben in der Teilfläche WA1* wird zudem das Vorhaben zur Errichtung eines geplanten Anbaus im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB unterstützt.

Umweltbericht

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung und 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 vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind. Hinweise oder Ergebnisse nach denen einzelne Umweltbelange durch die Änderungsplanung zusätzlich beeinträchtigt werden können liegen nicht vor.

4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

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,

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

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 Erschließung/Verkehr, Ver- und Entsorgung, Denkmalschutz, Klimaschutz etc. werden durch die geringfügigen Planänderungen soweit erkennbar nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.34 wird ausdrücklich verwiesen.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 30.08.2021 beschlossen, das Planverfahren für diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ einzuleiten und im Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen (Vorlage Nr. I/137/2021).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) ist vom 25.10.2021 bis 09.11.2022 durchgeführt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße, IV. Teilbereich“ hat vom 31.03.2022 bis einschließlich zum 02.05.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(2), 4(2), 2(2) BauGB durchlaufen.

Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können. 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 Juni 2022

.....
Bürgermeister