

Erläuterung und Begründung

zur
18. Änderung des Flächennutzungsplanes, zur
39. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.14 „Windmühlenweg und zur
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.23 „Riether Straße I“

a) Flächennutzungsplan

1. Erläuterung

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den in dem beiliegenden Auszug gekennzeichneten Bereich (Anlage 1) eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“, „Jugendheim“ und „Schule“ aus.

Während der Kindergarten und die Grundschule an diesen Standorten verwirklicht sind, ist das Jugendheim hier nicht errichtet worden und wird auch in Zukunft hier nicht errichtet werden, weil die Einrichtung bereits seit Jahren an der Sendenhorster Straße besteht. Auch muß bezweifelt werden, ob das Grundstück insbesondere von der Lage her nach der heutigen Kenntnis, insbesondere aus Gründen der Emissionen, für ein Jugendheim geeignet ist.

Sowohl der Kindergarten als auch die Schule sind in ausreichender Größe errichtet. Die sie umgebenden Freiflächen sind dem Bedarf angepaßt, ausreichend groß bemessen und gestaltet.

Sowohl für die Grundschule als auch für den Kindergarten ist aus pädagogischen Gesichtspunkten eine Erweiterungsnotwendigkeit nicht wünschenswert. Auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung läßt eine Erweiterung nicht erkennen. Die Geburtenrate nimmt - wie zum Schulentwicklungsplan und Kindergarten-Bedarfsplan ermittelt und für die Zukunft hochgerechnet - kontinuierlich ab. Deshalb werden für beide Einrichtungen in Zukunft bauliche Erweiterungen wahrscheinlich nicht erforderlich werden. Auch der den Einrichtungen zugeordnete Freiraum bedarf keiner Vergrößerung.

Sollte wider Erwarten der prognostizierte landesweite Geburtenrückgang in Drensteinfurt nicht eintreten und/oder ein Bedarf durch den Zuzug auswärtiger Familien mit Kindern (z. B. durch Bereitstellung von bebauungsfähigen Grundstücken in Plangebieten) entstehen, sind entsprechende Vorhaben in der Nähe dieser Plangebiete (z. B. Ossensbeck) möglich.

Die für den Kindergarten, das Jugendheim und die Schule nicht benötigten Freiflächen sind zur Zeit ohne konkrete Nutzung. Die günstige Lage dieser Grundstücke gibt Anlaß, diese einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Den Vorgaben der wohnbaulichen Nutzung in der Umgebung folgend, kann für diese Grundstücke nur eine wohnbauliche Nutzung angemessen sein.

Der Flächennutzungsplan ist deshalb in den Bereichen, die in der Anlage zur Satzung gekennzeichnet sind, in „Wohnbaufläche“ zu ändern.

2. Verfahren

Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann bei Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Umfang geringfügig oder von geringer Bedeutung ist, das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Die Änderung bedarf jedoch der Genehmigung nach § 11 BauGB durch die Bezirksregierung Münster.

Im Umfang geringfügig ist eine Änderung dann, wenn der räumliche Bereich eng umgrenzt ist. Diese Voraussetzung wird vor allem in der Verschiebung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungsarten gesehen.

Die vorgesehene Änderung erfüllt diese Voraussetzung, weil durch eine Teilaufgabe der Gemeinbedarfsfläche die südlich bzw. nördlich angrenzende Wohnbaufläche vom Umfang her geringfügig verschoben wird.

Die geringe Bedeutung ist auf die Funktion der betroffenen Flächen abzustellen. Die Nutzungsart der von der Änderung betroffenen Flächen wird an die Nutzungsart der Umgebung (allgemeines Wohngebiet) angepaßt. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Gleichzeitig mit dieser Änderung ist die in der Gemeinbedarfsfläche dargestellte Zweckbestimmung „Jugendheim“ aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, weil das Jugendheim an anderer Stelle errichtet ist und an dieser Stelle nicht mehr verwirklicht werden wird.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Bezirksregierung Münster hat mit Verfügung vom 29.07.96 aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Änderung vorgebracht.

Damit ist die Änderung nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

b) Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“

1. Begründung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden noch keine konkreten Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke festgelegt. Dies geschieht erst mit dem Bebauungsplan, der die Grundlage für weitere Maßnahmen (Bauvorhaben) bildet und die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung enthält.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan kann nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan (im Parallelverfahren) geändert werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes begründeten neuen Nutzungsmöglichkeiten konkretisiert und festgelegt werden.

Der in Frage stehende Bereich wird durch den seit 1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ städtebaulich geregelt. Die derzeitigen Festsetzungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Im nordwestlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist für das Flurstück Nr. 160 die Errichtung eines Jugendheimes festgelegt. Östlich von dieser Festsetzung ist der Kindergarten errichtet. Weil das Jugendheim an dieser Stelle nicht errichtet werden wird, kann auf diese Festsetzung verzichtet werden. Diese Fläche ist der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Diese Nutzung hat sich der südlich und der westlich vorhandenen Bebauung anzupassen. Die für diese Bebauung geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auch für diesen einzubeziehenden Bereich gelten. In Anpassung an die vorhandene Bebauung ist es möglich, drei Grundstücke für die wohnbauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Die Grundstücke werden von der Beethovenstraße erschlossen. Be- Entwässerungs- und sonstige Versorgungsleitungen sind noch zu den Grundstücken, um die tatsächliche Erschließung sicherzustellen, zu führen. Die Finanzierung erfolgt durch die künftigen Bauherren.

Im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist für das Flurstück Nr. 330 die Zweckbestimmung „Schule“ festgelegt. Der östliche Teil dieses Flurstücks (eine Bautiefe zum Windmühlenweg) wird für den schulischen Bereich nicht benötigt. Diese Fläche ist ebenfalls für die wohnbauliche Nutzung - ein Wohngebäude - festzulegen. Auch hier werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die wohnbauliche Nutzung gelten.

Die Erschließung ist durch vorhandene Be-, Entwässerungs- und sonstige Versorgungsleitungen, die noch auf das Flurstück zu führen sind, sichergestellt. Die Finanzierung erfolgt durch den künftigen Bauherrn.

2. Verfahren (siehe unten)

c) Bebauungsplan Nr. 1.23 „Riether Straße I“

1. Begründung

In dem Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ war gleichzeitig die Straßenführung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges geregelt. Seinerzeit war vorgesehen, die Schützenstraße über die Bahngleise zu führen. Die Beethovenstraße sollte als Kreuzungspunkt mit einer nach Norden weiterführenden Straße ausgebildet werden.

Mit der Entscheidung, die Schützenstraße unter die Bahngleise zu führen, entfiel dieser Knotenpunkt. Der Bebauungsplan Nr. 1.23 „Riether Straße I“ regelte die neue Trassenführung unter gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.14 „Windmühlenweg“. Durch diese Änderung wurde die Beethovenstraße in der Breite verringert; der Knotenpunkt wurde mit der nach Norden weiterführenden Straße aufgegeben (s. Anlage 3). Der für die Beethovenstraße nicht mehr benötigte Teil wurde als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung wird nicht mehr verwirklicht. Sie ist in die Überplanung einzubeziehen und durch Änderung nach § 13 BauGB der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Die Lage der Grundstücke, die der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen, sind in dem beiliegenden Auszug aus der Flurkarte (Anlage 4) gekennzeichnet.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, bedarf nach § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnG keiner Prüfung, wenn der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes geändert wird.

Ob ein dringender Wohnbedarf vorliegt, bestimmt sich nach dem gemeinsamen Runderlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 28.10.94 nach objektiven Umständen der Gemeinde und kann durch entsprechende große Nachfrage begründet sein. Er kann sich ferner durch die Bestimmung als Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen nicht sichergestellt ist, begründen, wenn die Gemeinde in der Verordnung zur Bestimmung solcher Gebiete vom 15.03.94 benannt ist. Drensteinfurt ist in dieser Verordnung aufgeführt. Der dringende Wohnbedarf ist damit begründet.

Die Änderung kann demnach im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die Änderung der Bebauungspläne bedarf, weil nicht aus einem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt, nach § 11 BauGB der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster.

Altlasten sind in diesen Planbereichen nicht bekannt.

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch das Änderungsverfahren nicht.

i. A.


Paslér