

Stadt Drensteinfurt
Bauamt
(Az.: 61.06.134)

B E G R Ü N D U N G

**zur 6. Änderung
des Bebauungsplanes 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“**

und

zur dritten Änderung des Bebauungsplanes 1.30 „Westtangente K31“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	Datum:
Entwurf zur Offenlegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	27.12.2005
Endfassung	22.03.2006

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich liegt westlich der Konrad-Adenauer-Straße, östlich der Peter-Weier-Straße und nördlich der Straße An der Pferdebahn in Drensteinfurt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 31 die Flurstücke 844 und 1007 teilweise. Er ist in dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.

Der FNP der Stadt Drensteinfurt weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Festsetzungen des FNP der Stadt Drensteinfurt.

Es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplan erforderlich.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:

Mit der Änderung der Bebauungspläne soll ein Teil des Flurstückes 844 dem Bebauungsplan Nr. 1.34 "Konrad-Adenauer-Straße" zugeschlagen werden, um darauf gemeinsam mit einem Teil des Flurstückes 1007 eine Wohnbaufläche ausweisen zu können.

Das Grundstück 1007 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.34 "Konrad-Adenauer-Straße". Der Bebauungsplan Nr. 1.34 "Konrad-Adenauer-Straße" weist für diesen Teilbereich eine öffentliche Grünfläche aus.

Das Grundstück 844 liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.30 "Westtangente K31". Entlang der Grundstücksgrenze des Flurstückes 1007 weist der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus.

Vor etwa zwei Jahren musste das Flurstück 844 von der Stadt erworben werden, um den Bau des Rad- und Gehweges entlang der Konrad-Adenauer-Straße zu ermöglichen. Die Flächen stellen sich derzeit als ökologisch wenig wertvolles extensives Grünland bzw. als Brachfläche dar (sh. Anlage 4). Um den Eingangsbereich entlang der Straße "An der Pferdebahn" städtebaulich abzurunden, ist es sinnvoll, die Grundstücke 844 und 1007 neu zu arrondieren und zu einer Wohnnutzung zusammenzuführen.

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle ist eine sinnvolle Nachverdichtung der schon vorhandenen Bebauung. Die entstehende Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Es erfolgt eine sparsame und schonende Inanspruchnahme einer derzeit ökologisch wenig wertvollen Fläche.

Das neu gebildete Grundstück wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht der benachbarten Bebauung.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, das Höchstmaß der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Das Grundstück darf in offener Bauweise mit einem Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden.

Wegen der von der K31 ausgehenden Immissionen werden an das Grundstück die besonderen Schallschutzanforderungen der SSK 1 bzw. 2 des Bebauungsplanes Nr. 1.34 "Konrad-Adenauer-Straße" gestellt.

Da die Weiterführung der bestehenden Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist und die damalige Lärmschutzuntersuchung ergeben hat, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht zwingend erforderlich ist, werden die bestehenden textlichen Festsetzung ergänzt:

"Festsetzung nach § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW:

Entlang der Grenze zur Konrad-Adenauer-Straße bzw. zum Rad- und Fußweg entlang der Konrad-Adenauer-Straße sind ausschließlich Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder Metallgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 180 cm zulässig."

Eine erneute Offenlage ist für diesen Zusatz nicht erforderlich, da lediglich die Stadt Drensteinfurt als Eigentümerin des Grundstückes von dieser Änderung betroffen ist. Belange Dritter werden nicht berührt.

Das neu zu bildende Grundstück wird über die Straße "An der Pferdebahn" erschlossen.

Für den Geltungsbereich der Änderung gelten insgesamt die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.34 "Konrad-Adenauer-Straße". Die übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1.34 "Konrad-Adenauer-Straße" und Nr. 1.30 "Westtangente K31" bleiben unberührt.

Damit fügt sich die Bebaubarkeit dieses Grundstückes in die bestehenden Festsetzungen der benachbarten Grundstücke ein.

- Die vorliegende Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Sie trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Die Planung fällt nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.
- Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird. Das Schutzgut Umwelt- und Naturschutz wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch die Umwandlung von einer Öffentlichen Grünfläche in Wohnbauland nur gering beeinträchtigt. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der Wegfall der Öffentlichen Grünfläche durch das Anlegen einer Obstwiese entlang des südlich geplanten Regenrückhaltebeckens im Baugebiet Meerkamp in Rinkerode kompensiert.
- Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ihre Gültigkeit behalten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB sowie § 19 BNatSchG:

sh. Anlage 4

Sonstige zu berücksichtigende Belange:

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und gem. Abs. 8 BauGB auch bei ihrer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu berücksichtigenden Belange wie (nicht abschließend):

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Bevölkerungsentwicklung
- kostensparendes Bauen
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Wirtschaft

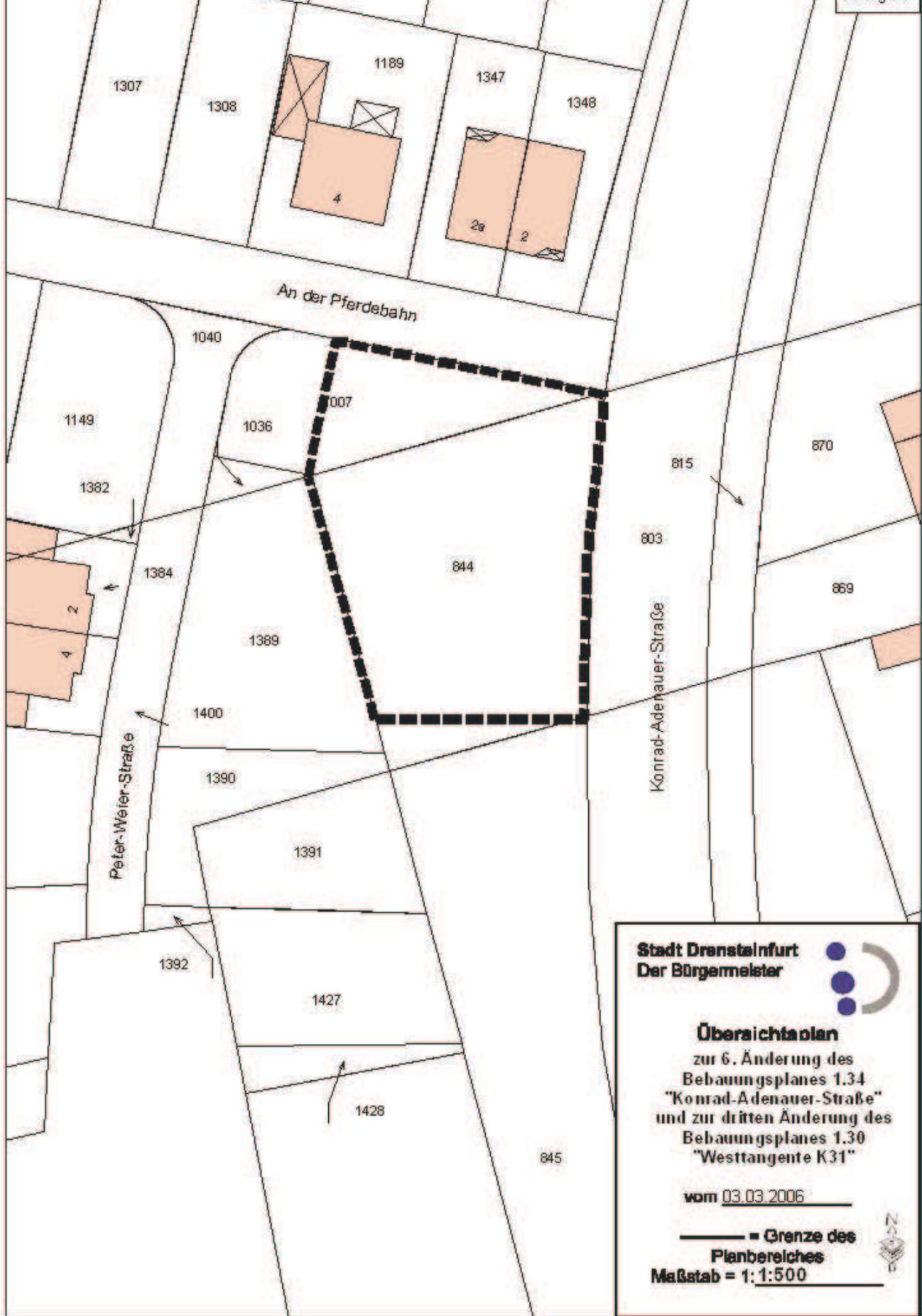
werden durch die vorliegende Planänderung nicht negativ berührt.



Unterschrift

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 1.30 und 1.34 alte Fassung
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 1.30 und 1.34 neue Fassung
- Anlage 4: Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung



**Stadt Dreiebsfurt
Der Bürgermeister**



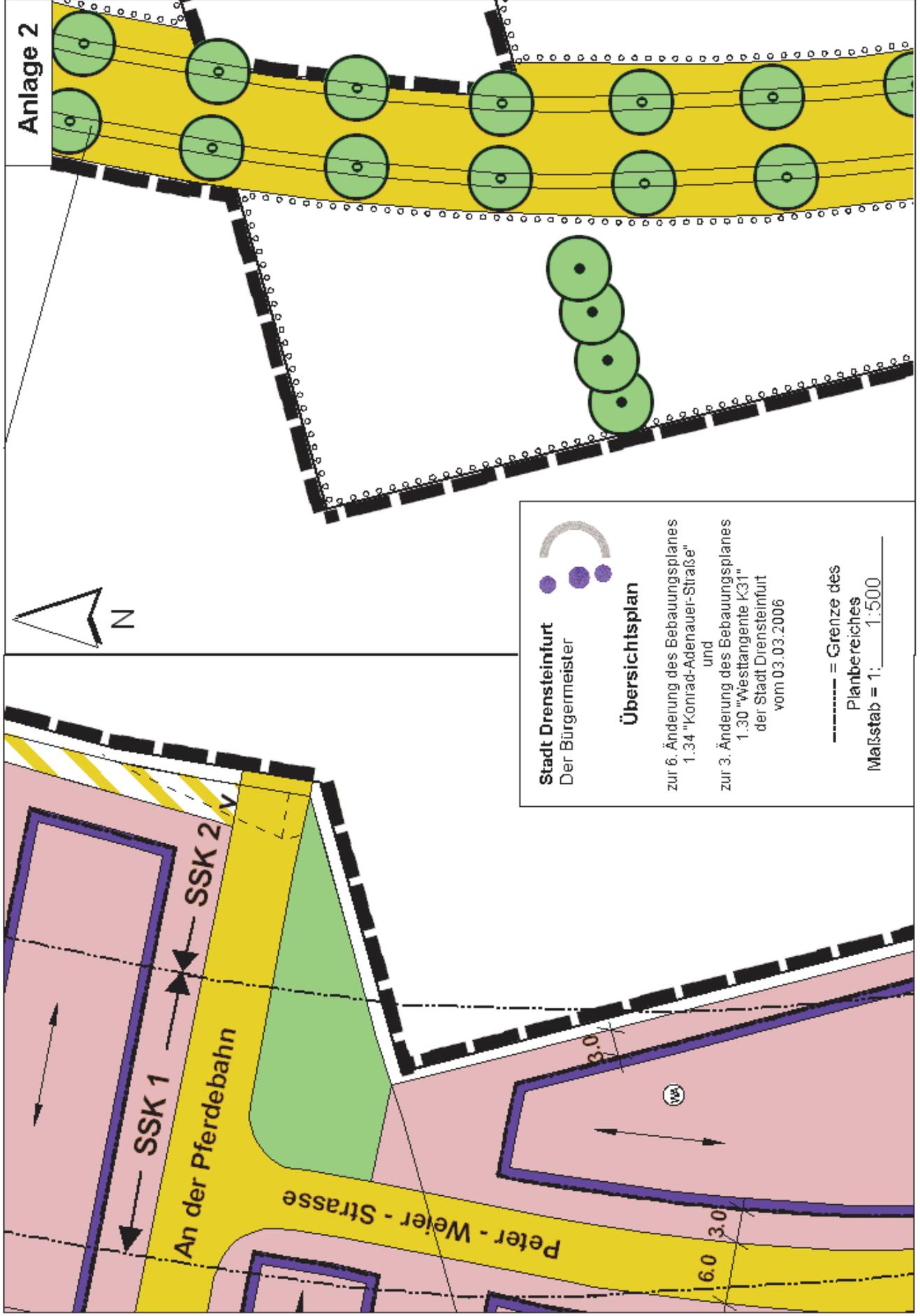
Übersichtsplan

zur 6. Änderung des
Bebauungsplanes 1.34
"Konrad-Adenauer-Straße"
und zur dritten Änderung des
Bebauungsplanes 1.30
"Westtangente K31"

vom 03.03.2006

— = Grenze des
Planbereiches
Maßstab = 1:1:500





B-Plan Nr. 1.34

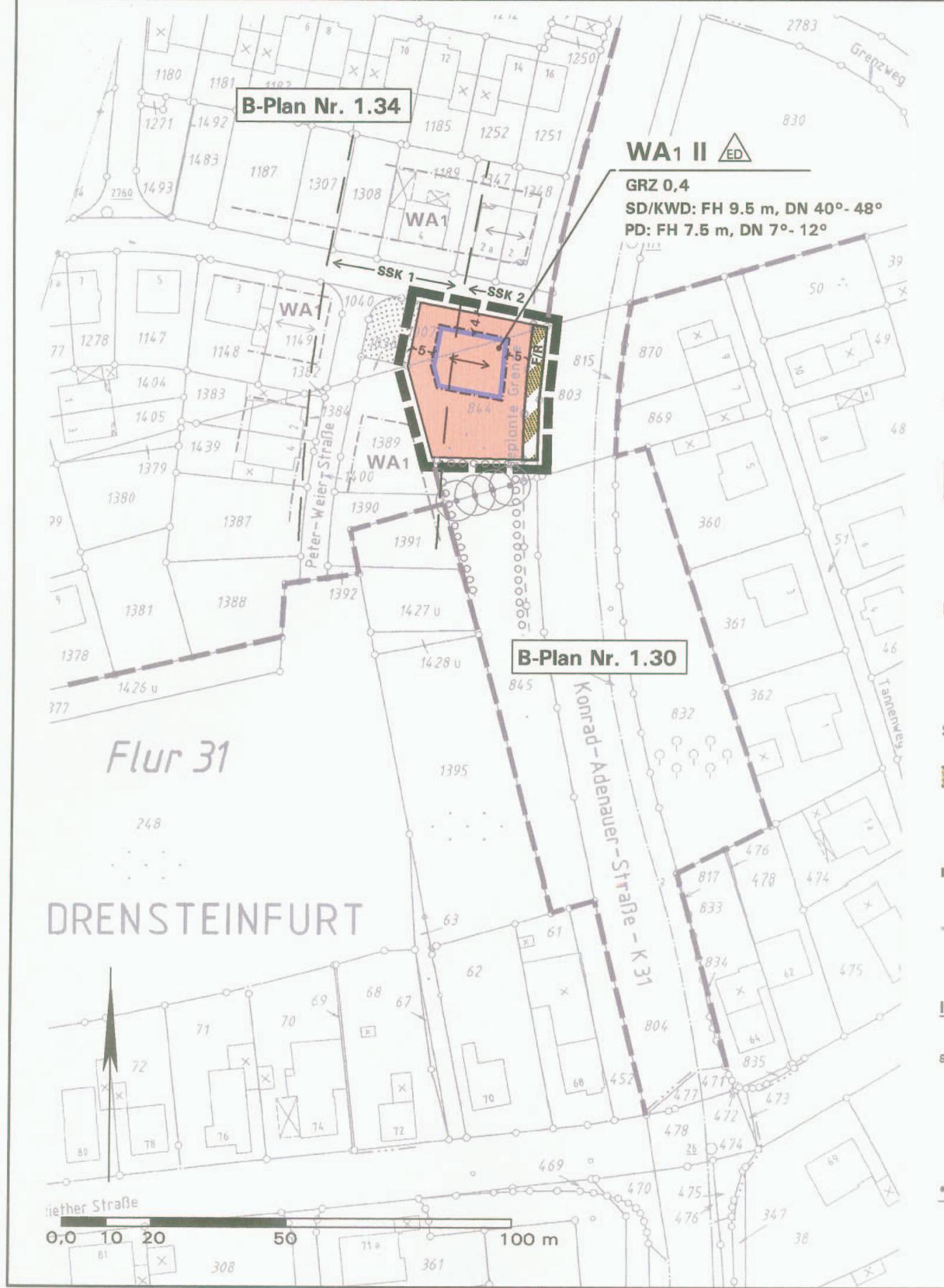
WA1 II 

GRZ 0,4
SD/KWD: FH 9.5 m, DN 40°- 48°
PD: FH 7.5 m, DN 7°- 12°

B-Plan Nr. 1.30

Flur 31

DRENSTEINFURT



**Berechnung der Flächengröße
für Kompensationsmaßnahmen
gem. § 8 BNatSchG**

**6. Änderung
des Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ und
3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1.30 „Westtangente K31“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**



Berechnung der Flächengröße für Kompensationsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG

Inhalt:	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderungen	3
2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	3
3. Berechnung der Flächengröße der Kompensationsmaßnahme	4
4. Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme	6

1. Inhalt und Ziel der Änderungen

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Westtangente K 31“ und „Konrad-Adenauer-Straße“ erstrecken sich im westlichen Teil des Ortsteiles Drensteinfurt.

Die beabsichtigte Erweiterung / Änderung betrifft zwei relativ kleine, unmittelbar zusammenliegende Teilflächen an der westlichen Umgehungsstraße K 31 des Ortsteils Drensteinfurt, die im Übersichtsplan auf der Titelseite dieses Berichtes dargestellt und markiert sind. Die Flächen sind in beiden Bebauungsplänen als Grünflächen ausgewiesen. Beide Teilflächen sollen zu einem rund 850 qm großen Baugrundstück vereinigt werden. Darauf soll eine rund 225 qm große überbaubare Fläche neu festgelegt werden.

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädigenden Umwelteinwirkungen

Mit jeder Umwandlung einer Freifläche in Wohnbauland geht durch Versiegelung (= Beeinflussung des Wasserhaushaltes) und - durch den Lebensraumverlust - ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft einher, der gemäß §§ 8 a-c BNatSchG zu analysieren und zu bewerten ist. Das Vermeidungsgebot ist vorrangig.

Dem Vermeidungsgebot gem. §§ 8 a-c BNatSchG kann angesichts des anhaltenden Bedarfs an Wohnbauland nur dadurch entsprochen werden, dass zu prüfen ist, ob:

- der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes an einem anderen als dem geplanten Standort zu einer geringeren Belastung führen würde und
- der Eingriff durch eine andere (landschafts- und naturschutzgerechtere) Überplanung der Fläche vermieden oder zumindest minimiert werden kann.

Sinn dieser Bestimmungen ist es, besonders wertvolle Biotopflächen wie beispielsweise Wälder oder Feuchtgebiete von der Bebauung frei zu halten und einzelne schützenswerte Bestandteile einer ökologisch insgesamt weniger bedeutsamen Gesamtfläche zu erhalten.

Auf der zu überplanenden Fläche befinden sich keine Strukturen bzw. Landschaftsbestandteile, die als ökologisch besonders wertvoll einzustufen wären. Die zum Bebauungsplan „Westtangente K31“ gehörende Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandfläche einzustufen, sie besitzt daher lediglich eine mäßige Bedeutung. Der südliche Randstreifen dieser Parzelle, auf

dem sich eine Reihe aus Pflaumenbäumen und spontan aufgewachsenen Heckenpflanzen befindet, liegt nicht im Änderungsbereich. Die ungepflegte Baumreihe ist von der Stadt erworben worden und wird in Kürze von den Gärtnern des städtischen Bauhofes umgestaltet. Dadurch wird die Situation mittel- bis langfristig erheblich aufgewertet.

Die zum Baugebiet „Konrad-Adenauer Straße“ gehörende Parzelle ist derzeit noch eine typische Brachfläche, wie sie in Neubaugebieten häufig vorzufinden ist. Sie ist planerisch als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und soll im Zuge des Endausbaus des Baugebietes entsprechend gestaltet werden. Sie ist derzeit spärlich mit ökologisch wenig wertvollen Ruderalpflanzen bestückt und wird von den Anliegern als Lagerplatz und „Wilde Müllkippe“ genutzt.

Der Verlust von natürlichem Lebensraum kann durch die Anlage von Ausgleichsflächen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes kompensiert werden (siehe unten). Zusätzliche Pflanzgebote auf den privaten Flächen sind erfahrungsgemäß wenig zielführend und werden daher nicht festgesetzt.

3. Berechnung der Flächengröße für Kompensationsmaßnahme gem. § 8 BNatSchG

Für die von der Änderung und von der Erweiterung betroffenen Flächen ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach BNatSchG abzuhandeln.

Für die Berechnung des Eingriffswertes sind folgende Teilflächen zu berücksichtigen und zu bewerten:

Bestand:

Öffentliche Grünfläche (Flurstück 844 teilw.) an der K 31

Größe: 629,70 qm

Klassifizierung und Wertfaktor: „Extensiv genutzte Grünlandfläche“ = 0,8 WE/qm
(gem. Bewertungsrahmen des Kreises WAF für bestehende/geplante Flächennutzungen)

Flächenwert: 633 qm x 0,8 WE/qm = 506 WE

Brachfläche (Flurstück 1007 teilw.) an der Pferdebahn

Größe: 196 qm

Klassifizierung und Wertfaktor: „Brachfläche“ = 0,7 WE/qm

(gem. Bewertungsrahmen des Kreises WAF für bestehende/geplante Flächennutzungen)

Flächenwert: 196 qm x 0,7 WE/qm = 137,00 WE

Fläche des Geh- und Radweges (Flurstück 1007 teilw. und) An der Pferdebahn

Größe: 45 qm

Klassifizierung und Wertfaktor: „Pflasterfläche“ = 0,1 WE/qm

(gem. Bewertungsrahmen des Kreises WAF für bestehende/geplante Flächennutzungen)

Flächenwert: 45 qm x 0,1 WE/qm = 1,50 WE

Planung:

Überbaubare Fläche auf beiden Flurstücken

Größe: 225 qm

Klassifizierung und Wertfaktor: „Versiegelte Fläche“ = 0,0 WE/qm

(gem. Bewertungsrahmen des Kreises WAF für bestehende/geplante Flächennutzungen)

Flächenwert: 225 qm x 0,0 WE/qm = 0,00 WE

Private Gartenfläche

Größe: 604 qm

Klassifizierung und Wertfaktor: „Private Grünfläche im Wohngebiet“ = 0,3 WE/qm

(gem. Bewertungsrahmen des Kreises WAF für bestehende/geplante Flächennutzungen)

Flächenwert: 604 qm x 0,3 WE/qm = 181,20 W

Fläche des Geh- und Radweges (Flurstück 1007 teilw. Und) an der Pferdebahn

Größe: 45 qm

Klassifizierung und Wertfaktor: „Pflasterfläche“ = 0,1 WE/qm

(gem. Bewertungsrahmen des Kreises WAF für bestehende/geplante Flächennutzungen)

Flächenwert: 45 qm x 0,1 WE/qm = 1,50 WE

Berechnung des Eingriffswertes

Teilfläche	Wert vor dem Eingriff	Wert nach dem Eingriff
Versiegelte Fläche	-----	0,0 WE
Pflasterfläche	4,5 WE	4,5 WE
Grünfläche	506,0 WE	-----
Brachfläche	137,0 WE	-----
Private Gartenfläche	-----	181,0 WE
Differenz Eingriffswert =	- 462,0 WE	

Der Eingriffswert liegt also bei **- 462,0** Werteinheiten.

Da eine Kompensation im Plangebiet nicht möglich ist, wird ein externer Ausgleich erforderlich. Dieser Ausgleich soll durch Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche am westlichen Rand des Ortsteils Rinkerode durchgeführt werden. Die Stadt hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Meerkamp“ mehrere bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen erworben, die zu einem Teil als Ausgleichsflächen für den Plan „Meerkamp“ selbst genutzt werden, zu einem erheblichen Teil als Ausgleichsflächen für andere Plan- und Bauvorhaben dienen.

4. Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme

Für den Ausgleich des Eingriffs, der mit der hier dargestellten Planung verbunden ist, bietet sich eine Fläche unmittelbar südlich eines geplanten Regenrückhaltebeckens an. Die Fläche liegt zu einem Teil brach, ein anderer Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Der Brachfläche kommt ein Bestandswert von 0,7 WE/qm zu. Die Obstwiese geht mit einer Wertigkeit von 1,2 WE/qm in die Berechnung ein. Es ist also mit einer Wertsteigerung von 0,5 WE pro qm zu rechnen.

Der Eingriff ist angesichts der genannten Wertsteigerungen durch die Umgestaltung einer Brachfläche von 924 qm auszugleichen. In der Anlage sind die Lage der Ausgleichsfläche (Gemarkung Rinkerode, Flur 7.Flurstück.1474) und ihre Ausdehnung dargestellt.

Drensteinfurt, 15.12.2005
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Hans-Ulrich Herding

Umplanung Brachfläche zur
Streuobstwiese
Kompensation von 462 WE

M. 1:500

