

Stadt Drensteinfurt



Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“
Begründung mit Umweltbericht
zum 4. Teilbereich

Satzung, Juni 2009

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung - Gliederung

0. Vorbemerkung zum Planverfahren - Stand: 4. Teilbereich

- 0.1 Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1.34, 4. Teilbereich
- 0.2 Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 1.34, 4. Teilbereich
- 0.3 Flächenbilanz für den 4. Teilbereich
- 0.4 Ergebnis der erneuten Offenlage gemäß § 3(2) BauGB

Übernahme der Begründung zum Gesamt-Bebauungsplan Nr. 1.34:

1. Allgemeine Planungsvorgaben

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Derzeitige Situation
- 1.4 Planungsanlass
- 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben
- 1.6 Städtebauliches Planungsziel

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 2.1.2 Fläche für Gemeinbedarf
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Bauweise/Geschossigkeit
 - 2.2.2 Überbaubare Fläche
 - 2.2.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
- 2.3 Ortsbild – baugestalterische Festsetzungen
- 2.4 Verkehrliche Erschließung
 - 2.4.1 Anbindung an das Straßennetz und innere Erschließung
 - 2.4.2 Rad- und Fußwege
 - 2.4.3 Ruhender Verkehr
 - 2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr
- 2.5 Grün- und Freiflächen
 - 2.5.1 Erhaltung und Entwicklung von Strukturen
 - 2.5.2 Öffentliche Grünfläche
 - 2.5.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung
- 2.6 Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt
- 2.7 Wasserwirtschaftliche Belange

3. Fragen der Durchführung

- 3.1 Ver- und Entsorgung
- 3.2 Altlasten
- 3.3 Immissionsschutz
- 3.4 Bodenordnung
- 3.5 Belange des Bergbaus
- 3.6 Belange des Denkmalschutzes

4. Auswirkungen der Planung

5. Flächenbilanz

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1.34, 4. Teilbereich

- Gliederung siehe dort -

Anhang (zur 1. Originalfassung des Bebauungsplans Nr. 1.34:

- 1. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 2. Schallgutachten (Uppenkamp + Partner, 06.12.1996)

0. Vorbemerkung zum Planverfahren - Stand: 4. Teilbereich im März 2009

0.1 Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1.34 und 4. Teilbereich

Der Bebauungsplan Nr. 1.34 entwickelte insgesamt eine **Baufläche für ca. 400-450 Baugrundstücke**. Damit wurde jedoch der kurz- bis mittelfristige Bedarf in Drensteinfurt zur Zeit der Durchführung des Planverfahrens in den Jahren 1997/98 deutlich überstiegen. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster sollte jedoch der Bebauungsplan Nr. 1.34 in einem Verfahren insgesamt vorbereitet werden. Ausgangspunkte waren das hier erforderliche Gesamtkonzept sowie die gebotene Gesamtbetrachtung der Entwicklung mit entsprechender Konfliktbewältigung und die kostensparende Gesamtplanung.

Die Gesamtplanung sollte **bedarfsgerecht schrittweise durch Inkraftsetzen von 4 Teilbereichen** realisiert werden. Somit wurde die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vom 24.11. bis zum 23.12.1997 insgesamt für den Bebauungsplan Nr. 1.34 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss im April 1998 wurde jedoch nur für den 1. Teilbereich gefasst. In den folgenden Jahren 2003 und 2005 wurden die Teilbereiche 2 und 3 zur Rechtskraft gebracht.

Nachdem die ersten drei Teilbereiche weitgehend erschlossen worden sind, wird nun der **4. Teilbereich** entwickelt. Inhaltlich ergeben sich einige Änderungen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.34 aus dem Jahr 1998:

- Die **Erschließung** wird auf Wunsch der derzeitigen Flächeneigentümer im westlichen Bereich angepasst. Die Stadt übernimmt das von den Eigentümern vorgelegte Konzept. Der vorgesehene Stich wird um ca. 10 m nach Norden verschoben und der ursprünglich vorgesehene Platz wird zugunsten der Baugrundstücke verkleinert. Der Durchmesser des auf dem Platz vorgesehenen Wendehammers wird von 12 m auf 10 m reduziert. Durch die Änderung werden die allgemeinen brandschutzrechtlichen Anforderungen an den Mindestdurchmesser von 13 m bei Wendehämmern in Stichwegen von über 50 m nicht mehr erfüllt. Die Abstimmung mit dem Brandschutzbeauftragten hat jedoch ergeben, dass die Belange des Brandschutzes alternativ berücksichtigt werden können. Der Fußweg nördlich der Peter-Weier-Straße muss für die Rettungsfahrzeuge befahrbar sein und die Breite des Wegs muss mindestens 3 m betragen. Dies wird in der vorliegenden Planung umgesetzt. So wird sowohl den Wünschen der Grundstückseigentümer als auch den Belangen des Brandschutzes Rechnung getragen.
- Das **Maß der Nutzung** wird in Teilbereichen differenzierter geregelt. Im WA1 bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplans bestehen. Zusätzlich werden ein WA6 und ein WA7 hinzugefügt. Im WA6 wird ergänzend zu den Festsetzungen im Ursprungsplan die **Traufhöhe** auf 4,2 m festgesetzt. Diese zusätzliche Festsetzung erfolgt, da sich in den ersten drei Teilbereichen eine einheitliche Bebauung im Umfeld des 4. Teilbereichs entwickelt hat. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild in der Höhenentwicklung erreicht wird und sich der 4. Teilbereich städtebaulich gut in die vorhandene Bebauung eingliedert.
- In einem kleinen Teilbereich (WA7) sollen außerdem Stadtvillen als alternativ zunehmend gewünschte Bauformen in einem begrenzten Maße zugelassen werden. Um diese Bauform zu ermöglichen, werden im WA7 ergänzend zu den bislang

zulässigen **Dachformen** zusätzlich Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-40 Grad zugelassen.

- **Private Stellplätze** sind, wie schon im Ursprungsplan vorgesehen, auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen wird ergänzend festgesetzt, um die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges) zu sichern, den Straßenraum zu entlasten und ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum zu schaffen. Seitlich und rückwärtig ist, wie bereits im Ursprungsplan festgesetzt, ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.
- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen durch die o.g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen indirekt vorgegeben. Ergänzend zum Ursprungsplan wird eine **Mindestbreite der Baugrundstücke** von 11 m im Frontbereich festgesetzt, die einer übermäßigen Verdichtung im Plangebiet entgegensteuern soll.

Die übrigen Festsetzungen bleiben inhaltlich unverändert und wurden lediglich an einigen Stellen redaktionell überarbeitet und konkretisiert. Nach den Zielsetzungen im Jahr 1998 sollte das Verfahren für den 4. Teilbereich zu gegebener Zeit durch den Satzungsbeschluss abgeschlossen werden, sofern sich keine Hinweise auf eine ggf. erneut gebotene Abwägung ergeben würden. Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich heute über die oben genannten Änderungen hinaus kein ggf. relevanter Planungsbedarf. Auch weitergehende Erkenntnisse, die eine erneute planerische Prüfung erfordern könnten, liegen der Stadt Drensteinfurt nicht vor. Daher wird auch die nach wie vor weitestgehend zutreffende **Begründung für den Gesamt-Bebauungsplan Nr. 1.34** mit den Kapiteln 1-5 nachfolgend übernommen.

Formal ist jedoch heute für derartige Planvorhaben im BauGB-Regelverfahren ein **Umweltbericht** erforderlich. Übergangsregelungen können nicht mehr in Anspruch genommen werden. Da für den Bebauungsplan Nr. 1.34 im Jahr 1998 nach der damaligen Rechtslage keine sog. UVP-Prüfung durchgeführt worden ist, wird nunmehr eine erneute Offenlage gemäß § 3(2) BauGB mit Umweltbericht für den 4. Teilbereich erforderlich.

0.2 Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 1.34, 4. Teilbereich

Für das Plangebiet wird aus den unter Kapitel 0.1 genannten Gründen eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB wird als Teil II dieser Begründung beigelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** angemessen berücksichtigt. Zusammenfassend ergeben der ökologische Fachbeitrag aus dem Jahr 1998 und die bisherige Umweltprüfung, dass die Erweiterung des Plangebiets um den 4. Teilbereich gemäß Gesamtkonzept nur geringe Eingriffe in die Schutzgüter gemäß BauGB verursachen wird. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

0.3 Flächenbilanz für den 4. Teilbereich

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Wohnbauflächen, geplant	24.100
Grünflächen, Summe	5.300
Verkehrsflächen, Summe	6.100
- Planstraßen, Summe	5.800
- Rad-/Fußwege (außerhalb der Grünflächen)	310
Gesamtfläche Plangebiet 4. BA etwa	35.400*

* Ermittlung auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet!

0.4 Ergebnis der erneuten Offenlage gemäß § 3(2) BauGB

Die erneute Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im März/April 2009 durchgeführt.

a) Bürger

Eine **Anliegerin** hat Bedenken bezüglich einer übermäßigen Verdichtung des Baugebiets und der Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes vorgetragen. Aus Sicht der Stadt Drensteinfurt kann jedoch keine übermäßige Verdichtung im Bereich des 4. Bauabschnitts festgestellt werden. Änderungsbedarf am vorliegenden Entwurf wurde somit nicht gesehen. Die Belange des Artenschutzes wurden ergänzend geprüft. Eine Beeinträchtigung konnte nicht festgestellt werden. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht aufgenommen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

b) Fachbehörden

Die **untere Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf** hat insbesondere Hinweise und Anforderungen zum Artenschutz und zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgetragen. Die Belange des Artenschutzes wurden wie oben erläutert ergänzend geprüft. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde basierend auf der bestehenden Bilanzierung des Ursprungplans für den 4. Teilabschnitt separat zusammengestellt. Das Ergebnis wurde in den Umweltbericht integriert.

Auf Anregung der **unteren Landschaftsbehörde** wird außerdem ein Hinweis auf § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW in den Plan aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch als potenzielle Lebensstätten geschützter Tierarten nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres vorzunehmen ist.

Das **Gesundheitsamt des Kreises Warendorf** hat außerdem vorgetragen, die Eingangsdaten des Verkehrsgutachtens dahingehend zu überprüfen, ob sie die heutige Situation noch korrekt abbilden. Eine entsprechende Prüfung wurde vorgenommen und im Umweltbericht dargelegt. Das vorhandene Schallgutachten wird als ausreichend bewertet. Ein weiteres Schallgutachten wird nicht erforderlich.

Darüberhinaus hat das **Bauamt des Kreises Warendorf** Bedenken bezüglich einer Überlagerung der Flächen für Wasserwirtschaft und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorgetragen. Die verwaltungsinterne Abstimmung hat ergeben, dass die Fläche für die Wasserwirtschaft im südwestlichen Bereich nicht mehr erforderlich ist. Um die Flächen in diesen Bereich bestmöglich zu nutzen, wird die Fläche für Wasserwirtschaft reduziert und die Darstellung als allgemeines Wohngebiet beibehalten. Die Änderung wurde mit dem Kreis Warendorf abgestimmt. Der Kreis Warendorf sieht durch diese Änderung seine Belange ausreichend berücksichtigt.

Aus Sicht der **Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf** bestehen gegen die Planung unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken:

1. Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 800 l/Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen.
2. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse zu installieren.
3. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Auf Anregung des **geologischen Dienstes** wird ein Hinweis zum Schutz des Mutterbodens in die Plankarte und den Umweltbericht aufgenommen.

Im Übrigen haben die Behörden i.W. nur einige allgemeine sowie redaktionelle Hinweise vorgetragen. Diese wurden soweit sinnvoll zur umfassenden Information und allgemeinen Planungssicherheit in die Planunterlagen eingearbeitet.

Somit konnte das Planverfahren für den 4. Teilbereich nunmehr abgeschlossen werden.

Drensteinfurt, im Juni 2009

Nachfolgend: **Begründung zum Gesamt-Bebauungsplan Nr. 1.34 - Übernahme**