

Begründung

„Innenbereichssatzung Rinkerode - 2. Änderung gemäß § 34(4) S. 1 Nr. 3 BauGB“

1. vereinfachte Änderung

Gliederung:

- 1. Innenbereichssatzung Rinkerode und städtebauliche Situation**
- 2. Ziele, Inhalte und Verfahren der 1. vereinfachten Änderung**
- 3. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Entwurf, April 2024

Bearbeitung:

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

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Innenbereichssatzung Rinkerode und städtebauliche Situation

Die Stadt Drensteinfurt hat Ende der 1970er Jahre für die außerhalb von Bebauungsplänen liegenden Siedlungsflächen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rinkerode durch den Beschluss einer **Innenbereichssatzung** festgelegt. Seither ist der Geltungsbereich dieser Innenbereichssatzung dreimal im Rahmen des § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert worden, so u. a. westlich der Bahnstrecke Münster-Hamm im Jahr 1998 durch die **2. Änderung der Innenbereichssatzung** um eine Fläche von ca. 2,9 ha im südlichen Randbereich der Ortslage Rinkerode im Bereich Göttendorfer Weg/Fasanenweg. In diese Ergänzungs- und Erweiterungssatzung sind für Teilbereiche des Satzungsgebiets einzelne Regelungen nach § 9(1) BauGB und § 9(4) BauGB zur Bebaubarkeit einbezogener Grundstücke sowie zur Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft aufgenommen worden. Dabei wurde in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen u. a. zunächst die Fortsetzung der gewerblichen Bebauung im Norden durch Eröffnung der Errichtung einer Lager- und Fertigungshalle mit einer Fläche von 50 m x 30 m auf einem damals ca. 0,7 ha großen Flurstück (Nr. 828) geregelt. Für die dort südlich anschließenden Bereiche wurde eine wohnbauliche Nutzung, die bereits damals dort ganz überwiegend vorhanden war, vorgegeben. Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen sowie zur Erläuterung der konkreten Planungsziele und Planinhalte wird auf die Planunterlagen der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Rinkerode verwiesen.

In der **Örtlichkeit** bildet der Bereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung einen Teil des südlichen Siedlungsrandes der Ortslage Rinkerode, der parallel der Bahnstrecke über den Göttendorfer Weg erschlossen wird und zusammen mit den nördlich anschließenden Flächen auch über den Erweiterungsbereich hinaus zunächst durch eine kleinteilige Bebauung mit Mischnutzungen geprägt ist. Dieser Übergangsbereich zu den westlich/nordwestlich daran anschließenden Wohngebieten von Rinkerode ist durch ein Nebeneinander von Wohngebäuden und kleineren ortsansässigen Unternehmen (u. a. ein Bauunternehmen sowie die Teilstandorte eines Sanitär- und Heizungsunternehmens und einer Bau- und Möbeltischlerei) geprägt. Darüber hinaus bezieht der Geltungsbereich z. T. landwirtschaftlich genutzte Teilflächen sowie daran im Süden anschließend einen kleinen Siedlungssplitter mit überwiegend 1½-geschossigen Wohnhäusern ein. Dieser wohngeprägte Bereich wird dabei im Westen über den Göttendorfer Weg und im Osten durch den Fasanenweg erschlossen. Etwa mittig quert der Zufahrtsweg zu einem im westlichen Außenbereich gelegenen Wohnhaus den Geltungsbereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung. Nördlich dieses Wegs ist anschließend an die Gewerbehalle der o. g. Bau- und Möbeltischlerei, die auf Grundlage der Regelungen der 2. Änderung der Innenbereichssatzung genehmigt und errichtet worden ist, eine ca. 4.500 m² große Teilfläche des ehemaligen Flurstücks 828 verblieben, für die aufgrund der o. g. einschränkenden Regelungen nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt Warendorf derzeit keine Genehmigung für eine weitere Bebauung – weder für weiteres Gewerbe noch für Wohngebäude – in Aussicht gestellt werden kann.

2. Ziele, Inhalte und Verfahren der 1. vereinfachten Änderung

Für die verbliebenen Restfläche des ehemaligen Flurstücks 828 (heute Flurstück 1236) besteht im Zusammenhang mit einer geplanten betrieblichen Erweiterung des nördlich angrenzenden Betriebs der Wunsch, eine weitere Gewerbehalle sowie ein Wohnhaus zu errichten. Eine entsprechende Möglichkeit ist gemäß Satzungstext der 2. Änderung der Innenbereichssatzung bislang nicht gegeben (s. Kapitel 1). Nach Vorabstimmung hat das Kreisbauamt Warendorf signalisiert, dass bei Aufhebung der baubeschränkenden Regelungen eine entsprechende Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage des § 34 BauGB vom Grundsatz her gesehen wird.

Die Stadt Drensteinfurt hat die konkrete Anfrage in Bezug auf eine Bebauung des Flurstücks 1236 zum Anlass genommen, die Notwendigkeit der geltenden Nutzungseinschränkungen auf dieser dem Innenbereich zugeordneten Teilfläche zu überprüfen. Das betroffene Flurstück liegt relativ zentral im Geltungsbereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung. Im Jahr 2012 wurde auf Grundlage des Satzungstextes nördlich davon (Flurstück 1237) eine Lager- und Zuschnittshalle inkl. Büro der ortsansässigen Bau- und Möbeltischlerei genehmigt und umgesetzt. Im Süden wird das Grundstück 1236 durch den o. g. Zufahrtsweg und eine dort entlang des südlichen Wegrands stockende Heckenanpflanzung vom wohngepprägten Siedlungssplitter „Fasanensiedlung“ getrennt.

Gemäß § 34(1) BauGB sind Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Stadt ordnet den Bereich des betroffenen ehemaligen Flurstücks 828 hinsichtlich seiner Vorprägung noch dem gemischt genutzten Bereich entlang der Bahn zu – in derartigen Situationen ist ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen grundsätzlich gegeben.

Die betrieblichen Tätigkeiten der heute in dem Bereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen finden ausschließlich während der Tagzeit statt und müssen auch heute schon Wohnnutzungen im näheren Umfeld zu berücksichtigen. In dieser vorgeprägten Lage bietet die dem Innenbereich zugeordnete Restfläche mit einer Größe von ca. 0,45 ha gute Möglichkeiten sowohl für eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung, sofern sie im Sinne des § 6 BauNVO das umliegende Wohnen nicht wesentlich stört, als auch für eine ergänzende freie oder betriebsgebundene Wohnbebauung, wenn diese den vorhandenen Betrieb in seinem genehmigten Bestand nicht einschränkt. Darüber hinaus ist das betroffene Grundstück direkt über den Göttendorfer Weg erschlossen. Dieser bindet den Bereich in nördliche Richtung an die Albersloher Straße (L 850) an, die als Ortsdurchfahrt die zentrale Haupterschließungsachse in Rinkerode darstellt. Auch der Bahnhof Rinkerode mit regelmäßig verkehrenden Regionalzügen in Richtung Münster sowie Drensteinfurt/Hamm liegt fußläufig erreichbar im nördlichen Umfeld. Der Siedlungsbereich ist auch hinsichtlich der notwendigen technischen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr erschlossen. Eine hinzukommende Bebauung kann an diese bestehenden Netze angeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung dieser örtlichen Rahmenbedingungen und der bestehenden Genehmigungslage sind die Voraussetzungen aus Sicht der Stadt grundsätzlich gegeben, um auf Grundlage des § 34(1) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung im mischgebietstypischen Rahmen durch eine ergänzende Bebauung zu gewährleisten. Daher liegen nach Einschätzung der Stadt für die Aufrechterhaltung der textlichen Beschränkung auf eine ausschließliche gewerbliche Nutzung und Bebauung durch eine einzelne Gewerbehalle auf dem ursprünglich ca. 0,7 ha großen Flurstück 828 keine hinreichenden städtebaulichen Gründe mehr vor. Die Regelung soll daher aufgehoben werden. Die hiermit verbundene geringfügige Änderung zur Flexibilisierung der Baumöglichkeiten kann vorliegend dazu beitragen, dass eine verbliebene und vollständig erschlossene Freifläche innerhalb des vor mehr als 20 Jahren erweiterten Satzungsgebiets der Innenbereichssatzung von Rinkerode bebaut werden kann. An der bestehenden Vorgabe zur Eingrünung des betroffenen Bereichs auf einer Tiefe von 5 m mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Hecken im Übergang zur freien Landschaft soll festgehalten werden, so dass eine ortsrandverträgliche Einbindung der hinzukommenden Bebauung über die Möglichkeiten zur Steuerung der Nutzungsmaße hinaus gewährleistet werden kann.

Die **Aufhebung der textlichen Vorgaben zur baulichen Nutzung auf dem ehemaligen Flurstück Nr. 828 ist alleiniger Gegenstand** der vorliegenden Änderungsplanung. Als unselbstständige (Deckblatt-)Änderung modifiziert diese 1. Änderung mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die bisherigen Regelungen Innenbereichssatzung Rinkerode im Geltungsbereich ihrer 2. Änderung. Alle übrigen rechtsverbindlichen Regelungen der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Rinkerode bleiben unberührt und gelten weiterhin.

Das Änderungsverfahren wird im sog. **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchgeführt. Die mit der Aufhebung der baulichen Nutzungsbeschränkungen für das betreffende „Restflurstück“ unter Beibehaltung aller sonstigen ergänzenden Regelungen der 2. Änderung der Innenbereichssatzung ermöglichte Flexibilisierung der baulichen Ausnutzbarkeit ist im ermöglichten Umfang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterhin vereinbar. Ebenso werden die übrigen Bedingungen des § 34(5) BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Anhaltspunkte bezüglich einer Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder einer störfallrechtlichen Relevanz) erfüllt.

3. Umweltrelevante Auswirkungen

Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der Planbereich wird nicht von Schutzgebieten u. Ä. im Sinne der Regelungen von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotop etc.) berührt, eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben. Ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden/betroffen.

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. Dies sieht die Stadt vorliegend als gegeben, da der Planbereich als Teil der Innenbereichssatzung von Rinkerode im Rahmen des § 34 BauGB grundsätzlich bereits baulich nutzbar ist. Die alleinige Aufhebung der eng gefassten baulichen Ausnutzbarkeit eines Teilgrundstücks innerhalb des Satzungsgebiets unter Beibehaltung aller weiteren Regelungen, insbesondere der als Ausgleich für bauliche Maßnahmen geregelten Pflanzvorgaben zur Eingrünung, ermöglicht allenfalls im geringfügigen Maß eine Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung. Hierdurch werden keine maßgeblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft verursacht, so dass ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen insofern nicht gesehen wird.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹ zugrunde gelegt.

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.

Im Plangebiet und angrenzend sind i. W. die Lebensraumtypen Gebäude, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge und Fettwiesen/-weiden vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien werden auf übergeordneter Ebene für den Bereich des Messtischblatts 4112 „Sendenhorst“/Quadrant 3² Hinweise auf das potenzielle Vorkommen von zwei Fledermausarten (streng geschützt) und 28 Vogelarten (davon 15 streng geschützt) gegeben. Das Plangebiet stellt jedoch lediglich einen untergeordneten Bereich des o. g. Messtischblatt-Quadranten im Übergang des bebauten Siedlungsbereichs zum Landschaftsraum dar. Für den Planbereich liegen der Stadt keine konkreten Informationen über ein Vorkommen der potenziell aufgelisteten planungsrelevanten Arten bzw. sonstigen geschützten Arten vor. Das Plangebiet erfasst i. W. bebaute Grundstücke sowie zwischenliegende landwirtschaftlich genutzte Teilflächen in der südliche Ortsrandlage von Rinkerode westlich der Bahn und unterliegt durch vorhandene Bebauung und Verkehrswege sowie eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung entsprechenden nutzungsbedingten Störeinflüssen. Es eignet sich insofern v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, störungsunempfindliche Arten im Siedlungsrandbereich.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung werden in dieser vorgeprägten Rاندlage neue Baumöglichkeiten allenfalls in untergeordnetem Umfang erstmalig ermöglicht. Infolge der Aufhebung der beschränkenden Regelungen der baulichen Ausnutzbarkeit des ehemaligen Flurstücks 828 ist nicht zu erwarten, dass sich die derzeitigen Lebensraumbedingungen sowohl für planungsrelevante als auch für die sog. Allerweltsarten erheblich verändern. Mit bisheriger Kenntnis geht die Stadt daher davon aus, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen, hinreichend besser geeignete Ausweichräume unmittelbar angrenzen und dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) entsprechend der Vorgaben von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz auch im Rahmen einer konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen sind.

Bodenschutz und Flächenverbrauch

Möglichkeiten für eine bauliche Inanspruchnahme der dem Innenbereich im Rahmen der 2. Änderung der Innenbereichssatzung zugeordneten Flächen sind auf Grundlage des § 34 BauGB bereits gegeben. Diese baulichen Möglichkeiten werden durch die vorliegende vereinfachte Änderung dieser Erweiterungssatzung vom Grundsatz her nicht geändert, die bereits bestehenden Regelungen werden lediglich in einem untergeordneten Teilbereich des Satzungsgebiets der 2. Änderung der Innenbereichssatzung modifiziert. Mit der Aufhebung der einschränkenden Regelungen zur baulichen Nutzung des ehemaligen Flurstücks Nr. 828 wird eine etwas bessere bauliche Ausnutzung der dort verbliebenen noch unbebauten Restfläche im Sinne eines „Lückenschlusses“ auf einem zum Innenbereich zugeordneten Baugrundstück ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Lage im Geltungsbereich 2. Änderung der Innenbereichssatzung wird damit (wenn auch in einem sehr untergeordneten Rahmen) der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen; eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird nicht ermöglicht. In NRW besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen werden nicht beansprucht.³

² Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts 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, abgerufen am 19.04.2024.

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

Umweltbericht

Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 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. Die untergeordnete Anpassung der baulichen Ausnutzbarkeit auf einem einzelnen Flurstück im Geltungsbereich der 2. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung Rinkerode ist hinsichtlich der hiermit verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen nur geringfügig und vertretbar. Hinweise oder Ergebnisse nach denen einzelne Umweltbelange durch diese vereinfachte Änderung erstmalig bzw. zusätzlich beeinträchtigt werden können, liegen nicht vor.

Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt im Nahbereich zur stark durch Personen- und Güterverkehr frequentierten Bahnstrecke Münster-Hamm. Der Bereich ist bereits in Teilen durch Wohnhäuser und gewerbliche Bauten geprägt bzw. auf Grundlage des § 34 BauGB entsprechend bebaubar. Hieran ändert die geringfügige Modifizierung der textlichen Regelungen im Satzungsgebiet nichts, insbesondere rücken noch verbliebene Baumöglichkeiten nicht näher als die schon seit vielen Jahren beidseits der Bahnstrecke vorhandenen Wohnhäuser an diese Lärmquelle heran. Insofern werden keine Anhaltspunkte für eine neue Konfliktlage gesehen. Im Zuge weiterer Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist mit der gegebenen Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr je nach Art der künftigen Bebauung/Nutzung umzugehen und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzelfallbezogen nachzuweisen. Die Stadt geht – auch unter Berücksichtigung der an anderen Stellen im Stadtgebiet im Nahbereich der Bahnstrecke gutachterlich nachgewiesenen Möglichkeiten wirksamen Schallschutzes an neu geplanten (Wohn-)Gebäuden – allgemein davon aus, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich angepasst an die jeweilige Nutzung sachgerechte Schallschutzlösungen umgesetzt werden können.

4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

Der Stadt Drensteinfurt sind im Änderungsbereich 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 durch die Ordnungsbehörden umgehend zu benachrichtigen.

Rinkerode 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, Denkmalschutz, Klimaschutz etc. werden durch die geringfügige Planänderung soweit erkennbar nicht berührt. Auf die Unterlagen zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung Rinkerode gemäß § 34(4) S. 1 Nr. 3 BauGB wird ausdrücklich verwiesen.

5. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 22.05.2023 beschlossen, das Planverfahren mit der ursprünglichen Bezeichnung „4. Änderung der Innenbereichssatzung Rinkerode“ im Geltungsbereich ihrer 2. Änderung im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** durchzuführen (Vorlage Nr. I/055/2023).

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 April 2024