

Begründung
zur 41. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14
„Windmühlenweg“ in Drensteinfurt

Gliederung:

- 1. Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ und städtebauliche Situation im Schulumfeld**
- 2. Ziele und Planinhalte der 41. Änderung**
- 3. Erschließung und Belange des Verkehrs**
- 4. Belange des Immissionsschutzes**
- 5. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB**
- 6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Sonstige Belange**
 - 7.1 Denkmalschutz
 - 7.2 Altlasten
 - 7.3 Ver- und Entsorgung
 - 7.4 Weitere Belange
- 8. Hinweise zur Abwägung**

Anlagen:

Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH, Bielefeld, 21.09.2010

1. Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ und städtebauliche Situation im Umfeld der Schule

Der Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ ist Anfang der 1970er Jahre in Kraft getreten. Das großflächige Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Drensteinfurt und umfasst den gesamten Bereich zwischen Konrad-Adenauer-Straße im Westen, Schützenstraße im Norden und Bürener Straße im Südosten.

Planungsziele waren insbesondere die Ordnung der bereits vorhandenen Bebauung, die ortsgerechte (Weiter-)Entwicklung von Wohnbauflächen für den wachsenden Bedarf an Baugrundstücken und die Einbindung einer größeren Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung der vorhandenen Kardinal-von-Galen-Grundschule als Grundschule mit Kindergarten, Jugendheim etc.

Der Bebauungsplan „Windmühlenweg“ ist mittlerweile durch 40 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.14 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der Schulstandort wird im Norden durch den Kindergarten und im Westen durch eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz begrenzt. Im Osten und Süden schließen maßvoll verdichtete Wohnbaugrundstücke an, westlich der Spielflächen folgt ebenfalls Wohnbebauung. Die umgebenden Wohnbauflächen sind als „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO mit ein bis zwei Vollgeschossen festgesetzt worden. In der Plankarte der 41. Änderung ist die angrenzende Art der baulichen Nutzung nachrichtlich dargestellt worden.

Das Schulgelände wird derzeit über die Wagnerstraße erschlossen. Entlang der Wagnerstraße sind öffentliche Stellplätze angeordnet, die auch von der Schule genutzt werden. Auf dem Schulgrundstück selbst sind keine Stellplätze vorhanden.

2. Ziele und Planinhalte der 41. Änderung

Die Stadt Drensteinfurt plant, die Sporthalle der Kardinal-von-Galen Grundschule um eine Gymnastikhalle zu erweitern, um für den Schulbetrieb eine bessere Versorgung als bisher gewährleisten zu können. Derzeit verfügt die Kardinal-von-Galen Grundschule über 17 Klassen in vier Jahrgängen. Auch unter Berücksichtigung der mittelfristig sinkenden Schülerzahlen ist auch in den kommenden Jahren mit einer Drei- bis Vierzügigkeit an der Kardinal-von-Galen Grundschule zu rechnen. Derzeit können die laut Lehrplan vorgeschriebenen Sportstunden an der Kardinal-von-Galen Grundschule nicht in vollem Umfang am Standort unterrichtet werden, da es an den erforderlichen Hallenkapazitäten fehlt. Dies hat zur Folge, dass Schüler mit dem Bus zu anderen Sporthallen im Gemeindegebiet gefahren werden müssen. Geplant ist deshalb ein Anbau, der auch zusätzliche Umkleiden beinhaltet. Dieser ist im Süden/Südosten der vorhandenen Sporthalle auf den bereits vollständig versiegelten Flächen vorgesehen und nach den Vorgaben des wirksamen Bebauungsplans Nr. 1.14 zulässig.

Neben dem Bedarf der Schule besteht auch bei den örtlichen Vereinen weiterer Bedarf an Hallenkapazitäten. Um eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu erreichen, soll eine gemeinsame Nutzung der geplanten Gymnastikhalle ermöglicht werden. Die bestehende Sporthalle und der neue Anbau sollen außerhalb der Schulzeiten auch den örtlichen Vereinen für sportliche Zwecke zur Verfügung stehen.

Die notwendigen Stellplätze sollen im Bereich des derzeitigen Spielplatzes westlich des Schulgrundstücks hergestellt werden. Sie sollen gemeinsam von den Vereinen und von der Schule genutzt werden und so den derzeit vorhandenen Stellplatzmangel der Schule beheben. Die verbleibende Spielplatzfläche soll zukünftig ausschließlich von der Schule genutzt werden, um durch die Beschränkung des Nutzerkreises und der Nutzungszeiten Störungen des Umfelds zu vermeiden, die von den Anwohnern wiederholt kritisiert worden sind.

Somit wird zur Realisierung der Planungsziele eine Überplanung des Schulstandorts und des angrenzenden Spielplatzes erforderlich. Die Planänderung beinhaltet zum Einen die planungsrechtliche Erweiterung des zulässigen Nutzerkreises für die Sporthalle. Die Zweckbestimmung für die Sporthalle wird gemäß den o.g. Zielen somit künftig als „Sporthalle für Schul- und Vereinssport“ festgesetzt. Zum Anderen wird im Westen der bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzte Spielplatz aufgegeben, der Bereich wird künftig überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Im Bereich der geplanten Stellplätze im Süden wird aufgrund der Anforderungen der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Warendorf eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage für Schule und Vereinssport“ festgesetzt, um die gemeinsame Nutzung der Stellplätze bereits im Bebauungsplan eindeutig zu regeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Drensteinfurt stellt den Änderungsbereich insgesamt als „Gemeinbedarfsfläche“ dar, so dass die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die gesamte Gemeinbedarfsfläche weiterhin - wie bereits im Ursprungsplan enthalten - mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die planungsrechtlich erweiterte Nutzung der Sporthalle und die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche werden nach Prüfung der planerischen Rahmenbedingungen sowie unter Beachtung der nachbarschaftlichen Situation für verträglich gehalten. Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde durch ein schalltechnisches Gutachten überprüft (siehe Kapitel 3). Im Baugenehmigungsverfahren können Auflagen z.B. zu Betriebszeiten sachgerecht behandelt werden.

Die 41. Änderung des Bebauungsplans wird vor dem erläuterten Hintergrund als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, werden eine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die vorliegende 41. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 kann somit in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Festsetzung zur Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf in der 41. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 überlagert mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die entsprechende bisherige Festsetzung im Änderungsbereich. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 1.14, 41. Änderung, als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.14 wieder auf und gelten erneut.

Alle übrigen rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplans

Nr. 1.14 in der aktuellen Fassung sind nicht Gegenstand dieser Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für den Änderungsbereich. Auf den Originalplan Nr. 1.14 – Satzung (einschließlich Änderungen) wird ausdrücklich verwiesen.

3. Erschließung und Belange des Verkehrs

Grundsätzlich kann die vorhandene Erschließung des Schulgeländes genutzt werden. Durch die Ausweitung der Nutzungen in der Sporthalle werden jedoch zusätzlich 11 Stellplätze notwendig. Aufgrund beengter räumlicher Verhältnisse und um die geplante Schulhofgestaltung nicht zu behindern sowie keine Gefährdung der Schüler durch parkende Autos zu verursachen, sollen die Stellplätze westlich des bestehenden Schulgrundstücks auf dem bisherigen Spielplatz hergestellt werden. Da die Schule selbst über keine Stellplätze verfügt, ist eine gemeinsame Nutzung vorgesehen. Dies ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten sehr gut und flächensparend möglich.

Außerdem beabsichtigt die Stadt Drensteinfurt, die Verkehrssituation an der Schule neu zu regeln und so den An- und Abfahrtsverkehr zu optimieren. Die Stadt beabsichtigt hierzu im Rahmen eines Verkehrsversuchs in der Wagnerstraße zwischen dem Pfarrer-Alfons-Weg und der Beethovenstraße eine Einbahnstraße in Richtung Beethovenstraße einzurichten. Durch die Einbahnstraßenregelung wird der Verkehrsfluss im Umfeld der Schule verbessert und ein Rückstau in der Wagnerstraße und in den Zufahrtsbereichen entschärft.

4. Belange des Immissionsschutzes

Die Sporthalle auf dem Schulgelände der Kardinal-von-Galen-Schule wird regelmäßig für den Schulsport genutzt. Die 41. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 erweitert den Nutzerkreis der vorhandenen Sporthalle und der neu geplanten Gymnastikhalle auch für Vereine und sieht die Errichtung neuer Stellplätze vor. Eine Nacht-Nutzung (nach 22:00 Uhr) der erweiterten Sporthalle sowie eine Nutzung während der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen ist nicht vorgesehen.

Zur Überprüfung der allgemeinen schalltechnischen Rahmenbedingungen auf Ebene des Bebauungsplans, aber auch als Vorbereitung für die konkrete Projektentwicklung und für das Baugenehmigungsverfahren der Gymnastikhalle und der Errichtung der Stellplätze wurde ein **Schalltechnisches Gutachten** erstellt (AKUS GmbH, Bielefeld, September 2010). Ergänzend zum Schulbetrieb wurde die o.g. Nutzung für den Vereinssport und die Stellplatznutzung geprüft.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für „Allgemeine Wohngebiete“ bei einer Nutzung der Halle durch Vereine sowohl in der Normalzeit an Werktagen als auch in der abendlichen Ruhezeit an den am stärksten belasteten Immissionsorten eingehalten bzw. sogar z.T. deutlich unterschritten. Auch die zulässigen Spitzenpegel werden tags eingehalten, ein Nachtbetrieb ist wie oben dargelegt nicht vorgesehen.

Die Nutzungsziele der Anlagen sind somit unter den o.g. Rahmenbedingungen umsetzbar. Die Einhaltung der Nutzungszeiten kann v.a. über Auflagen in der Baugenehmigung umgesetzt werden. Die Einzelheiten können sachgerecht im nachfolgenden Baugenehmigungs-

verfahren geregelt werden. Das Projekt Sporthalle mit Doppelnutzung durch Schulbetrieb Vereinssport ist auf Grund der vorhandenen Schule und Sportanlagen an den Standort gebunden, die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ist grundsätzlich sinnvoll (Bündelung Infrastruktur, kurze und möglichst gefahrlose Wege für Kinder auch zum Freizeitsport, Reduzierung von Kfz-Fahrten u.v.m.).

5. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das Plangebiet umfasst einen innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegenden Bereich, der heute bereits für Schulzwecke und als Spielplatz genutzt wird. Das überwiegende Plangebiet ist versiegelt (Zufahrten, Schulhof etc.) bzw. wird durch Spielanlagen genutzt, nur der nordwestliche Bereich ist mit i.W. Laubgehölzen gartenartig bestanden. Eine besondere Wertigkeit liegt trotz der naturnahen Bepflanzung aus Naturschutzsicht nicht vor, von einer zeitweise intensiven Spieltätigkeit ist auszugehen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

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). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4112 in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude ca. 10 Fledermausarten, 3 Amphibien und rund 23 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 1,3 ha lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Das Plangebiet unterliegt erheblichen Störeinflüssen durch die auf drei Seiten vorhandene Wohnbebauung sowie durch die Schulanlagen und den Spielplatz. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der erhebliche anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Der Untersuchungsraum wird weitgehend von Ubiquisten, d.h. von Arten ohne speziellen Lebensraumanspruch, genutzt. Auf Grund des genannten Planungsinhalts werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Somit wird erwartet, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Die Fachbehörden haben im bisherigen Verfahren keine entgegenstehenden Hinweise vorgetragen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist.

Die Planänderung beinhaltet die Erweiterung des Nutzerkreises der heute bereits für den Schulsport genutzten Sporthalle für Vereine und die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche zu Lasten der bisher als Spielplatz genutzten Fläche, auf Kapitel 2 wird ergänzend verwiesen. Grundsätzlich werden damit neue Baumöglichkeiten auf der bislang als Spielplatz festgesetzten Fläche geschaffen. Der Spielplatz soll jedoch weiterhin für die Schule erhalten bleiben. Lediglich in einem kleinen Teilbereich werden zukünftig Stellplätze vorgesehen.

Hieraus ergibt sich, dass der Änderungsplan voraussichtlich zu sehr geringen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen wird. Der Gesetzgeber hat mit dem **BauGB 2007** und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** die Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung im Grundsatz freigestellt. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **vertretbare Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht mehr erforderlich.

6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Wie dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben nur geringe Beeinträchtigungen der Umwelt, u.a. durch Versiegelung und Verkehrsaufkommen. Die Auswirkungen sind voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

7. Sonstige Belange

7.1 Denkmalschutz

Boden- oder Baudenkmale sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch weiterhin auf entsprechende Aussagen im Originalplan und auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Besondere Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern bestehen ebenfalls nicht.

7.2 Altlasten

Der Stadt Drensteinfurt sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend die Stadtverwaltung und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandenen Anlagen im Plangebiet angeschlossen, die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist hierüber sichergestellt. Probleme durch die Nutzungsänderung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

7.4 Sonstige Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.14 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

8. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zur Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Die Stadt hat das Änderungsverfahren als Verfahren nach § 13 BauGB (sog. „vereinfachtes Verfahren“) eingeleitet, da die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 1.14 hierdurch nicht berührt wurden. Die Planänderung beinhaltete ursprünglich ausschließlich die Erweiterung des zulässigen Nutzerkreises für die Sporthalle. Im Zuge des Verfahrens wurde die **Offenlage gemäß § 13(2) Nr. 2 i.V.m. § 3(2) BauGB** im April/Mai 2010 durchgeführt.

Im Rahmen der **Offenlage gemäß § 13(2) Nr. 2 i.V.m. § 3(2) BauGB** wurden umfangreiche Bedenken und Kritik an der Entwicklung des Standortes vorgetragen. Diese bezogen sich vor allem auf die Stellplatzsituation im Bereich der Schule. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt entschieden, im Zuge der 41. Änderung die Gemeinbedarfsfläche der Schule auf den bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzten Spielplatz im Westen auszuweiten und in einem Teilbereich Stellplätze für die Schule und den Vereinssport vorzusehen.

Aufgrund der geänderten und umfassenderen Planinhalte können jedoch die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Stadt Drensteinfurt hat sich vor diesem Hintergrund entschieden, das Planverfahren als sog. „beschleunigtes Verfahren“ **gemäß § 13a BauGB** fortzuführen.

Da im bisherigen Planverfahren bereits eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage und über zusätzliche Informationsveranstaltungen der Stadt durchgeführt wurde, hat insofern die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung** bereits stattgefunden.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs wurde gemäß § 13a i.V.m. § 13(2) Nr. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit im Oktober 2010 Gelegenheit zu Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Die in der bisherigen Beteiligung erörterten Anregungen, Fragestellungen und die z.T. umfangreiche Kritik an dem Vorhaben wurden von den **Bürgern** im Rahmen des Verfahrens in vielen Punkten wiederholt aufgegriffen, wesentliche neue Aspekte sind kaum hinzugetreten. Diese Punkte wurden möglichst umfassend in den Beratungsunterlagen behandelt. Die **Träger öffentlicher Belange** haben dagegen i.W. nur noch einzelne Hinweise und Anregungen vorgetragen.

Drensteinfurt, im Oktober 2010