

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt:

Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziele

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.36 „Berthas Halde“ liegt im Westen der Kernstadt Drensteinfurt und schließt an die großflächigen Baugebiete „Ossenbeck I“ und „Konrad-Adenauer-Straße“ an (Bebauungspläne Nr. 1.22 und Nr. 1.34). Der Geltungsbereich umfasst insgesamt einschließlich der großflächigen Anlage für eine naturnahe Regenrückhaltung im Nordwesten des Heuweges etwa 9,5 ha. Der Geltungsbereich der im Parallelverfahren durchgeführten 37. FNP-Änderung ist nahezu identisch. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplanes Nr. 1.36 bzw. aus der 37. FNP-Änderung.

Wesentliches Planungsziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines regionaltypischen, familienbezogenen Wohngebietes zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes in der Kernstadt als Entwicklungsschwerpunkt der Kommune.

Der Bebauungsplan Nr. 1.36 entwickelt unter Berücksichtigung der Lage und der Nachbarschaft *Allgemeine Wohngebiete* gemäß § 4 BauNVO mit i.W. Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis maximal zweigeschossiger Bebauung sowie kleinere Bereiche für Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser. Vorbereitet werden etwa 110 bis 130 Neubaugrundstücke mit rund 150 bis 160 Wohneinheiten für etwa 400 Bewohner. Der Umfang der zu versiegelnden Flächen wird bei etwa 3,5 ha als Obergrenze einschließlich Verkehrsflächen liegen. Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld sichern. Die vorhandenen Grünstrukturen entlang des Lindenweges im Osten und im Bereich Berthas Halde im Süden werden gesichert bzw. nicht überplant. Im Westen zum Außenbereich hin wird eine umlaufende Grünfläche angelegt.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch den Anschluss an den Lindenweg bzw. an die Riether Straße und an die Konrad-Adenauer-Straße im Südosten. Ergänzend wird ein Anschluss über den Heuweg nach Norden angestrebt.

Zur Standortwahl, zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf den jeweiligen Teil I Begründung zur 37. FNP-Änderung bzw. zum Bebauungsplan Nr. 1.36 verwiesen.¹

¹ Hinweis: Die 37. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 1.36 mit gleichlautenden Planungszielen und nahezu identischen Plangebieten wurden im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erstellt. Aus diesem Grund wurde der Umweltbericht für beide Bauleitpläne gemeinsam verfasst.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Auf Grundlage der Rahmenplanung „Berthas Halde“ einschließlich Vorentwurf des Umweltberichtes wurden Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt, weitere Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht als Entwurf für das weitere Planverfahren und als Grundlage für die Abwägung erstellt.

In der Umweltprüfung wurden neben der Nutzungskartierung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LÖBF-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Verfahren wurden zudem umfangreiche Untersuchungen und Gutachten erarbeitet:

- A.1** Eingriffsbilanz und Artenschutzprüfung, Büro Lutermann, Rietberg, August 2010.
 - A.2** Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Wohngebietes „Berthas Halde“ in Drensteinfurt, nts, Münster, 02.04.2008.
 - A.3** Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1.36 „Berthas Halde“, AKUS GmbH Bielefeld, 30.06.2010.
 - A.4** Geruchsgutachten für die 37. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“ ..., Richters & Hüls, Ahaus, 28.10.2008.
 - A.5** Untersuchung im Bereich der Altablagerung „Bergehalde Bertha“ und des Altstandortes „Betriebsfläche Berthas Maria“, Hinz Ingenieure, Münster, 15.12.2008.
- Ergänzung:** Untersuchung am nördlichen Rand des Altstandortes „Betriebsfläche Berthas Maria, östlicher Teil, Hinz Ingenieure, Münster, 28.08.2009.

Der Bebauungsplan Nr. 1.36 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche. Die Gliederung der Bauflächen berücksichtigt das Gesamtkonzept sowie nachbarschaftliche Belange. Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der Neubauten im Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Die Haupteinschließung über Lindenweg und Riether Straße ist ohne Alternative, ausreichend leistungsfähig und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet mit überschaubaren Belastungen für die Altanlieger aufnehmen. Zur teilweisen Entlastung strebt die Stadt Drensteinfurt zudem eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes über den Heuweg Richtung Nordwesten zur Bundesstraße an.

Da im Südwesten des Plangebietes landwirtschaftliche Betriebe liegen, wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet. Das Plangebiet ist nicht in ggf. relevantem Maß mit landwirtschaftlichen Gerüchen vorbelastet. Immissionskonflikte mit Gewerbe bestehen ebenfalls nicht.

Die rechnerische Ermittlung der Eingriffswirkung und des Kompensationsbedarfs erfolgte nach dem sog. „Warendorfer Modell“ als vereinfachtem Bewertungsverfahren. Die Eingriffsbilanz wurde als „Maximal-Bilanz“ gemäß Planfestsetzungen erstellt. Es ergibt sich danach rechnerisch ein maximales Defizit von 2.065 Biotopwertpunkten. Die verfügbaren Bauflächen sollen weitgehend ausgenutzt werden können, um die Gebietsausdehnung begrenzt zu halten. Die Maßnahmen innerhalb des Baugebietes selber leisten daher nur einen kleinen Beitrag zum Ausgleich der Ersteingriffe, die umfangreichen Grünflächen am Gebietsrand und die naturnahe Grabengestaltung auf ca. 1,4 ha Fläche

im Nordwesten des Heuweges ergeben jedoch gemäß Eingriffsbilanz einen weitgehenden Ausgleich des rechnerisch ermittelten Maximaldefizites.

Unstrittig führt das Gesamtvorhaben „Wohngebiet Berthas Halde“ alleine durch die Gebietsgröße zu einem erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Tiere/Pflanzen, Landschaft etc. Angesichts der weitgehenden Ackernutzung ist dieses aber vertretbar. Für diese umfangreiche Versiegelung mit ihren Folgen wird aber eine realistische Vollkompensation durch Grüngürtel, naturnahen Grabenzug etc. angestrebt.

Die Kommune hat im Rahmen der Abwägung eine Erörterung und Bewertung der Berechnung durchgeführt. Im Ergebnis wird es für sachgerecht gehalten, für die im Plangebiet erwartete lockere Bebauung in dieser Ortsrandlage im ländlichen Raum nicht die gemäß BauNVO zulässige maximale Versiegelung von 60 % zu Grunde zu legen. Die Straßenflächen wurden in der Maximalbilanz ebenfalls als komplett versiegelt berechnet, Ausbaukonzepte liegen bisher nicht vor. Da jedoch im Plangebiet mit Platzsituationen etc. sicherlich Straßenbäume, Pflanzflächen etc. als Verkehrsgrün zu erwarten sind, sind auch hier Abschläge vertretbar. Zusammenfassend wird das errechnete Maximal-Defizit von 2.065 Biotopwertpunkten durch die o.g. Überlegungen aufgefangen, so dass im Ergebnis die Stadt Drensteinfurt von einer sinnvollen und hier auch gebotenen annähernden Vollkompensation durch die vorgesehene Gesamtkonzeption ausgeht.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass angesichts der Größe des Plangebietes zwar umfangreiche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgen werden, angesichts der vorwiegend intensiven Ackernutzung und des Anschlusses an die heutige Ortsrandlage sind die Auswirkungen aber i.W. auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar. Auf die ausführliche Bearbeitung im Umweltbericht wird verwiesen. Die Umweltbelange und die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB wurden in der bauleitplanerischen Abwägung geprüft und in der Bauleitplanung in erheblichem Maße berücksichtigt (siehe Begründung und Beratungsunterlagen).

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 25.02.2008 die Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1.36 und für die 37. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB beschlossen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB war gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu entwickeln.

Auf Grundlage der Vorentwurfsplanungen mit Alternativendiskussion wurde die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** in den Monaten Juni bis August 2008 durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Anliegern aus den umgebenden Baugebieten umfangreiche Bedenken und Kritik vorgetragen, die sich vor allem auf die Weiterentwicklung der Bauflächen im Bereich Lindenweg und auf die Erschließungsfragen im Bereich Lindenweg, Riether Straße und Heuweg bezogen haben.

In seiner Sitzung am 01.12.2008 hat der Fachausschuss des Rates über die eingegangenen Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und den Beschluss für die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB gefasst (Sitzungsvorlage Nr. I / 100 / 2008). Der

Offenlegungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und für den Bebauungsplan Nr. 1.36 „Berthas Halde“ wurde aufgrund von Änderungen insbesondere bezüglich der geplanten naturnahen Regenrückhaltung am 07.06.2010 modifiziert und erneut gefasst (Sitzungsvorlage Nr. I / 56 / 2010).

Die **Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB** wurde **vom 05.07.2010 bis zum 12.08.2010** durchgeführt. Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erörterten Anregungen und Fragestellungen wurden im Rahmen der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB in etlichen Punkten wiederholt aufgegriffen.

In den Sitzungen am 16.09.2010 bzw. am 20.09.2010 haben der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und der Rat abschließend über die eingegangenen Einwendungen aus dem Planverfahren insgesamt beraten. Die Anregungen und Hinweise wurden möglichst umfassend in den Beratungsunterlagen behandelt. Der Rat hat den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** in seiner Sitzung am 20.09.2010 gefasst. Auf die abschließende Sitzungsvorlage Nr. I / 75 / 2010 wird insgesamt verwiesen.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich für die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.36 entschieden, um die bedarfsgerechte weitere Wohnbaulandentwicklung frühzeitig vorzubereiten.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen. Die Stadt bemüht sich z.B. seit Jahren intensiv, Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen und einzelne Gewerbebrachen umzuwidmen. Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch in Drensteinfurt im ländlichen Raum kaum noch für die noch bestehende und weiter in begrenztem Maße absehbare – natürlich auf niedrigerem Niveau als in den letzten 15-20 Jahren – Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Verfügung. Im Verfahren sind keine umweltrelevanten Sachverhalte erkennbar geworden, die grundsätzlich gegen die Planung sprechen oder die eine Änderung des Plankonzeptes erfordern könnten. Daher wird im Ergebnis die Neuausweisung von Wohnbauflächen als verträglich bewertet.

Aus diesen Gründen, nach Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Stadt somit für den Abschluss der Planverfahren entschieden. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfungsergebnis ausführlich erläutert.

Drensteinfurt, im September 2010