

**Stadt Drensteinfurt**



## **38. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**hier: Begründung**

**November 2010**

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt  
Landsbergplatz 7  
48317 Drensteinfurt

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

## **Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt, 38. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Teil I: Begründung**

- 1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich**
- 2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen**
- 3. Sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
  - 3.2 Bodenschutz
  - 3.3 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Belange des Verkehrs**
- 5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**
- 6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**
- 7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**
- 8. Umweltprüfung**
- 9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

### **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

## **Teil I: Begründung**

### **1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich**

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Drensteinfurt mit einer Gebietsgröße von ca. 1,8 ha liegt im Osten des Ortsteiles Walstedde und schließt östlich an die gemischten Nutzungen im Bereich des Ortskernes an. Im wirksamen FNP ist dieser Bereich bisher als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Die Flächen im Plangebiet sollen künftig in *gemischte Bauflächen* umgewandelt werden. Die 38. FNP-Änderung ist somit am 12.04.2010 eingeleitet worden.

Die landesplanerische Anpassung gemäß § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 8. Juni 2010 von der Bezirksregierung Münster erteilt.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch gemischte Bauflächen und durch Grünland,
- im Osten durch Grünland,
- im Süden und Westen durch gemischte Bauflächen.

### **2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen**

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt ist es, die Ortsmitte Walstedde dorfgerecht weiter zu entwickeln und im Hinblick auf den Immissionsschutz verträgliche Nutzungen anzusiedeln, die sich in die gemischte Nutzungsstruktur eingliedern.

Das Plangebiet schließt im Kreuzungsbereich Dorfstraße/Nordholter Weg an die Ortsmitte von Walstedde an. Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Westen befindet sich eine alte Kornbrennerei mit einem zugehörigen Bullenstall, der zukünftig aufgegeben werden soll. Im Osten wird das Plangebiet als Grünland genutzt.

Im Umfeld bestehen weitere umfangreiche gemischte Nutzungen beidseits der Dorfstraße. Neben mehreren Gaststätten finden sich eine Reihe von Geschäften, Kleingewerbe, Banken und Dienstleistungen. Im Südosten und Nordwesten schließt Wohnbebauung an den Ortskern an.

Der Änderungsbereich ist derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Vor dem Hintergrund der umliegenden Nutzungen weist der Standort aus städtebaulicher Sicht - vor allem aus Gründen des Immissionsschutzes - für eine gewerbliche Entwicklung nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten auf. Für die gewerbliche Entwicklung wurden in den letzten Jahren andere Standorte im Gemeindegebiet entwickelt, die ein höheres Potenzial für eine gewerbliche Entwicklung bieten. In Walstedde wurde über die 32. FNP-Änderung und den Bebauungsplan 2.11 „Am Prillbach“ ein Gewerbegebiet entwickelt.

Aus diesen Gründen ist es städtebaulich sinnvoll, den Änderungsbereich künftig als gemischte Bauflächen darzustellen, die sich verträglich in die Umgebung einfügen und zu keinen Immissionskonflikten mit den angrenzenden Mischgebieten führen.

Im Rahmen der 38. FNP-Änderung soll durch Ausweisung von *gemischten Bauflächen* gemäß § 1(1) BauNVO den Zielvorstellungen der Stadt Rechnung getragen werden.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das siedlungsstrukturell günstig gelegene Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Die Gemeindevertretung der Stadt Drensteinfurt hat daher in ihrer Sitzung am 12.04.2010 das Aufstellungsverfahren für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Die FNP-Änderung soll parallel zum Bebauungsplan Nr. 2.14 „Alte Brennerei“ durchgeführt werden.

### 3. Sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

##### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Der Änderungsbereich grenzt nicht an ein **Landschaftsschutzgebiet** oder **Naturschutzgebiet** des Kreises Warendorf an. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Östlich grenzt Weideland mit einem alten Tümpel und Kopfweiden an, welches teilweise als Landschaftsbestandteil geschützt ist.

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 4212 „Drensteinfurt“ in den Lebensraumtypen **Kleingehölze/Alleen/Bäume/ Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude sowie Fettwiesen- und -weiden** etwa 9 Fledermausarten, 3 Amphibienarten und ca. 21 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten liegen nicht vor. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und den Störeinflüssen durch die intensive Nutzung der Brennerei und des Bullenstalles ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet in Richtung des angrenzenden Landschaftsraum und der

umgebenden Hofstellen im Außenbereich verdrängt worden sind. Im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2.14, der einen Teilbereich des Änderungsbereichs überplant, findet im Sinne der Absichtung eine vertiefende Betrachtung statt. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

#### **b) Gewässerschutz**

Im Plangebiet sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**.

### **3.2 Bodenschutz**

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>1</sup>** steht im Plangebiet weitgehend Pseudogley, z.T. auch Braunerde-Pseudogley, an. Dies sind tonige Lehmböden, z.T. schwach steinig, mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Bis in den Oberboden steht teilweise mittlere und starke Staunässe an, oft besteht ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung. Diese Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Durch die Änderung des FNP werden keine neuen Versiegelungsmöglichkeiten auf Ebene des FNP vorbereitet, da der Änderungsbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

### **3.3 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Die Ortslage Walstedde liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Hier könnte ggf. in Zukunft aber Bergbau umgehen. Im Planverfahren wird die DSK beteiligt. Sofern die Planungen noch nicht aufgegeben sind, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs-/Sicherungsmaß-

---

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Krefeld 1981

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

nahmen (§ 110ff BBergG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Walstedde liegt außerdem in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Dessen genaue Lage und Ausdehnung ist aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2.14 darauf hingewiesen, dass 1990 eine vom Betriebsgelände der Brennerei in südliche Richtung ausgehende **Grundwasserverunreinigung** durch Heizöl und Vergaserkraftstoff festgestellt wurde. Der belastete Boden im Bereich der Tanks wurde 1991 durch Auskoffnung saniert. Die Sanierung des Grundwasserabstroms wurde 1996 für beendet erklärt. Weil nicht auszuschließen ist, dass unterhalb der Gebäudesubstanz der Brennerei noch im Boden fixierte Restbelastungen vorhanden sein können, wird die sanierte Fläche weiterhin unter der Key. Nr. 50464 nachrichtlich im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt. Sofern die Fläche des Brennereibetriebes (Flurstück 876) einer sensiblen Folgenutzung, u.a. Wohnen, zugeführt werden sollte, sind die möglichen Restbelastungen neu zu beurteilen.

Im Plangebiet sind der Stadt ansonsten **Altablagerungen oder Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

### 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Boden- und Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Belange des Verkehrs

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an den **Nordholter Weg** als überörtliche Erschließungsstraße anzubinden. Der Nordholter Weg wird hierfür als ausreichend leistungsfähig erachtet. An welchen Punkten genau ein Anschluss an den Nordholter Weg erfolgen kann, ist im konkreten Bebauungsplanverfahren und bei der Entwicklung des städtebauliches Konzeptes zu prüfen.

## 5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Die 38. Änderung des FNP weist gemischte Bauflächen aus. Da sich im näheren Umfeld ebenfalls gemischte Nutzungen befinden, sind keine besonderen Immissionskonflikte erkennbar, die durch die Planung ausgelöst werden. Vielmehr verbessert sich die Situation des Immissionsschutzes, da die gewerblichen Bauflächen im Änderungsbereich zurückgenommen werden.

## 6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** erfolgt grundsätzlich über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Auf die technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 wird verwiesen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

## 7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

- **Bestand:** Der Änderungsbereich wird durch die bestehende Brennerei und als Grünland genutzt.
- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung:** Die Flächen sind bereits als *gewerbliche Flächen* im FNP dargestellt und sollen zukünftig als *gemischte Bauflächen* ausgewiesen werden. Standort und Flächendarstellung resultieren aus den o.g. Zielen und Rahmenbedingungen. In der Abwägung der betroffenen Belange auf Ebene des FNP entscheidet sich die Stadt für die Umwidmung der bislang als *gewerbliche Bauflächen* dargestellten Flächen. Dies wird als Ergebnis der bisherigen Prüfung aus Sicht der städtischen Entwicklung für vertretbar gehalten.

- **Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Ausgleich:** Die Änderung des FNP bereitet keine zusätzliche bauliche Nutzung der bislang als *gewerbliche Baufläche* dargestellten Flächen vor. Auf Ebene des FNPs werden keine neuen Baurechte auf den bislang unbebauten Flächen geschaffen. Die Eingriffsregelung ist in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren abzuhandeln.

## 8. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Änderung des FNPs keine Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. im Vergleich zur bestehenden Darstellung im FNP. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Fachausschuss der Stadt Drensteinfurt hat im April 2010 beschlossen, das Planverfahren zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiter zu entwickeln. Die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche soll in eine Darstellung als gemischte Baufläche umgewandelt werden.

Auf Grundlage des Vorentwurfes wurde somit die frühzeitige **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** im Juni/Juli 2010 durchgeführt und ausgewertet.

Auf Grundlage des Entwurfes wurde im September/Oktober die **Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** durchgeführt und ausgewertet.

Auf die Beratungsunterlagen der Stadt Drensteinfurt und ihrer Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

In dieser Begründung werden die wesentlichen Planungsgrundlagen und -ziele sowie die Darstellungen im Flächennutzungsplan erläutert.

Drensteinfurt, im November 2010