

Beschlussvorlage der Verwaltung

Nr.: I/004/2025 (öffentlich)



Inhalt / Betreff:

**Innenbereichssatzung Drensteinfurt - 3. Erweiterung
hier: Entscheidung über Antrag auf Einleitung eines
Bauleitplanverfahrens**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt				am 27.01.2025	
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	

Beschlussvorschlag:

Die Einleitung eines Verfahrens zur 3. Erweiterung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Drensteinfurt wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht beschlossen. Der rückwärtige Teil der Riether Straße soll in einem Gesamtkonzept etwa bei einer möglichen Erweiterung des Baugebietes Mondscheinweg mitbetrachtet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Zustandekommen des Verfahrens ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller zu schließen, in dem die vollständige Kostenübernahme des Verfahrens durch den Antragsteller fixiert wird.

Inklusive / Klimarelevante Auswirkungen:

Inklusive Auswirkungen:

Keine inklusiven Auswirkungen.

Klimarelevante Auswirkungen:

Mit Durchführung des Verfahrens werden Grundstücksflächen erstmals dem Innenbereich zugeordnet, sodass sich die dortigen baurechtlichen Anforderungen für die Zulassung von Vorhaben nach § 34 BauGB anstatt § 35 BauGB richten. Mangels baulicher Vorbilder „in zweiter Reihe“ hat die Erweiterung der Innenbereichssatzung jedoch praktisch lediglich einen Nutzen für die heute bereits bebauten Grundstücksteile. Insoweit wird mit Durchführung des Verfahrens allenfalls eine minimale Verschlechterung der klimarelevanten Belange zugelassen.

Anlagen:

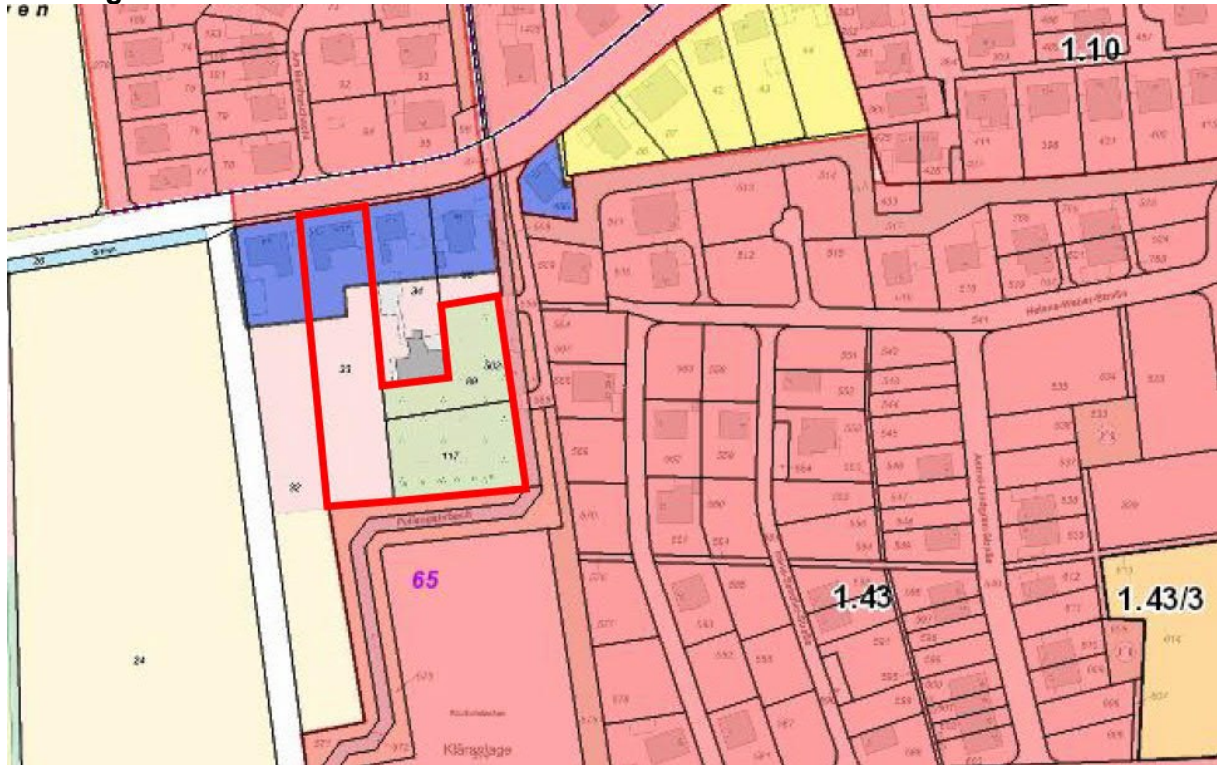
Anlage 1 - Antrag auf Erweiterung der Innenbereichssatzung

Anlage 2 - Geltungsbereich

Erläuterungen:

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Erweiterung der Innenbereichssatzung Drensteinfurt vor. Beantragt wird eine Einbeziehung der Grundstücke in der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 65, Flurstücke 33, 89 sowie 117, wobei sich die genannten Flurstücke allesamt im Eigentum des Antragstellers befinden. Als städtebauliche Herleitung für den Antrag wird die Bebauung des angrenzenden Baugebiets „Mondscheinweg“ sowie die in diesem Bereich beidseitig bebaute Riether Straße angeführt. Eine grundsätzliche bauliche Prägung des Areals ist indes nicht von der Hand zu weisen.

Planungsrechtliche Situation



Planungsrechtliche Beurteilung im Bestand, Quelle Geoportal+ des Kreises Warendorf, Abruf 01/2025

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Bestandsgrundstücke und der umliegenden Bereiche wird hilfsweise auf die obige Darstellung verwiesen. So ist zwischen Bebauungsplangebieten (rot eingefärbt), den festgelegten Grenzen der Innenbereichssatzung Drensteinfurt (gelb eingefärbt), dem sog. „faktischen Innenbereich“ (blau eingefärbt) und dem Außenbereich (ohne Einfärbung) zu differenzieren. Zur einfacheren Veranschaulichung sind zudem die Antragsgrundstücke durch die roten Linien dargestellt.

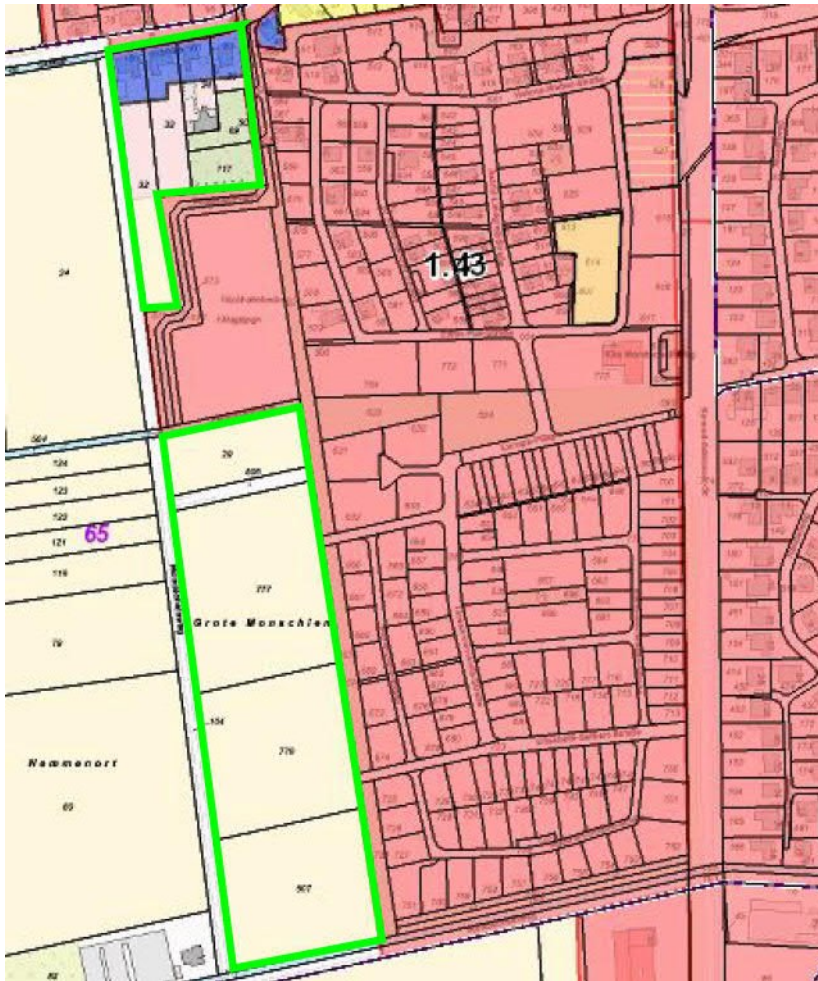
Unschwer zu erkennen ist, dass die markierten Bereiche in Richtung Ortsmitte im Wesentlichen durch Bebauungsplangebiete eingefasst werden. Zudem befindet sich der westlichste Ausläufer der Innenbereichssatzung Drensteinfurt auf Höhe der Riether Straße 95. Die daneben befindliche Riether Straße 97 – 105 werden (in Teilen) bereits dem faktischen Innenbereich zugeordnet. Das bedeutet, dass diese Grundstücke bzw. Grundstücksteile explizit nicht im räumlichen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Drensteinfurt liegen, aufgrund ihrer Lage und baulichen Prägung aber nach § 34 BauGB beurteilt werden. Wird das östlichste der vorgenannten Grundstücke, die Riether Straße 97, allumseitig von Wohngebäuden umringt und somit vollständig dem faktischen Innenbereich zugeordnet, so reißt der Bebauungszusammenhang ab der Hausnummer 99 zumindest in rückwärtiger Grundstückslage ab. Das bedeutet, dass sich die baurechtliche Beurteilung von Vorhaben lediglich im jeweils vorderen Grundstücksbereich nach § 34 BauGB vollzieht, während die rückwärtigen Grundstücksbereiche, auch nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt in Warendorf, dem Außenbe-

reich zugeordnet werden. Hierzu ist es wichtig zu erläutern, dass der faktische Innenbereich keine baurechtliche Satzung mit all ihren Rechtswirkungen darstellt, sondern eher eine aus Gründen der „Kulanz“ vorgenommene baurechtliche Einschätzung des Kreises Warendorf (= Bauaufsichtsbehörde). Auf die räumliche Ausdehnung des faktischen Innenbereichs bei der Vorhabenzulassung hat die Stadt Drensteinfurt insoweit keinen Einfluss.

Wie zuvor dargelegt, werden (Bau-)Vorhaben im faktischen Innenbereich an den Zulassungsmaßstäben des § 34 BauGB gemessen, was insbesondere das Heranziehen von baulichen Vorbildern für das „sich Einfügen“ unabdingbar macht. Da sich lediglich ein Teilgrundstück des beantragten Areals im „Geltungsbereich“ des faktischen Innenbereichs befindet, würde eine Erweiterung der Innenbereichssatzung also mangels baulicher Vorbilder in zweiter Reihe kaum eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Grundstücks Riether Straße 103/103a (Flurstück 33) ermöglichen. Auch die rückwärtige bauliche Anlage auf dem angrenzenden Flurstück 34 in zweiter Reihe lässt sich als Vorbild für eine Bebauung nicht heranziehen, da es sich hierbei nicht um eine Hauptnutzung handelt. Insoweit ist davon auszugehen, dass die reine Erweiterung der Innenbereichssatzung an dieser Stelle nicht zum gewünschten Ergebnis des Antragstellers führen würde. Damit ist der tatsächliche Nutzen des durch den Antragsteller angestrebten Verfahrens in Frage zu stellen. Hinzu kommt, dass die in § 34 (1) BauGB geforderte Erschließung der rückwärtigen Grundstücke allenfalls über private Grundstücksflächen gesichert werden kann. Mit einer ordentlichen und bedarfsgerechten Erschließung hätte dies insoweit wenig gemein. Um schnell Baurechte schaffen zu können, ist es prinzipiell denkbar gemäß Antrag die Innenbereichssatzung zu erweitern und Kraft § 34 (5) S. 2 BauGB in Dieser Baufelder zu definieren. Das Problem der Erschließung würde hierdurch aber nicht gelöst, sondern gegenteilig auf private Erschließungen verlagert werden. Zumal dann eine städtebaulich sinnvollere Gebietskulisse bestimmt werden sollte, als lediglich die drei Grundstücke des Antragstellers.

Bewertung durch die Verwaltung

Der Wunsch des Antragstellers kann aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich nachvollzogen werden. Zudem ist die bauliche Prägung des Areals durch die umliegenden Bereiche nicht von der Hand zu weisen, sodass eine künftige bauliche Inanspruchnahme in diesem Bereich nahe liegt. Allerdings wird die Erweiterung der Innenbereichssatzung aufgrund der sich anschließenden baurechtlichen Vorgaben im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren nicht oder nur kaum dem verfolgten Zweck des Antragstellers entsprechen und insoweit lediglich zu einer Bindung finanzieller und personeller Ressourcen führen. Die Stadtverwaltung regt daher an, den Beschluss gemäß des Beschlussvorschlags zu fassen und das Verfahren zur Erweiterung der Innenbereichssatzung nicht einzuleiten. Gleichzeitig spricht sich die Verwaltung dafür aus, eine Gesamtlösung für das Gebiet zu erarbeiten, die mindestens die anderen Grundstücke an der Riether Straße miteinschließt und ggf. sogar die Bereiche westlich des Mondscheinwegs mitaufnimmt (s. nachfolgende Abbildung).



Vorschlag eines Bebauungsplangebiets, Quelle Geoportal+ des Kreises Warendorf, Abruf 01/2025

Eine Gesamtlösung ergibt dann allerdings nur auf Ebene eines qualifizierten Bebauungsplans Sinn, welcher im Übrigen auch den Ortsteil Drensteinfurt nach Westen hin zielführend arrondieren würde. Zudem kann in einer solchen Gesamtlösung ebenfalls eine flächen- und kosteneffiziente Erschließung aller Bereiche vorbereitet werden, sodass unnötige Erschließungsanlagen (und damit Versiegelungen von Grundstücksflächen) auf privaten Grundstücken vermieden würden.

Die in der Abbildung vorgeschlagenen Flächen stehen bereits alle im Entwurf des Regionalplans Münsterland als Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung (ASB-P Flächen). Eine Gesamtlösung wäre somit mit Rechtskraft des Regionalplans Münsterland prinzipiell planerisch umsetzbar, wenngleich die tatsächliche Umsetzung eines Bauleitplanverfahrens wohl erst mittel- bis langfristig realisierbar ist. Schließlich müsste zusätzlich zu dem anzustrebenden Bauleitplanverfahren insbesondere der Flächenerwerb im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements geklärt werden. Eine Stückelung der beiden Teilflächen in zwei separate Bauleitplanverfahren wäre indes ebenfalls denkbar, allerdings sind hierdurch nicht unerhebliche Mehrkosten zu befürchten, da beispielsweise Gutachten doppelt beauftragt werden müssten oder auch ein zusätzliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden müsste. Die Bündelung der beiden Areale zu einem Gesamtverfahren wäre aus Sicht der Verwaltung vorzuziehen, da hierdurch Größenvorteile (Änderung Flächennutzungsplan, Bebauungsplanung, Umlegungsverfahren, ökologischer Ausgleich, Erschließung etc.) abgeschöpft würden. Auch eine Aufteilung des Areals in zwei Plangebiete/Planverfahren könnte indes erst mit Rechtskraft des neuen Regionalplans Münsterland avisiert werden.

Im Übrigen wird für die Einleitung eines baurechtlichen Verfahrens, unabhängig von der Art und Weise (Innenbereichssatzung oder Bebauungsplan) sowie der genauen Ausgestaltung

der räumlichen Gebietskulisse, zunächst zu klären sein, wie die Erschließung des Gebiets erfolgen kann. Insbesondere die abwassertechnische Erschließung wird hier eine gewisse planerische Herausforderung darstellen, da die Direkteinleitung von Niederschlagswasser in den angrenzenden Pellengahrbach wasserhaushaltsrechtlich unzulässig ist. Hinzu kommt, dass aktuell in diesem Bereich der Riether Straße noch gar kein Regenwasserkanal vorhanden ist und der heutige Schmutzwasserkanal sehr flach liegt, sodass ein direkter Anschluss einer zusätzlichen Hinterlandbebauung zunächst ohne weiteres kaum möglich sein wird.

Alles in allem, und das sei hier betont, sind die Überlegungen den Ortsteil Drensteinfurt abschließend nach Westen hin planungsrechtlich zu entwickeln durchaus realistisch und sollten auch künftig in Betracht gezogen werden. Gleichwohl ist das durch den Antrag verfolgte Vorhaben zur Erweiterung der Innenbereichssatzung Drensteinfurt aus den oben genannten Gründen nicht zielführend und sollte daher aus städtebaulichen Gründen auch nicht beschlossen werden. Sinnvoller wäre es daher, die Verwaltung gemäß des Beschlussvorschlags damit zu beauftragen, eine Gesamtlösung für das Areal südlich der Riether und östlich des Wirtschaftswegs Mondscheinweg zu prüfen und auf Grundlage der Prüfergebnisse ggf. die weiteren verfahrensmäßigen Schritte einzuleiten. Eine planerisch ausschließliche Betrachtung der beantragten Grundstücke ist aus fachlicher Sicht jedoch abzulehnen. Abschließend regt die Verwaltung als Vorgehensweise an, dass zunächst eine sinnvolle Gebietskulisse erstellt werden soll und für Diese eine funktionale Gesamterschließung im Sinne des Beschlussvorschlags geprüft wird. Sofern als Prüfergebnis eine realisierbare Lösung gefunden werden kann, spricht sich die Verwaltung prinzipiell für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens aus.

Beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich 2 - Planen, Bauen, Umwelt	Sachgebiet 2.1 - Planung, Bauverwaltung und Liegenschaften	
gez. Christoph Britten	gez. Philipp Hilje	

Drensteinfurt, 14.01.2025

gez.
Carsten Grawunder
Bürgermeister