

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt:

Erläuterungsbericht zur

32. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Allgemeines, Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat beschlossen, die 32. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) in Walstedde durchzuführen. Der Änderungsbereich liegt südlich der Ortslage direkt angrenzend an die heutige Ortsrandbebauung. Im Westen wird der Geltungsbereich der 32. FNP-Änderung von der B 63, im Norden durch die Straße *Am Prillbach* bzw. durch vorhandene Wohn-/Mischgebiete, im Osten durch den an der K 26 gelegenen Friedhof und im Süden von Grabenzügen bzw. freier Landschaft begrenzt. Das Gebiet der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst insgesamt ca. 8,5 ha.

Im FNP ist der Änderungsbereich bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Entlang des Kerkpatts, der den Änderungsbereich quert, verläuft eine 10 kV-Leitung. Im östlichen Randbereich der 32. FNP-Änderung ist wegebegleitend eine Wall-/Windschutzhecke bzw. Baumreihe dargestellt.

2. Bisherige Entwicklung und städtebauliche Ausgangslage

Die angemessene bauliche Weiterentwicklung der Kernstadt und der Stadtteile ist ausdrückliches Planungsziel der Stadt Drensteinfurt. Im Stadtteil Walstedde leben derzeit etwa 3.000 Einwohner. Die Flächenreserven des wirksamen Flächennutzungsplans für Wohnbauland sind im wesentlichen ausgeschöpft. Somit sind neue Bauflächen für den absehbaren Bedarf vorzubereiten. Örtlicher Flächenbedarf und Siedlungsdruck werden durch die räumliche Lage der Stadt zwischen Münster, Hamm, Ahlen und dem Großraum Dortmund verstärkt. Angesichts des mittelfristig absehbaren weiteren Wohnbauflächenbedarfs – wenn auch auf niedrigerem Niveau als in den letzten 15 Jahren – muss die Stadt Drensteinfurt die künftige Flächenentwicklung rechtzeitig vorbereiten.

Ebenso soll eine verkehrsgünstig gelegene Fläche als stadtteilbezogener Standort für Kleingewerbe, Handwerker und Lebensmitteleinzelhandel zur Versorgung des Stadtteils angeboten werden, da Walstedde auch im Bereich der Grundversorgung z.Zt. einen Kaufkraftabfluss zu verzeichnen hat.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) waren bisher größere Flächenpotentiale im Nordosten der Ortslage im Anschluss an Gewerbe-/Mischnutzungen vorbereitet worden. Da diese Flächen in absehbarer Zeit jedoch nicht zur Verfügung stehen und da aus heutiger Sicht aufgrund der räumlichen bzw. verkehrlichen Lage im Osten des Ortskerns Einschränkungen gesehen werden, hat sich die Stadt Drensteinfurt nach entsprechenden Vorgesprächen mit der Bezirksregierung entschieden, das bisherige Entwicklungskonzept zu überdenken.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen hat die Stadt Drensteinfurt zunächst eine **Städtebauliche Rahmenplanung** für das Plangebiet im Süden von Walstedde erarbeiten lassen und zur Diskussion gestellt (Stadt Drensteinfurt und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann,

Dezember 2003). Auf Grundlage dieser Rahmenplanung und der Diskussion über die Planinhalte mit Bürgern und Fachbehörden kann das Gebiet insgesamt städtebaulich geordnet entwickelt werden, Einzelinteressen können angemessen in den Gesamtkontext eingeordnet werden.

3. Planungsziele, Rahmenkonzept und Standortfrage

Die **Rahmenplanung** legt einen Entwicklungsvorschlag für den Süden Walsteddes im Anschluss an die vorhandene Bebauung vor:

- Die Rahmenplanung sieht im **östlichen Bereich** zwischen *Kerkpatt* und Friedhof neue Wohnbauflächen mit brutto ca. 5,5 ha Größe vor. Ziel ist die Entwicklung von Bauflächen für ortstypische Siedlungsformen zur Deckung des mittel- bis langfristigen Wohnraumbedarfs insbesondere für Familien.
- **Der mittlere Abschnitt** steht heute für eine größere Entwicklung nicht zur Verfügung und kann langfristig nur in Abstimmung mit den südwestlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieben entwickelt werden (Immissionsschutzbelange), wurde jedoch im Norden mit etwa 0,5 ha bereits für eine Erschließung als Querspange und ggf. als Bauzeile vorgesehen.
- **Im westlichen Plangebiet**, das an der örtlichen Haupterschließungsstraße *Am Prillbach* bzw. an der B 63 verkehrsgünstig gelegen ist, wird dagegen auf einer Fläche von ca. 1,5 ha neben der Bereitstellung von Grundstücken für gewerbliche Nutzungen (Kleingewerbe, Handwerker) die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angestrebt.

In der **32. FNP-Änderung** als **vorbereitende Bauleitplanung** ergeben sich auf Basis dieser Rahmenplanung nach dem Stand der Diskussion über Erschließung, Grunderwerb etc. im April 2004 folgende Inhalte:

1. Darstellung einer **Wohnbaufläche im östlichen Bereich** mit insgesamt brutto etwa 5,5 ha für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Überplant werden i.W. Ackerflächen zwischen Kerkpatt, Friedhof bzw. Gärtnerei und Grabenzug im Norden. Die 10 kV-Freileitung ist im Plangebiet zu verlegen (Kabel) und wird nicht mehr dargestellt.
2. Als **Gliederung** zwischen geplanten und bestehenden Wohn- und Mischgebieten wird der vorhandene Grabenzug mit etwa 20 m Breite bestandsgerecht insgesamt von Ost nach West **als ca. 0,9 ha große Grünfläche** dargestellt. Auf die Darstellung einer wegebegleitenden Baumreihe im Osten (analog rechtswirksamem FNP) wird verzichtet, da im Änderungsbereich hier heute i.W. keine gliedernden Gehölzstrukturen vorhanden sind. Im konkreten Bebauungsplan Nr. 2.10 (s.u.) werden weitergehende Festsetzungen getroffen.
3. Der **mittlere Abschnitt für die Querspange (s.o.)** nimmt zunächst die geplante örtliche **Haupterschließungsstraße** Richtung B 63 auf und soll bereits **mit zusätzlicher Grünfläche** in etwas größerem Umfang in FNP dargestellt werden. Hintergrund ist eine aus wirtschaftlichen und nachbarlichen Gründen voraussichtlich sinnvolle Führung der Trasse nicht direkt an der Nordgrenze zum Grabenzug gemäß Punkt 2, sondern ein Versatz der Straße mit eventueller späterer Bauoption zwischen Straße und Grabenzug im Norden, sofern zu gegebener Zeit eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den landwirtschaftlichen Nutzungen im Südwesten im Zuge des konkreten Bebauungsplan-Verfahren nachgewiesen und im Grundstücksverkehr Einvernehmen erzielt wird.
Hier sollte im Norden im Vorentwurf ursprünglich bereits eine Wohnbauzeile aufgenommen werden, auf Wunsch des Eigentümers wurde diese jedoch im Verfahren gestrichen. Da andererseits ein Planungserfordernis bereits im FNP für die Sicherung der mittel- bis langfristigen Haupterschließung des Gebietes gesehen wird, wurde die vorliegende Darstellung als *Haupterschließungsstraße* gewählt. Dieses entspricht im FNP-Darstellungskatalog gemäß § 5(2) BauGB zwar nicht exakt der dortigen Nr. 3 („örtliche

Hauptverkehrszüge“). Da der Katalog des § 5(2) jedoch nicht abschließend ist, wird dieses ebenfalls für zulässig - und hier auch zur Klarheit gegenüber den älteren Wohngebieten geboten - gehalten.

Im Kurvenbereich der Straße *Am Prillbach* ist ein Kreisverkehr angedacht. Zu diesen Fragen wird insgesamt auf die Rahmenplanung und auf die hieraus z.Zt. entwickelten Bebauungspläne Nr. 2.10 und Nr. 2.11 der Stadt verwiesen.

4. Im Westen der FNP-Änderung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Projektgröße und die gesetzlichen Regelungen bzw. die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO machen die Darstellung eines **Sondergebietes „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“** erforderlich. Die Verkaufsfläche (VK) wird bereits im FNP zwecks Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit auf 1.000 qm VK begrenzt, um negative Auswirkungen auf die Ortsmitte und auf die Nachbargemeinden zu begrenzen bzw. zu verhindern.
5. Der östlich an das Sondergebiet angrenzende Bereich wird als **Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung** dargestellt. Vorgesehen ist hier die Ansiedlung von Kleingewerbe, Handwerkern o.Ä., die sich in der Ortseinfahrt und aufgrund eines geringeren Emissionsniveaus in Nachbarschaft zu bestehender bzw. geplanter Wohnbebauung ansiedeln lassen. Die Nutzungsbeschränkung gewährleistet bereits auf FNP-Ebene die ‚Weichenstellung‘ für ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Für die o.g. Planungs- und Nutzungsziele im vorliegenden Plangebiet sprechen:

- Der gesamte Bereich ist für eine Ortserweiterung aufgrund der günstigen Lage im Stadtteil im Anschluss an vorhandene Wohn-/Mischgebiete sowie aus landschaftspflegerischer Sicht grundsätzlich gut geeignet. Die Flächen erlauben mittel- bis langfristig auch eine angemessene verkehrliche Ausrichtung der neuen Wohngebiete in Richtung B 63, so dass vorhandene Wohngebiete nur begrenzt durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr belastet werden.
- Die Lage zur Infrastruktur, zur Dorfmitte etc. ist günstig.
- Das Sondergebiet und die gewerbliche Baufläche können leistungsfähig ohne wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender Wohnquartiere über die örtliche Haupterschließungsstraße *Am Prillbach* erschlossen werden.
- Walstedde hat derzeit auch im Bereich der Grundversorgung einen Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. Für die Nahversorgung vom Verbraucher insgesamt gewünschte und erforderliche SB-Sortimente müssen heute aufgrund des begrenzten Angebotes auch in Drensteinfurt, Hamm und Ahlen gekauft werden. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter kann langfristig dieser Versorgungslücke entgegen gewirkt und eine höhere Kaufkraftbindung in Walstedde - auch zu Gunsten der weiteren Einzelhandelsangebote - erreicht werden. Die Ansiedlung eines Marktes hat für die langfristige Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung eine große Bedeutung. Die Ansiedlung eines ausreichend attraktiven Vollsortimenters benötigt heute üblicherweise Verkaufsflächen etwa ab 900-1.000 qm.
Auch im **Stadtentwicklungskonzept** ist festgelegt, dass für Walstedde ähnlich wie in Rinkerode die Ansiedlung möglichst eines Vollsortimenters zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung angestrebt werden soll. Der Standort *Am Prillbach* wird dort ebenfalls genannt.

Die Planungsziele der 32. FNP-Änderung werden aufgrund der Größe und der komplexen Gesamtproblematik durch zwei Bebauungspläne konkretisiert. Für den westlichen Bereich (Sondergebiet, gewerbliche Baufläche) wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB der

Bebauungsplan Nr. 2.11 „Am Prillbach“ aufgestellt. Für den östlichen Bereich (Wohnbaufläche) befindet sich der **Bebauungsplan Nr. 2.10 „Kerkpatt“** in Aufstellung. Hier sind jedoch vor Weiterführung des Verfahrens noch Grundstücksfragen und weitere Details zu klären, so dass dieses Verfahren noch einige Zeit benötigen wird.

4. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die FNP-Änderung bereitet in dem bislang unbebauten Plangebiet **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Nach den §§ 1,1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zu prüfen, in der Abwägung ist hierüber zu entscheiden. Mit Blick auf die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 2.10 „Kerkpatt“ und Nr. 2.11 „Am Prillbach“ wählt die Stadt folgende Vorgehensweise:

- a) Standort und Flächendarstellung resultieren aus o.g. Zielen und Rahmenbedingungen im Plangebiet. In der Abwägung der betroffenen Belange auf Ebene des FNP entscheidet sich die Stadt für eine Bebauung der bislang am Ortsrand liegenden Flächen.
- b) Landschaftsplanerische Erfordernisse werden in den parzellenscharfen Bebauungsplänen Nr. 2.10 und Nr. 2.11 geprüft; dort sind bzw. werden im weiteren Verfahren der Eingriffsumfang und der rechnerische Ausgleichsbedarf ermittelt.
- c) Neben Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (Eingrünung des Plangebietes) wird der nach Abwägung für erforderlich gehaltene zusätzliche Ausgleichsbedarf auf externen städtischen Flächen realisiert. Da die Entscheidung für diese Flächen noch nicht getroffen worden ist, können zum jetzigen Zeitpunkt in der 32. FNP-Änderung noch keine Flächen konkret dargestellt oder benannt werden.

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet** oder in anderen Schutzgebieten.

5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Südlich bzw. westlich des Änderungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen bzw. zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange durch ausreichende Abstände und Entwicklungsmöglichkeiten ist ein Gutachten erarbeitet worden (Ing. Büro Richters & Hüls, März 2004, siehe Anhang zum Erläuterungsbericht). Zusammenfassendes Ergebnis ist:

- In den geplanten Wohngebieten werden nach dem heutigen Bestand die zulässigen Immissionswerte der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete von 0,10 eingehalten (= Geruchswahrnehmungen in 10% der Jahresstunden). Auf der großen Baufläche im Osten werden die Grenzwerte mit Werten zwischen 0,02 und 0,05 deutlich unterschritten, im mittleren Bereich (Bauzeile entlang der geplanten Querspange) werden Werte von maximal 0,08 erreicht.
- Die Immissionswerte für Gewerbegebiete von 0,15 werden im Sondergebiet und in der gewerblichen Baufläche mit 0,08 bis 0,14 ebenfalls weitgehend eingehalten. Im südlichen Randbereich sind jedoch Überschreitungen der zulässigen Werte möglich. Daher und um Entwicklungsspielraum für die Höfe zu belassen werden im Bebauungsplan Nr. 2.11 Betriebswohnungen im südlichen Bereich ausgeschlossen.

Durch Änderung des FNP und Aufstellung der Bebauungspläne sollen keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe entstehen. In die Abwägung sind auch angemessene Erweiterungsabsichten der Hofstellen einzubeziehen. Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden heute an der im Umfeld bereits vorhandenen

Wohnbebauung v.a. nördlich der Straße *Am Prillbach* mit 0,08 die zulässigen Werte unterschritten. Das Gutachten geht daher davon aus, dass den Hofstellen Entwicklungsmöglichkeiten bis hin zur Ausschöpfung der Grenzwerte der GIRL an den bestehenden Wohnhäusern zugestanden werden können. Unter diesen Voraussetzungen werden die Grenzwerte der GIRL in den dargestellten Bauflächen aufgrund des verbleibenden Spielraumes wie dargelegt i.W. eingehalten.

6. Altlasten

Der Stadt sind keine **Altlasten** im Plangebiet bekannt, das Altlastenkataster des Kreises Warendorf enthält keine Eintragungen für den Bereich der 32. FNP-Änderung. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht generell die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises, Tel. 05241/85-2740), wenn diese bei Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden auftreten.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen **Boden- oder Baudenkmale**. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

8. Bergbau

Der Bereich der 32. FNP-Änderung unterliegt **bergbaulichen Einwirkungen**. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Dasbeck III‘. Hier kann u.U. in Zukunft Bergbau umgehen. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann, dessen genaue Lage und Ausdehnung aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt ist. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen in Form von Setzungen, Absenkungen oder einem Einbruch der Tagesoberfläche führen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Die FNP-Änderung enthält eine entsprechende Kennzeichnung. Im Bebauungsplan Nr. 2.11 sind bereits weitergehende Hinweise enthalten.

9. Hinweise zur Abwägung

Für die Bebauungspläne wurde eine **UVP-Vorprüfung** durchgeführt, die in der Anlage ebenfalls beigefügt ist. Im Ergebnis werden keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG gesehen, so dass die 32. FNP-Änderung durchgeführt werden kann.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Drensfurt und Rheda-Wiedenbrück, im April 2004

Anhang (zum 1. Original):

- Geruchsgutachten... Gebietsausweisung im OT Walstedde .., Ing.-Büro Richters & Hüls, März 2004
- UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 2.11, Planungsbüro Nagelmann / Tischmann, April 2004

Anlage:**Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt:****Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG zum****Bebauungsplan Nr. 2.11 „Am Prillbach“****unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 2.10 ‚Kerkpatt‘****Ausgangslage und Planungsziel:**

Die Stadt Drensteinfurt bereitet auf Grundlage der **Städtebaulichen Rahmenplanung Walstedde-Süd** (Dezember 2003) die bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils vor. Die Rahmenplanung macht Vorschläge für die bauliche Entwicklung zwischen B 63, Am Prillbach und Friedhof bzw. K 26. I.W. ist eine Wohnbauflächenentwicklung für das Untersuchungsgebiet vorgesehen. Nur im westlichen Bereich (zwischen B 63 und Prillbach) wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und die Entwicklung (eingeschränkter) gewerblicher Bauflächen vorgeschlagen. Das Wohnbaugebiet soll u.a. über eine angedachte Querspange mit Kreisverkehr zwischen der Straße ‚Am Prillbach‘ und K 26 erschlossen werden.

Aufgrund der komplexen Gesamtproblematik und Größe des Plangebietes wird die Umsetzung der im Rahmenplan definierten städtebaulichen Ziele abschnittsweise vollzogen. Parallel zur 32. FNP-Änderung, die für den gesamten Bereich der Rahmenplanung die bauliche Entwicklung vorbereitet, wird für den westlichen Bereich (Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel, Gewerbegebiet) der Bebauungsplan Nr. 2.11 ‚Am Prillbach‘ (Stand Entwurf April 2004) aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 2.10 ‚Kerkpatt‘, der die planungsrechtlichen Grundlagen für das geplante Wohngebiet einschließlich Erschließungsachse von der Straße ‚Am Prillbach‘, vorbereitet, befindet sich auf Basis der Rahmenplanung im Verfahren gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB. Vor Weiterführung werden aber zunächst u.a. Grundstücksfragen und nachbarschaftliche Fragen geklärt.

Vor diesem Hintergrund werden nach § 3b (2) UVPG für die Beurteilung der Größenordnung des geplanten Projektes beide Bebauungspläne als *kumulierende Vorhaben* betrachtet. Gegenstand der UVP-Vorprüfung ist daher die Entwicklung eines Sondergebietes ‚Lebensmitteleinzelhandel‘ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² (Geschossfläche ca. 1.500 m²), eines Gewerbegebietes und Wohngebietes. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2.11 umfasst ca. 1,7 ha, der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2.10 wird ca. 7,0 ha umfassen.

Aktuelle Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.11 wird i.W. landwirtschaftlich genutzt. Im Norden des Plangebietes befinden sich lockere Gehölzstrukturen, die von einem kleineren Grabenlauf (im weiteren Verlauf Straßenseitengraben) durchquert werden. Der Geltungsbereich wird im Osten vom Prillbach und im Süden von einem weiteren Graben mit randlichen Gehölzstrukturen begrenzt (siehe auch B-Plan Nr. 2.11, hier: Eingriffsbilanzierung).

Der östlich angrenzende Abschnitt wird mit Ausnahme des mittleren Bereiches, der entlang des Ortsrandes als Grünland (Weide) bewirtschaftet wird, ebenso intensiv ackerbaulich genutzt. Besondere landschaftsraumgliedernde Bedeutung besitzen die Wegebeziehungen Kerkpatt und Am Friedhof mit ihren Baumzeilen. Zwischen geplantem Wohngebiet und vorhandener

Ortsrandbebauung befindet sich ein teilweise naturnah angelegter Grünzug mit tief eingeschnittenem Graben. Ein Trampelpfad als Ortsrandweg und eine in Abschnitten erfolgende Pflege durch Anlieger verdeutlichen Bedarf und Nutzungsdruck in der Ortsrandlage.

Besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Biotope sind ansonsten im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Im Norden grenzen umfangreiche Wohn- und Mischgebiete an den Untersuchungsraum an. Die Bebauung besteht i.W. aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, einige Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser). Beidseits des Kerkpatts folgen im Ortskern dorftypische gemischte Nutzungen einschließlich Gewerbenutzungen. Im Osten grenzen ein Gartenbaubetrieb und der Friedhof Walstedde an.

An den B-Plan Nr. 2.11 schließen westlich der B 63 gemischte/gewerbliche Nutzungen an. Im Außenbereich liegen im Südwesten nahe der B 63 zwei Hofstellen, die unter immissionschutzrechtlichen Aspekten zu beachten sind. Südlich des Untersuchungsraums schließt ansonsten i.W. landwirtschaftlich genutzter Außenbereich i.S. des § 35 BauGB an. Streubebauung im Außenbereich folgt erst deutlich weiter im Süden im Umfeld der L 671 in Richtung Gemarkungsgrenze zur Stadt Hamm.

Verwiesen wird auf die in der Anlage beigefügte „Nutzungsübersicht“ und auf die städtebauliche Rahmenplanung.

UVP-Vorprüfung:

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nach dem UVP-Gesetz zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – quasi als Vorstufe – zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist. Nach §§ 1a, 2a BauGB und nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11(3) BauNVO bei einer Geschossfläche zwischen 1.200 und 5.000 m² im bisherigen Außenbereich eine UVP-Vorprüfung erforderlich (s.d., Anlage 1, Nr. 18.6). Nach Nr. 18.7 ist, wenn wie hier „im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird“, bei Überschreiten des Prüfwertes von 20.000 m² Grundfläche i.S. des §19 (2) BauNVO zunächst eine allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, auf deren Basis ggf. über eine weitergehende UVP zu entscheiden ist.

Wie oben ausgeführt werden die Bebauungspläne Nr. 2.11 ‚Am Prillbach‘ und Nr. 2.10 ‚Kerkpatt‘ aufgrund der zusammenhängenden Vorplanung und der zeitnahen Bebauungsplan-Aufstellung als kumulierende Vorhaben i.S. des UVPG gewertet. Die Bebauungspläne Nr. 2.10 und Nr. 2.11 erreichen zusammen eine maßgebliche Grundfläche von ca. 30.000 m². Eine UVP-Vorprüfung ist daher aufgrund des großflächigen Einzelhandels und des Überschreitens des Prüfwertes erforderlich.

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2.10 erfolgen z.Z. weitergehende Abstimmungen. Ggf. erforderliche Konkretisierungen der UVP-Vorprüfung für dessen Geltungsbereich können im Rahmen des B-Plans Nr. 2.10 erfolgen. Grundsätzliche Änderungen werden nicht erwartet.

Die UVP-Vorprüfung wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Sie folgt in Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung. Hierbei ist gemäß § 3c(1) Satz 3 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Nach Satz 4 ist zudem zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte überschritten werden.

1. Merkmale des Vorhabens (Stand: B-Plan Nr. 2.10 Rahmenplanung, Dezember 2003 B-Plan Nr. 2.11 Entwurf April 2004)		
Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
1.1 Vorhabengröße, Flächenbilanz	<p>a) Fläche Plangebiet Nr. 2.11 ca. 17.100 m²</p> <p>Planung: Brutto-Flächen ca.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugebiet SO Einzelhandel ca. 7.115 m² - Baugebiet GE, eingeschränkt ca. 7.435 m² - öffentliche Verkehrsflächen ca. 1.010 m² - Wasserflächen (Bachläufe, RRB) ca. 1.330 m² - öffentliche Grünflächen ca. 210 m² Gesamtfläche ca. ca. 17.100 m² <p>Überbaubare und versiegelbare Grundfläche gemäß B-Plan ca. 14.550 m² x GRZ 0,8 (Nebenanlagen) ca. 11.630 m²</p> <p>SO-Verkaufsfläche maximal 1.000 m² entspricht einer Geschossfläche von ca. 1.400 m²</p> <p>b) Fläche Plangebiet Nr. 2.10 ca. 69.000 m² (grobe Werte auf Basis der Rahmenplanung einschl. Erschließung Richtung B 63/Am Prillbach gemäß Beschluss § 2 (1) BauGB)</p> <p>Planung: Brutto-Flächen ca.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugebiet WA ca. 47.000 m² - öffentliche Verkehrsflächen ca. 10.000 m² - Spielfläche ca. 1.400 m² - Regenrückhaltebecken ca. 2.100 m² - Grabenzug, Bestand <u>ca. 8.500 m²</u> Gesamtfläche ca. 69.000 m² <p>Überbaubare und versiegelbare Grundfläche gemäß B-Plan ca. 47.000 m² x GRZ 0,4 ca. 18.800 m²</p> <p>c) Summe B-Plan Nr. 2.10 + 2.11 ca. 30.400 m²</p>	<p>Bau-/Grundfläche klar unter UVP-Schwelle gemäß UVPG-Anlage, Nr. 18.7, von 100.000 m² bzw. Geschossfläche von 5.000 m² mit regelmäßig <i>erheblichen Auswirkungen</i></p>
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>a) Bebauung: Nutzungsziel Gewerbe- und Sondergebiet im Westen, Wohngebiet im Osten Nutzung im Westen: großflächige Überbauung durch Lebensmittelmarkt und Pkw-Stellplatzanlage mit Eingrünung sowie durch gewerbliche Bebauung. Erstmalige Überbauung und Versiegelung von zusammen ca. 30.000 m² i.W. Ackerfläche im Anschluss an die südliche Ortsrandlage.</p> <p>Zur Standortentscheidung siehe auch 32. FNP-Änderung; in den B-Plänen sind bzw. werden Eingrünungsmaßnahmen</p>	<p>Überbauung führt zu weitgehendem Verlust der vorhandenen, bislang un bebauten Flächen; Eingriffe sind im Untersuchungsraum nur z.T. ausgleichbar</p> <p>= erhebliche Beein-</p>

	<p>vorgesehen (Ortsrand).</p> <p>b) Verkehrsflächen: B-Plan Nr. 2.11 im Westen: äußere Erschließung Am Prillbach als örtliche, ausreichend leistungsfähige Haupterschließungsstraße vorhanden, Planung eines Kreisverkehrs im Kurvenbereich Am Prillbach B-Plan Nr. 2.10 im Osten: Planung einer neuen Erschließungsachse zwischen Am Prillbach – K 26, weitere Anknüpfungspunkte vorhanden</p> <p>c) Grün-, Ausgleichsflächen: Erhalt der gliedernden Grünachse mit Graben zwischen vorhandenen Wohn-/Mischgebieten am Kerkpatt und geplantem Wohngebiet, Erhalt der wegebegleitenden Baumreihen (Kerkpatt, Am Friedhof), Ortsrandeingrünungen, Erhalt der das Plangebiet querenden bzw. tangierenden Bachläufe bzw. Gräben.</p>	<p>trächtigungen der Eingriffsfläche</p> <p>leistungsfähige Erschließung für B-Plan Nr. 2.11; Erschließung für B-Plan Nr. 2.10 langfristig über Querspannung sinnvoll</p> <p>angemessene Umsetzung und Sicherung der Planungsziele durch umfangreiche Festsetzungen im B-Plan</p>
<p>1.3 Abfallerzeugung</p>	<p>Nach Menge und Qualität keine über das übliche Maß hinaus anfallenden Abfallstoffe.</p>	<p>keine besondere Problematik erkennbar</p>
<p>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</p>	<p>Umweltrelevante geplante Nutzungen: Lebensmittel-Einzelhandel, Warenlager mit Lkw-Anlieferung, Kundenverkehr aus i.W. lokalen Einzugsgebiet zzgl. B 63, Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung und neues Wohngebiet mit üblichen Auswirkungen</p> <p>Gefahr allgemeiner Umweltverschmutzung und Lärm: durch Bau und Betrieb über das nach Umwelt-/ Immissionsschutzgesetzen begrenzte und vertretbare Maß hinaus allgemein nicht erkennbar,</p> <p>ggf. zeitweise höhere Kundenfrequenz im Bereich Lebensmittelmarkt und Lkw-Anlieferung (Zufahrt nächstmöglich an B 63 gelegen, um Anwohner geringstmöglich durch An-/Abfahrtverkehr zu belasten) besonders hoher Kundenverkehr ist im Gewerbegebiet nicht zu erwarten; gewerbliche Produktion und wichtige Handelszeiten wie Samstag fallen im Regelfall eher nicht zusammen.</p> <p>Das Wohngebiet kann über ausreichend leistungsfähige Straßen erschlossen werden, Erschließungslast kann auf mehrere äußere Anknüpfungspunkte verteilt werden. Lärm und Kfz-Emissionen werden nach bisherigem Kenntnisstand der Stadt und im Vergleich zu anderen Projekten durch B-Plan Nr. 2.11 und Nr. 2.10 als grundsätzlich zu bewältigen eingestuft.</p> <p>eingeschränktes Gewerbegebiet: B-Plan Nr. 2.11 reduziert die von den Betrieben ausgehenden Emissionen auf ein für Wohnnachbarschaft angemessenes Maß.</p>	<p>besondere Problematik oder erhebliche Belastungen nicht erkennbar</p> <p>erhebliche Belastungen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet</p> <p>erhebliche Belastungen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet</p>

	Südlich bzw. westlich der B-Pläne befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen, deren Betrieb durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden soll. Durch Gutachten ist nachgewiesen, dass Bestand und Entwicklung der Betriebe in den Neuplanungen angemessen berücksichtigt werden können. Den Betrieben entstehen keine über das heutige Maß hinaus gehenden Einschränkungen.	Belange der Hofstellen können angemessen in den Planungen berücksichtigt werden
1.5 Unfallrisiko	Zusätzliche Kfz-Verkehre auf den angrenzenden Straßenzügen, vor allem im Umfeld des Lebensmittelmarktes. Umgebende Straßen sind grundsätzlich ausreichend leistungsfähig. Eine grundsätzliche Prüfung der Situation an der B 63 mit Straßen.NRW wird jedoch vorgeschlagen (ggf. Querungshilfe).	keine erheblichen Belastungen

2. Standort des Vorhabens

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
2.1 Bestehende Nutzungen	<p>Plangebiet Nr. 2.11 weitgehend als Ackerfläche genutzt. Unbebaute Fläche im Plangebiet Nr. 2.10 überwiegend als Acker, im mittleren Bereich auch Grünland (Weide). Randliche Gehölzgruppen und wege- bzw. straßenbegleitende Baumreihen, die Plangebiete querende bzw. begrenzende Bachläufe bzw. Gräben (werden i.W. erhalten).</p> <p>Besondere landschaftsraumgliedernde Bedeutung besitzen die Wegebeziehungen Kerkpatt und Am Friedhof mit ihren Baumzeilen im Plangebiet Nr. 2.10 (werden i.W. erhalten). Besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Biotope sind ansonsten nicht vorhanden.</p> <p>Im Norden folgen umfangreiche Wohn-/Mischgebiete, westlich der B 63 grenzen Misch- und Gewerbegebiete an, im Osten folgt Friedhof und K 26. Südlich der B-Pläne grenzen zwei Hofstellen und landwirtschaftliche Flächen an.</p>	<p>mit Ausnahme <i>wegebegleitender Baumzeilen</i> und randlicher Gehölzgruppen kein Vorkommen größerer, wertvoller Biotope</p> <p>erhebliche Auswirkungen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet</p>
2.2 Qualität der Schutzgüter	<p>Bodenverlust: ca. 30.000 m² durch erstmalige Bebauung</p> <p>Grundwasser: zusätzliche Flächenversiegelung durch die geplante Bebauung; Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in die angrenzenden Wasserläufe werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Standortsanierung: - <i>entfällt</i>-</p> <p>Oberflächengewässer: Gebiet wird von Gräben bzw. Bachläufen durchquert bzw. tangiert, diese werden i.W. erhalten, Beeinträchtigungen werden durch Eingrünungen etc. möglichst gering gehalten.</p> <p>Natur und Landschaft: keine besonders schützenswerten</p>	<p>Beeinträchtigungen bzw. Verlust durch Versiegelung etc. wird durch Minimierungsmaßnahmen im Gebiet und durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.</p>

3. Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens		
Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
3.1 Ausmaß	<p>Die beschriebene Bestandssituation und die Auswirkungen durch die Planung sind i.W. auf das Plangebiet und auf das umgebende und übergeordnete Straßennetz beschränkt. Der zusätzliche Verkehr kann im Zuge der umgebenden Straßensysteme verträglich abgewickelt werden; zu bedenken ist hierbei, dass Kundenverkehre, die durch den Lebensmittelmarkt örtlich gebunden werden können, heute in die benachbarten Ortsteile bzw. Zentren führen. Letztlich führt der Lebensmittelmarkt zu Verkehrsverlagerungen, weniger zu erstmaligen Verkehren.</p> <p>Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt, zulässig sind hier nur Betriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Damit wird die vorhandene und geplante Wohnnachbarschaft angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die unvermeidbaren Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie weitere externe Maßnahmen kompensiert.</p>	Auswirkungen werden nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet
3.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter der durch die Planung verbleibenden Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.	nicht gegeben
3.3 Schwere und Komplexität	<p>Grad und Komplexität der Auswirkungen liegen im üblichen Rahmen vergleichbarer Projekte. Am Standort werden keine im Vergleich zu anderen Flächen zusätzlichen oder besonders gravierenden Auswirkungen verursacht.</p> <p>Für den B-Plan Nr. 2.10 werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geprüft und geeignete Ausgleichsmaßnahmen im späteren Verfahren aufgezeigt.</p>	Auswirkungen zum Bestand sind gegeben, werden aber nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet
3.4 Wahrscheinlichkeit	Die vor beschriebenen Auswirkungen (v.a. Verkehrsaufkommen, Überbauung, Versiegelung) sind für derartige Planungen unvermeidbar bzw. durch entsprechende Maßnahmen nur graduell zu vermindern (z.B. Begrünung, Regenwasserrückhaltung).	vertretbar
3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität	Die Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, Natur und Landschaft sind bezogen auf das Plangebiet i.W. dauerhaft. Sie werden durch Maßnahmen im Plangebiet teilweise gemindert/ausgeglichen, zudem werden externe Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 2.11 durchgeführt und für den B-Plan Nr. 2.10 im weiteren Verfahren geprüft.	vertretbar, nicht „erheblich“ i.S. UVPG, Eingriffe in Natur/Landschaft werden weitgehend ausgeglichen

Resümee:

Die Überplanung einer Fläche von zusammen (B-Plan Nr. 2.10 und 2.11) etwa 8,6 ha führt - soweit heute erkennbar - zu keinen verbleibenden „*erheblichen Auswirkungen*“ im Sinne des UVPG.

Einen Anhaltspunkt für die *Erheblichkeit* möglicher Umweltbeeinträchtigungen bieten dabei die gewählten Größenordnungen des Gesetzgebers: „Bei lediglich vorprüfpflichtigen Vorhaben (= ab 20.000 m² Grundfläche) kann „... von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie aufgrund der in Anlage 2 zum UVPG angeführten Kriterien vergleichbar schwere Umweltauswirkungen haben können“. (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW, 2001, Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung - Mustereinführungserlass der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, S. 10). Vergleichbares gilt für die Geschossflächenzahl bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Hier ist erst ab einer Geschossfläche von 5.000 m² eine UVP-Pflicht vorgeschrieben. Die Vorprüfpflicht besteht bei Vorhaben in einer Größenordnung zwischen 1.200 und 5.000 m² Geschossfläche.

Die bauliche Inanspruchnahme der Fläche ist im Vergleich zu anderen Flächen im Stadtgebiet relativ unproblematisch und auch unter Umweltgesichtspunkten vertretbar. Auf die Ziel- und Standortdiskussion für die weitere Siedlungsflächenentwicklung im Ortsteil Walstedde im Vorfeld der Rahmenplanung und der 32. FNP-Änderung wird verwiesen.

Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 2.11 ‚Am Prillbach‘ gemäß § 3 (2) BauGB werden weitere umweltrelevante Stellungnahmen gesammelt. Sofern hierdurch keine durchgreifenden, aus Umweltsicht kritischen Sachverhalte aufgezeigt werden, wird eine weitergehende UVP-Pflichtigkeit nach der heutigen Rechtslage nicht gesehen.

Drensteinfurt und Rheda-Wiedenbrück, April 2004

Planungsstand bzw. Bearbeitungsgrundlage:

- B-Plan Nr. 2.11 Entwurf April 2004
- B-Plan Nr. 2.10 Rahmenplanung Dezember 2003 zzgl. Erschließungsstraße

Anlage:

Nutzungsübersicht, Grundlage: Städtebauliche Rahmenplanung Walstedde-Süd 12/2003