

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt,

Bebauungsplan Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“, 24. Änderung und 1. Erweiterung



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziele

Das Plangebiet der 24. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.05 mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt im Süden der Ortslage Drensteinfurt und hier nördlich des Einmündungsbereichs der Strontianitstraße auf die Konrad-Adenauer-Straße (K 21) im **Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld**. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ aus den 1970er Jahren überplant diesen Teilbereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Darüber hinaus wird eine kleine Rasenfläche (Verkehrsbegleitgrün) in den Geltungsbereich einbezogen und erstmals überplant.

Im Bereich der Änderungsplanung soll eine bauliche Weiterentwicklung des hier seit vielen Jahren ansässigen Möbel- und Einrichtungshauses ermöglicht werden. Damit wird insbesondere die Sicherung des Standorts und hier bestehender Arbeitsplätze unterstützt. Den bisherigen Planungszielen für das Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld soll dabei weiterhin Rechnung getragen werden. Im Wesentlichen erfolgt die Erweiterung der bislang zulässigen überbaubaren Fläche sowie eine Anpassung von Grundflächenzahl und zulässiger Gebäudehöhe. Zudem sind eine Modifizierung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der bereits geltenden Reglementierung von Einzelhandel und die Erweiterung des Geltungsbereichs um eine bislang öffentliche, straßenbegleitende Grünfläche erforderlich. Gemäß Plankonzept sollen sowohl die Lage des Baukörpers als auch die Erschließungssituation beibehalten werden. Eine bauliche Inanspruchnahme der erstmals einbezogenen Grünfläche ist nicht vorgesehen, die hier stockenden Linden werden zum Erhalt festgesetzt.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt bzw. fortgeschrieben. Die im Verfahren vorgelegten Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden. Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind.

Die **Nachbarschaft** ist i. W. von den ermöglichten Baumaßnahmen betroffen. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden in dieser bereits überwiegend bebauten Lage im Gewerbegebiet aber nicht geschaffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft und der Nutzer des Plangebiets können im Hinblick auf die bedarfsangepasste Erweiterung des ansässigen Betriebs sowie den ansonsten aus dem Ursprungsplan übernommenen, auf den Bestand abgestimmten Festsetzungen angemessen gewahrt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung konnte nicht festgestellt werden.

Wesentliche **naturräumliche Umweltauswirkungen im Plangebiet und für die Umgebung** sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen sind angesichts der bestandsorientierten Planung mit denen vergleichbar, die sich bei einem Verzicht auf die Planung ergeben würden. Durch die Planung wird gegenüber dem Bestand eine Neuversiegelung in untergeordnetem Umfang verbunden mit entsprechend geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope/Tiere/Pflanzen ermöglicht. Ein räumlicher und funktionaler Bezug des Plangebiets zu ökologisch wertvolleren Biotopstrukturen im Umfeld besteht nicht. Eine wesentliche Änderung der heute in den Landschaftsraum wirkenden Ortsrandsituation findet durch den Erhalt der straßenraumgliedernden Gehölze sowie die bestandsorientierte Übernahme von Gestaltungsvorgaben aus dem Altplan nicht statt.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 14.10.2013 die **Einleitung des Planverfahrens** für die 24. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ beschlossen (Vorlage Nr. I/90/2013).

Die **frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** fanden vom 13.07.2015 bis einschließlich 13.08.2015 statt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Seitens der Fachbehörden erfolgten i. W. allgemeine und redaktionelle Hinweise und Anregungen in Bezug auf vorhandene Ver-/Entsorgungsmedien sowie zu Bergbau und Altlasten.

Der Entwurf der 24. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.05 hat vom 05.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 gemäß § 3(2) BauGB mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Aus der Öffentlichkeit sind auch in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Es wurden keine inhaltlich neuen Anregungen und Bedenken vorgebracht. Inhaltliche Änderungen bzw. weitergehende Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung haben sich hieraus nicht ergeben. Die landesplanerische Zustimmung wurde erteilt.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde abschließend in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 29.08.2016 und des Rats der Stadt Drensteinfurt am 12.09.2016 beraten. Das Plankonzept wurde bestätigt

und der Satzungsbeschluss zur 24. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.05 nach Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch den Rat gefasst (Vorlage Nr. I/60/2016). Die Planung dient der Standortsicherung des hier seit vielen Jahren ansässigen Unternehmens und in diesem Zusammenhang der Unterstützung der örtlichen Wirtschaft und des lokalen Arbeitsmarkts. Die geringfügige Erweiterung der bestehenden baulichen Möglichkeiten im Gewerbegebiet Viehfeld für die flexiblere Gestaltung eines seit vielen Jahren hier ansässigen Fachmarkts wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll bewertet.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und des Rats der Stadt Drensteinfurt sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im September 2016