

Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ - 44. Änderung

hier: Begründung

Gliederung:

1. **Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ und städtebauliche Situation**
2. **Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 44. Änderung**
3. **Umweltrelevante Auswirkungen**
4. **Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
5. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

April 2019

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. **Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“ und städtebauliche Situation**

Der **Bebauungsplan Nr. 1.14** wurde bereits im Jahr 1974 rechtskräftig. Das großflächige Plangebiet des Ursprungsplans liegt im Südwesten der Ortslage Drensteinfurt und umfasst den Siedlungsbereich zwischen der Konrad-Adenauer-Straße im Westen, der Schützenstraße im Norden, der Bürener Straße im Südosten und der Bahnstrecke Münster/Hamm im Nordosten. Grundlegende Planungsziele lagen insbesondere in der Ordnung von damals bereits vorhandener Bebauung, der ortsgerechten (Weiter-)Entwicklung von Wohnbauflächen sowie der Einbindung verschiedener Gemeinbedarfsangebote. **Im Süden** des Bebauungsplans Nr. 1.14 wurden gemäß Begründungstext damals im Dreieck von Bürener Straße und Konrad-Adenauer-Straße vorhandene Gewerbebetriebe einbezogen und durch ein **Gewerbegebiet (GE)** für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie für Büro- und Lagergebäude überplant. Überbaubare Flächen wurden lediglich im nördlichen Teil festgesetzt. Zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels erfolgte zudem im Rahmen der 38. Änderung im mittleren Teilbereich des GE der Ausschluss von Einzelhandel mit Lebensmittel-, Drogerie-, Textil-, Schuh-, Leder- und Elektrowaren. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.14 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird insgesamt Bezug genommen.

Die für eine gewerbliche Nutzung vorbereiteten Flächen sind heute mit Ausnahme einer im Norden durch einen Getränkehandel genutzten Gewerbehalle unbebaut. Beabsichtigt wird nunmehr die Ansiedlung von Gewerbe mit betrieblichem Schwerpunkt in der Veräußerung und Reparatur von Fahrrädern. Das Vorhaben entspricht den im Plangebiet zulässigen Gewerbenutzungen, kann aber nicht vollständig innerhalb der heute geltenden überbaubaren Flächen umgesetzt werden. Darüber hinaus bietet sich für eine effektive Ausnutzung vorhandener Gewerbeflächen grundsätzlich auch eine bauliche Nutzung der hieran südlich anschließenden städtischen Flächen an. Insofern hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt dafür ausgesprochen, den Bebauungsplan Nr. 1.14 in diesem Bereich zu ändern.

Das Gewerbegebiet hat eine **Größe** von ca. 0,46 ha und wird im Osten, Süden und Westen durch die Verkehrsflächen von Bürener Straße und Konrad-Adenauer Straße begrenzt. Im Norden schließt das o. g. bebaute Gewerbegrundstück an. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden 44. Änderung ergeben sich aus der Plankarte.

In der **Örtlichkeit** unterliegen die vom Geltungsbereich erfassten unbebauten Rasenflächen regelmäßigen Pflegemaßnahmen. Lediglich im Norden befindet sich einzelner Gehölzaufwuchs. Im Westen grenzen eine neugepflanzte Baumreihe sowie der hieran anschließende straßenbegleitende Fuß-/Radweg entlang der Konrad-Adenauer-Straße (K 21) an. Im Osten verläuft mit der Bürener Straße eine der Erschließungsstraßen des nördlichen Wohnsiedlungsbereichs, die dann südlich des Plangebiets auf die Konrad-Adenauer-Straße mündet. Darüber hinaus ist das nahe Umfeld i. W. durch die gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet Viehfeld (Osten, Süden) und durch die Feuerwehr (Westen) geprägt. Nördlich benachbart ist der o. g. Getränkehandel. Im weiteren nördlichen Umfeld folgt der mit dem Bebauungsplan Nr. 1.14 vorbereitete durchgrünte Wohnsiedlungsbereich mit regionaltypischer Ein-/Zweifamilienhausbebauung.

2. Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 44. Änderung

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1.14 überwiegend als nicht überbaubare Gewerbefläche festgesetzte Fläche bietet sich mit Blick auf die Lage am Rand des Gewerbegebiets „Viehfeld“, die bereits vorhandene sehr gute Erschließung sowie den Flächenzuschnitt insbesondere für die Ansiedlung kleinerer gewerblicher Nutzungen an. Die vorliegende Änderung bereitet daher die **Mobilisierung und bessere Ausnutzbarkeit dieses innerörtlichen Flächenpotenzials** im Sinne der Innenentwicklung vor. Die Planung unterstützt hierdurch insbesondere auch die **Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft** und die **Sicherung von Arbeitsplätzen**. Die für den Standort bereits geltenden Regelungen zur Berücksichtigung von im Umfeld liegenden Wohnnutzungen sowie zum Schutz und zur Entwicklung innerstädtischen Einzelhandels sollen vom Grundsatz her beibehalten werden.

Gegenstand der vorliegenden 44. Änderung ist i. W. die Erweiterung bislang festgesetzter Baugrenzen, um die gewünschte bauliche Ausnutzbarkeit innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets zu erreichen. Alle weiteren bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.14 in seiner rechtsgültigen Fassung werden i. W. übernommen und teilweise klarstellend ergänzt oder konkretisiert, sofern dies zur hinreichenden Bestimmtheit bzw. aufgrund der geänderten Rechtslage erforderlich ist. Eine grundsätzlich neue Ausgangslage soll hier angesichts der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht geschaffen werden. Die **Änderungsplanung umfasst** aus den erläuterten Gründen **folgende Festsetzungen**:

- Die bisherige Festsetzung eines **Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO mit der Nutzungseinschränkung für nicht wesentlich störende Betriebe (GEN)** wird aus dem geltenden Ursprungsplan übernommen (s. o.). Zulässig sind insofern weiterhin Betriebe/Anlagen mit mischgebietstypischem Emissionsverhalten. Ein vom bisherigen Planungsrecht abweichendes Emissionsverhalten hier zulässiger Betriebe wird mit Blick auf die im nördlichen Umfeld gelegenen Wohnnutzungen nicht zugelassen.

Der **Ausschluss von nah-/zentrenrelevantem Einzelhandel** erfolgt in Anlehnung an die bereits seit der 38. Änderung (1997) geltenden Regelungen zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ und seiner ergänzenden Nahversorgungsstandorte. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklungen im Stadtgebiet hat die Stadt Drensteinfurt seither mit dem im Jahr 2010 erarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie dessen Teilfortschreibung im Jahr 2013 die entsprechenden Steuerungsinstrumente weiterentwickelt. Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen liegen entsprechend in der Weiterentwicklung der Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen sowie in der langfristigen Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Drensteinfurt und der Funktionalität der gewachsenen Nahversorgungsstandorte in integrierter Siedlungslage. Daher wird im Konzept ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den formulierten Ansiedlungsleitsätzen empfohlen (s. dort). Diesen Zielsetzungen wird mit dem **Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nah-/zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Drensteinfurter Liste** am vorliegenden Standort Rechnung getragen. Ausnahmsweise werden jedoch Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten von im Gebiet zulässigen Betrieben in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen, wenn derartige Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet zulässigen gewerblichen Tätigkeiten stehen und diesen in ihrer Dimension eindeutig unterge-

ordnet sind (sog. „Handwerkerprivileg“). Der Ausnahmeverbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls in der Umsetzung zu.

Zugelassen werden am Standort auch weiterhin **Gewerbebetriebe mit nicht nah-/zentrenrelevantem Einzelhandel**. Insbesondere die Zielgruppe Gewerbe/Handwerk mit auch flächenintensiveren Ausstellungen bzw. Lagerflächen oder Branchen, bei denen zugehöriger Verkauf eine nicht unerhebliche Rolle in der Kundenbindung spielt, kommen im Rahmen der angebotsorientierten Planung für eine Ansiedlung ggf. in Frage (z. B. Kfz-/sonstiger Fahrzeughandel, Landmaschinen und Zubehör oder Handwerksbetriebe wie Sanitärinstallationen, Maler etc., die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten). Auch der u. a. planveranlassende Betrieb mit Verkauf und Reparatur von Fahrrädern ist von dieser Regelung abgedeckt. Vergleichbare Regelungen gelten im gesamten Gewerbegebiet Viehfeld, die vorliegende Einschränkung zulässigen Einzelhandels ist insofern auch verhältnismäßig.

- Die zulässigen Höchstmaße von **Grundflächenzahl** (GRZ 0,8) und **Geschossflächenzahl** (GFZ 1,6), die Beschränkung auf maximal zwei **Vollgeschosse** sowie die Vorgabe der offenen **Bauweise** werden aus o. g. Gründen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1.14 übernommen.
- Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden darüber hinaus ergänzend zu den bisherigen Regelungen die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch die Aufnahme einer **maximalen Gesamthöhe** begrenzt. Die gewählte Höhe von maximal 11 m orientiert sich an den umliegend realisierten bzw. zulässigen Höhen im Gewerbegebiet Viehfeld und im Bereich von Feuerwehr/Rettungswache. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei konkreten Vorhabenplanungen bleiben insgesamt gewahrt. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus mit einer Ausnahme für Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen etc. berücksichtigt.

Die **Bezugshöhe für bauliche Anlagen** wird auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße abgestellt, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. In dem relativ ebenen Gelände wird hierdurch eine mit der Umgebungsbebauung vergleichbare und verträgliche Höhenentwicklung ermöglicht. Die für eine Erschließung in Fragen kommenden Straßen sind bereits endausgebaut, die Bezugshöhe bzw. die Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind somit eindeutig bestimmbar und vollzugsfähig.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden auch künftig durch Baugrenzen bestimmt. Die vorliegende Planung umfasst insbesondere die Erweiterung des bestehenden Baufensters nach Süden und Westen, um eine effektivere Flächenausnutzung der gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten. Im Osten wird die geltenden Baugrenze aufgegriffen und das Baufeld mit einem Abstand von 7 m zur Verkehrsfläche fortgeführt. Entlang der K 21 wird mit einem Abstand von 8 m weiterhin ein ausreichender Abstand zur Straße gewahrt. Größere Abstände, wie noch im Altplan berücksichtigt, werden dagegen auch mit Blick auf die nunmehr innerörtlich liegende K 21 nicht mehr für erforderlich bewertet. Die Entwicklung der innerhalb der Verkehrsparzelle (Flurstück 54) zuletzt angepflanzten straßenbegleitenden Bäume wird hierdurch nicht eingeschränkt. Mit Blick auf den Grundstückszuschnitt wird die überbaubare Fläche im Süden so gefasst, dass eine sinnvolle Bautiefe von mindestens 10 m verbleibt. Ein ggf. durch früheren Bergbau beeinträchtigter Teilbereich des Flurstücks 36 (s. Kapitel 4) sowie die Einsehbarkeit

im Kreuzungsbereich sind von der Erweiterung der überbaubaren Flächen nicht betroffen.

- Im Ursprungsplan wurden mit Ausnahme der Dachneigung keine baugestalterischen Vorgaben gemäß BauO NRW getroffen. Vor dem Hintergrund des geringen Umfangs der vorliegenden Planung sowie zur Wahrung von Verhältnismäßigkeit sollen für den Änderungsbereich keine unterschiedlichen Ausgangslagen im Vergleich zum gesamten Gewerbegebiet geschaffen werden. Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1.14 bezüglich zulässiger Dachneigungen bis maximal 30° werden insofern beibehalten.
- Das in der Örtlichkeit als Teil der Bürener Straße vorliegende Flurstück Nr. 49 wird im Sinne der Klarstellung bestandsorientiert als **öffentliche Verkehrsfläche** aufgenommen, so dass keine Restflächen zum Geltungsbereich des Ursprungsplans verbleiben.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 44. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich seiner Änderungen vollständig. Sollte sich die vorliegende 44. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

Die Stadt wertet die vorliegende Änderung als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Die Änderungsplanung wird im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a BauGB** durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, maximal zulässige Grundfläche i. S. des § 19(2) BauNVO, keine Anhaltspunkte bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG) sind angesichts der örtlichen Gegebenheiten, der Plangebietsgröße und der Planinhalte insgesamt erfüllt.

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet Teil des großflächigen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) südlich der Kernstadt Drensteinfurt, liegt aber hier im Übergangsbereich zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die Planung zur besseren Ausnutzung bestehender innerörtlicher Gewerbeflächen durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in dieser Übergangslage entsprechen den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben (v. a. der Zielsetzung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung).

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das Plangebiet als Teil einer gewerblichen Baufläche dar. Die vorliegende Planung zur Modifizierung bestehender gewerblicher Baurechte gilt gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3. Umweltrelevante Auswirkungen

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich wird mit Blick auf die innerörtliche Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Auch sonstige wertvollere ökologische Strukturen sind durch die Änderungsplanung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet ist i. W. der Lebensraumtyp „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ vorherrschend. Nach der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW (Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“/Quadrant 1) können innerhalb dieser Lebensraumkategorie insgesamt sieben Fledermaus- und 16 Vogelarten potenziell vorkommen.² Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich in der Ortsrandlage dar. Die Stadt geht im konkreten Planungsfall davon aus, dass dieser durch anthropogene Störeinflüsse vorgeprägter Bereich (hier insbesondere gewerbliche Nutzungen im Umfeld, angrenzende Kreisstraße und intensive landwirtschaftliche Nutzung jenseits der Konrad-Adenauer-Straße) keine geeigneten Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Arten aufweist. Im Ergebnis der Vorprüfung wird nach bisheriger Kenntnis zudem davon ausgegangen, dass das Plangebiet wegen seiner Kleinräumigkeit und angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen auch keine Bedeutung als Nahrungshabitat besitzt. Insofern werden nach bisherigem Stand **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird aus den genannten Gründen nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

¹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf

² Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 08.11.2018

Eingriffsregelung

Die Anpassung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang innerhalb eines bereits seit vielen Jahren planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiets wird unter den Aspekten Nachverdichtung und sparsamer Flächenverbrauch für sinnvoll bewertet. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

Bodenschutz und Flächenverbrauch

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt die Mobilisierung von im Siedlungszusammenhang liegenden (Gewerbe-)Brach- oder Restflächen, um die Flächeninanspruchnahme für Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen. Infolge der Modifizierung der Baugrenzen wird eine zusätzliche Versiegelung und damit der Verlust von Bodenfunktionen (v. a. als Lebensraum und Filterkörper) hier nur in einem vergleichbar geringen Umfang im Bereich der bislang unbebauten Rasenflächen verursacht. Eine Versiegelung oder Verdichtung durch Stellplätze, Lagerflächen u. Ä. ist dort jedoch auch schon auf Grundlage des geltenden Planungsrechts möglich. Die Planung trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. Sie wird im vorgesehenen Umfang aus städtebaulicher und bodenschützender Sicht als sinnvoll bewertet.

Gemäß Bodenkarte NRW³ haben sich im Plangebiet ursprünglich Pseudogley-Gley-Böden auf tonigen Lehmböden entwickelt. Diese Böden sind u. a. durch eine geringe Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität gekennzeichnet. Grundwasser steht zwischen 4-8 dm bzw. 8-13 dm unter Flur. Nach den Kriterien der in NRW zu schützenden Böden⁴ liegt das Änderungsgebiet in einem Bereich mit Mudden- oder Wiesenmergeln, der aufgrund seiner sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte als schutzwürdig eingestuft wurde. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Der betroffene Bereich ist östlich der K 21 durch die Bebauung von Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen sowie durch Verkehrswege bereits seit vielen Jahrzehnten vollständig überbaut und überformt. Zudem erfasst das Plangebiet hiervon nur eine untergeordnete Teilfläche. Eine Entscheidung über die Bodennutzung im Plangebiet wurde schon im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans vor Jahrzehnten getroffen. Hieran wird mit Blick auf die angestrebte Innenentwicklung aus den o. g. genannten Gründen festgehalten.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Krefeld 1981

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

Bergbau

Im Bereich der Einmündung Bürener Straße/Konrad-Adenauer-Straße (K 21) ist eine ehemalige Tagesöffnung des früheren **Strontianitbergbaus** vorhanden (vermuteter Strontianitschacht mit Lagegenauigkeit +/- 25 m, R 3412445/H 5739940)⁵. Weitere Kenntnisse zu diesem Strontianitschacht liegen nicht vor. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung kann auf dieser Grundlage somit nicht sicher beurteilt werden, ob dieser Schacht ggf. den Geltungsbereich tangiert. Der hiervon ggf. betroffene südliche Teilbereich von Flurstück 36 liegt jedoch außerhalb überbaubarer Flächen. Zur umfassenden Information wird die vermutete Lage einschließlich des damals mitgeteilten Umkreises in der Plankarte dargestellt. Hiervon unabhängig ist im Stadtgebiet aufgrund möglicher Abbautätigkeiten im oberflächennahen Bereich grundsätzlich bei Bodenaushub und Bautätigkeiten auf Hohlräume bergbaulichen Ursprungs zu achten. Diese können auch heute noch zu Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen der Tagesoberfläche führen. Als Hinweis auf die sich daraus ergebenden möglichen Gefährdungen wird das Plangebiet daher ergänzend **gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB** als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist, gekennzeichnet. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Planung sind der Stadt **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bislang nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen.

Im Plangebiet sind der Stadt **Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt, ihr Vorkommen kann jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Kampfmitteldienst ist zu verständigen.

⁵ vgl. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 30.07.2015 im Rahmen der 24. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ (Rechtskraft 2017)

Erschließung und Verkehr

Das Grundkonzept der Erschließung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die Anbindungsmöglichkeiten der gewerblichen Baufläche an Bürener Straße und Konrad-Adenauer-Straße werden beibehalten. Die der Erschließung dienenden Straßen sind insgesamt endausgebaut und ausreichend leistungsfähig, um die gewerblichen Verkehre an dieser Stelle aufzunehmen. Probleme im Bestand sind nicht bekannt. Infolge der geringfügigen Erweiterung wird hier auch keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens erwartet. Die außerhalb des Plangebiets entlang der erschließenden Straßen geführten Wege für Fußgänger und Radfahrer bleiben von der vorliegenden Änderungsplanung unberührt.

Insbesondere das mögliche Hinzukommen neuer Zufahrten auf die Kreisstraße wurde mit dem Kreis vorbesprochen. Sie werden seitens des Straßenbaulastträgers an dieser Stelle nicht als kritisch bewertet, da hiermit im Sinne der Verkehrssicherheit ein Beitrag dazu geleistet werden kann, den heutigen Charakter der K 21 als Durchgangstraße zu mindern. Zudem kann so auch den bei alleiniger Erschließung über die Bürener Straße ggf. denkbaren Schleichverkehren durch das nördliche Wohngebiet (Vermeidung von „Umwegen“) vorgebeugt werden. Lediglich für den Einmündungsbereich der Bürener Straße wird im Sinne der Klarstellung ein entsprechendes **Zu-/Abfahrtsverbot für Kfz** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine im Randbereich der Bürener Straße (Flurstück Nr. 49) verlaufende **Gasleitung** der münsterNetz GmbH liegt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und ist damit weiter in ihrem Bestand gesichert.

Weitere Belange

Weitere Belange wie die Ver- und Entsorgung, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Fragen des Immissions-, Gewässer-, Klimaschutzes etc. werden durch die Planänderung soweit heute bekannt nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.14 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 10.09.2018 beschlossen, das Planverfahren für die 44. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 einzuleiten (Vorlage Nr. I/105/2018).

Die **frühzeitige Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der 44. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 gemäß § 13a(3) BauGB erfolgte vom 30.11. – 14.12.2018 durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt. In diesem Rahmen ist eine Stellungnahme eingegangen, in der allgemein die Sorge bzgl. einer Verkehrszunahme im Stadtgebiet und hiermit verbundenem Verkehrslärm vorgetragen wird.

Die **Entwurfsoffenlage** sowie die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß §§ 3(2)/4(2) BauGB wurden in der Zeit vom 18.01. – 18.02.2019 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt keine weiteren Stellungnahmen

eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine und redaktionelle Hinweise vorgetragen, die erst im Zuge der späteren Umsetzung zu berücksichtigen sind. Auf Ebene der Bauleitplanung waren hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich (s. Vorlage Nr. I/026/2019).

Zusammenfassend wertet die Stadt die im Vergleich zum Ursprungsplan geänderten Festsetzungen zur Mobilisierung gewerblicher Restflächen im Siedlungsbereich in dieser gewerblich vorgeprägten Lage sowie mit Blick auf einen sparsamen Flächenverbrauch als städtebaulich sinnvoll und verträglich. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im April 2019

.....
Bürgermeister