

## Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt,

### Bebauungsplan Nr. 1.41, 1. Erweiterung „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“



#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

##### 1. Planungsziele

Das Gewerbe- und Industriegebiet „Viehfeld“ hat sich seit den 1970er Jahren schrittweise entwickelt und stellt insgesamt den gewerblich-industriellen Schwerpunkt im Stadtgebiet dar. Der Gesamtstandort „Viehfeld“ ist nahezu vollständig entwickelt. Die Erschließung des zuletzt im Rahmen der Bauleitplanung ermöglichten Erweiterungsbereichs (s. 45. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“) ist realisiert, die Flächen sind weitgehend vermarktet und befinden sich in der baulichen Umsetzung. Mit Blick auf die weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung bedarf es insofern einer **Ausweisung neuer gewerblich nutzbarer Bauflächen**, die möglichst auch für stärker emittierende Betriebe geeignet sind.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,8 ha liegt im südöstlichen Bereich dieses gewerblich-industriellen Schwerpunkts. Der bereits im Westen und Norden an das Gewerbe- und Industriegebiet anschließende sowie im Osten durch die Bahnstecke Münster-Hamm begrenzte Standort soll um die noch verbliebene Restfläche nach Süden bis zum sog. Nullrand des Steinkohlen-Bergbaufelds „Donar“ erweitert werden. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich als Acker intensiv bewirtschaftet. Wesentliches Planungsziel der Erweiterung ist es, den kurz- bis mittelfristig gegebenen Bedarf nach Gewerbeflächen unter Ausnutzung der schon bestehenden Infrastrukturen am Standort Viehfeld zu decken. Unterstützt wird damit insbesondere die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für die örtliche gewerbliche Wirtschaft sowie die Sicherung und Schaffung von (wohnnahen) Arbeitsplätzen.

Die vorliegende Erweiterungsplanung steht insbesondere im engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplan Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“. Angesichts der angestrebten Arrondierung des Standorts soll – soweit städtebaulich verträglich und sinnvoll – für die Erweiterungsfläche ein vergleichbarer Entwicklungsrahmen ermöglicht werden. Die Stadt strebt grundsätzlich eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Nachbarschaft und der Lage des Plangebiets im Übergang zum freien Landschaftsraum an. Festgesetzt wird für den Geltungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit Detailvorgaben zu den zulässigen Nutzungen und einer landschaftsbildverträglichen Höhenentwicklung der hinzukommenden Baukörper sowie zu Maßnahmen der Eingrünung zum Landschaftsraum. Eine leistungsfähige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist durch Anschluss an die Gildestraße grundsätzlich gewährleistet.

Zur Umsetzung der Planungsziele wurde der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert. Die bislang dargestellte landwirtschaftliche Fläche ist im Zuge der 48. FNP-Änderung in eine gewerbliche Baufläche geändert worden.

## 2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und zum Monitoring werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargelegt. In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zur Klärung des aus immissionsschutzfachlicher Sicht möglichen Entwicklungsrahmens auf der gewerblichen Fläche sowie bezüglich der durch die Planung verursachten zusätzlichen Geräuschemissionen (Gewerbelärm) wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Des Weiteren wurde auf Untersuchungen und Ergebnisse aus dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.41 (z. B. Artenschutzprüfung, Schallgutachten) zurückgegriffen. Die im Verfahren vorgetragenen umweltrelevanten Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden – diese betrafen insbesondere Belange des Bergbaus, der Wasserwirtschaft, des Immissionsschutzes sowie notwendige Ausgleichsmaßnahmen und mögliche Kampfmittelvorkommen.

Der Änderungsbereich wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist hierdurch bewirtschaftungsbedingt geprägt und **vorbelastet**. Ebenso ist eine Vorbelastung durch die angrenzenden Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, überörtliche Hauptverkehrsstrassen, Höchstspannungsleitung) gegeben.

Die infolge der Planung zu erwartenden **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen** ergeben sich insbesondere aus dem weiteren Flächenverlust für Natur und Landschaft und einer Versiegelung der Böden durch Überbauung der bisher als Acker genutzten Fläche sowie der damit verbundenen Veränderung von Lebensraumstrukturen, des Ortsrandbereichs etc. Hier besteht grundsätzlich ein Zielkonflikt, über den im Planverfahren abwägend zu entscheiden ist. In diesem Planungsfall werden die Belange der Wirtschaft (Erhalt/Schaffung von Arbeitsplätzen) vor dem Hintergrund landesplanerischer Zielvorgaben stärker gewichtet. Eingriffe in naturschutzfachlich wertvollere Landschaftsräume können an diesem ackergeprägten Standort sowie durch die vergleichsweise geringe Neuinanspruchnahme von Fläche vermieden werden. Eingriffsmindernd trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung und zur Gebietseingrünung. Die verbleibenden Umweltauswirkungen sollen darüber hinaus durch externe Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche im Nahbereich des Plangebiets (Flächenpool der Stadt) ausgeglichen werden.

Im Hinblick auf den **Artenschutz** ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Artenschutzprüfungen aus dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.41 sowie der seither zu verzeichnenden Zunahme von Störeinflüssen durch gewerbliche Erschließungs- und Baumaßnahmen eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten und somit Hinweise auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insgesamt nicht zu erwarten. Artenschutzspezifische Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen waren nicht erforderlich.

Die **umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sowie der künftigen Nutzer** im Plangebiet betreffen i. W. eine Veränderung im Lebensumfeld der Altanlieger aufgrund des vorbereiteten Nutzungswandels. Die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft sind durch die schallbezogene Einschränkung nächtlicher Emissionen nach den Ergebnissen des Schallgutachtens, auf Grundlage der Abstandsliste NRW sowie durch die Festsetzungen zum Störfallschutz berücksichtigt worden. Das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG wird hinreichend berücksichtigt. Erhebliche Belastungen für die Nachbarschaft infolge zusätzlichen Verkehrslärms können ausgeschlossen werden. Darüber hinaus kann die Nachbarschaft von zeitlich begrenzten Belästigungen während der ermöglichten Baumaßnahmen betroffen sein. Der Ausschluss von betriebsge-

bundenem Wohnen aufgrund des einwirkenden Schienenverkehrslärm vermeidet vorbeugend ggf. mögliche negative Auswirkungen für die künftige Nutzer. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld und im Plangebiet bleiben damit insgesamt gewahrt. Insgesamt konnte unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erwartet, dass die mit der Planung verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar sind.

### 3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 09.09.2019 die **Einleitung des Planverfahrens** für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen (s. Vorlage Nr. I/115/2019).

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 25.08.2020 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben i. W. allgemeine Anregungen und Hinweise zu bergbaulichen Belangen, zu Anforderungen im Zusammenhang mit der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs sowie zu möglichen Kampfmittelvorkommen vorgetragen. Darüber hinaus wurden seitens des Kreises Warendorf weitergehende Prüfungen und Aussagen zu Belangen von Wasserwirtschaft und Immissionsschutz sowie im Hinblick auf notwendige Ausgleichsmaßnahmen angeregt. Diese wurden soweit bereits auf Bebauungsplanebene geboten, im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt (s. auch Vorlage Nr. I/117/2020).

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 16.11.2020 beraten und die **Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beschlossen**.

Die **öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB** fand anschließend in der Zeit vom 30.11.2020 bis einschließlich 03.01.2021 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gemäß § 4(2) BauGB gebeten. Aus der Öffentlichkeit sind auch in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Hinweise und redaktionelle Empfehlungen mitgeteilt. Darüber hinaus hatte die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf im Hinblick auf die externen Ausgleichsmaßnahmen eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9(1a) BauGB angeregt, die aber vorliegend nicht erforderlich ist. Darüber hinaus hatte die Fachbehörde bezüglich der geplanten Einrichtung des Ökokontos noch um eine abschließende Abstimmung gebeten, die zwischenzeitlich erfolgt ist. Ergänzend wird auf die Beratungsvorlage (s. Vorlage Nr. I/028/2021) Bezug genommen.

#### 4. Planentscheidung

Die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.41 erfolgte mit dem Ziel, den über Jahrzehnte gewachsenen gewerblich-industriellen Schwerpunkt „Viehfeld“ um eine noch verbliebene Potenzialfläche in östliche Richtung zu erweitern und damit die Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen Wirtschaft und die hiermit verbundene Arbeitsplatzsicherung/-schaffung zu unterstützen. Aufgrund der gegebenen Vorprägung und dem am Standort vergleichsweise geringen Konfliktpotenzial durch umliegende, störepfindlichere Nutzungen, die bereits bestehenden Anschlüsse an Verkehrs- und Infrastrukturnetze sowie die vergleichsweise geringe Flächen-Neuinanspruchnahme erscheint die Standortwahl auch aus Sicht der Umweltbelange sinnvoll. Die örtlichen Rahmenbedingungen sowie der in der gegebene Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen sprechen insofern für eine entsprechende Arrondierung des Gewerbe- und Industriegebiets.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat sich in seiner Sitzung am 22.02.2021 mit den Ergebnissen des Planverfahrens nochmals auseinandergesetzt und die verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat abschließend in seiner Sitzung am 15.03.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten und sich aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den Satzungsbeschluss gefasst (s. Vorlage Nr. I/028/2021).

Zusammenfassend unterstützt die Stadt Drensteinfurt die Planung vor dem Hintergrund des bestehenden kurz- bis mittelfristigen gewerblichen Flächenbedarfs insbesondere aus Gründen der Standort- und Arbeitsplatzsicherung sowie der weiteren Stärkung des Gewerbe- und Industriestandorts Viehfeld. Auf Grundlage der zentralen Rahmenbedingungen und Planinhalte wird die Bauleitplanung im Rahmen der Gesamtabwägung für grundsätzlich erforderlich im Sinne der kommunalen Planungsziele und für vertretbar gehalten. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Drensteinfurt, im März 2021