Stadt Drensteinfurt
Fachbereich 6 - Planen, Bauen, Umwelt
(Az.: 61.06.1.05)

B E G R Ü N D U N G
mit Umweltbericht

zur 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“

Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	**Datum:**
Entwurf zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Oktober 2011

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Drensteinfurt und wird bislang durch den Bebauungsplan Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ überplant.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ aus.

Der FNP der Stadt Drensteinfurt weist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ aus.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Darstellungen des FNP der Stadt Drensteinfurt.

Es ist daher keine Änderung des FNP erforderlich.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:

Durch die Ansiedlung von neuen Betrieben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1.27 „Gewerbe- und Industriegebeit Viehfeld II“, die geplante Aufstellung des Bereiches Viehfeld III und durch die schwierigen Vorflutverhältnisse in dem gesamten räumlichen Bereich des Bebauungsplans Viehfeld ist die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes notwendig geworden.

Die Ableitung des Regenwassers der Grundstücke und Straßen im BP Nr. 1.05 „Gewerbe und Industriegebiet Viehfeld I“ erfolgt über die öffentliche Regenwasserkanalisation in zwei Gewässer. Insgesamt befinden sich in diesem Gewerbegebiet sechs Einleitungsstellen in die vorhandenen Gewässer. Von diesen sechs Einleitungsstellen haben vier Einleitungsstellen ein Regenklärbecken vorgeschaltet – mechanische Vorbehandlung als Absetzbecken. Lediglich bei einer Einleitungsstelle erfolgt eine gedrosselte Einleitung in das Gewässer.
Für die weitere Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets Viehfeld II ist die Herstellung einer weiteren Einleitungsstelle notwendig geworden. Es wird ein Regenwasserkanalbau erforderlich, Dabei wird bei der Dimensionierung auch die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets „Viehfeld III“ berücksichtigt. Die Herstellung eines Regenklärbeckens (südlich des Bürener Brocks im BP Nr. 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“) ist ebenfalls - wie auch an allen anderen Einleitungsbauwerken - eingeplant. Anschließend wird das Regenwasser in das parallel zum Bürener Brock verlaufende Gewässer eingeleitet. Dieser Gewässerabschnitt wird in einen offenen Zuleitungsgraben umgewandelt; die Gewässereigenschaft wird aufgehoben und das Gewässer wird Teil der abwassertechnischen Anlage.

Die wesentlichsten Erkenntnisse des Konzepts sind danach, dass östlich der Bahntrasse das Quellgebiet liegt. Somit kann die Gewässereigenschaft nur bis zur Anbindung des Quellgebietes oberhalb der Einleitstelle aufgehoben werden. Ferner sind die Gewässer durch die Einleitung aus der Kanalisation bei Starkregenereignissen hydraulisch stark belastet. Das Entwässerungskonzept sieht deshalb vor, ein neues Regenrückhaltebecken zu errichten und eine neue Gewässervorflut herzustellen, welche um das Gewerbegebiet herum geführt wird und im weiteren Verlauf durch die im Norden des Gewerbegebiets gelegene Grünfläche geführt wird und an den dort verlaufenden Grabenzug anschließt. Die Untere Wasserbehörde vom Kreis Warendorf hat die Maßnahme begleitet.

Das Regenrückhaltebecken wurde am Ende des Bürener Brocks, wo sich derzeit zwischen einem Wäldchen und der Bahntrasse eine Brachfläche befindet, gebaut. Zur Löschwasserversorgung wird in diesem Becken ein Feuerlöschteich integriert.

Planinhalt und Festsetzungen:

Durch die Erstellung des Regenrückhaltebeckens ist der Bebauungsplan Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ zu ändern. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens mit einem integrierten Löschteich wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken und Löschwasserversorgung (RRB/LV) festgesetzt. Der momentan in diesem Bereich festgesetzte Wendehammer wird nach Westen versetzt. Hier befindet sich vor dem Regenrückhaltebecken am Ende der Zuwegung bereits eine geschotterte Fläche, die der Feuerwehr als Rangierfläche dient. Die Gewässereigenschaft des Grabens parallel zum Bürener Brock wird derzeit im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens aufgehoben. Er wird zukünftig Teil des RRB und im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Das nördlich des RBB verlaufende Gewässer wird in seinem Verlauf parallel zur Bahnanlage und innerhalb der im nördlichen Plangebiet gelegenen

öffentlichen Grünfläche als Wasserfläche festgesetzt und innerhalb der öffentlichen Grünfläche nach Osten fortgesetzt.

Gegenstand dieser 22. Änderung sind somit die folgenden Änderungen:

- die Ausweisung einer Fläche für die Löschwasserversorgung und für die Regenrückhaltung sowie die damit verbundene Rücknahme der öffentlichen Verkehrsfläche und die Anpassung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und
- die Ausweisung eines Gewässers und die damit verbundene Rücknahme von Grünflächen und die Anpassung der überbaubaren Flächen.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans Nr. 1.05 einschl. seiner Änderungen bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 1.05 in der aktuellen Fassung.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB sowie § 19 BNatSchG:

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist.

Die Planänderung beinhaltet die Neuausweisung einer Fläche für die Regenrückhaltung sowie die damit verbundene Anpassung und Rücknahme von überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen. Durch die Planänderung wird somit gegenüber der heutigen Situation keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Die Änderung des Bebauungsplans ist verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Hieraus ergibt sich, dass der Änderungsplan voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht gesehen wird.

Umweltprüfung:

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu dokumentieren. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/Sachgüter sowie relevante Wechselwirkungen sind nach heutigem Stand nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden und bereits seit Jahren überwiegend bebauten Gewerbegebiets.

Wesentliche naturräumliche Umweltauswirkungen finden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht statt. Zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten werden nicht vorbereitet.

Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft und der Nutzer des Plangebiets werden durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich angemessen berücksichtigt.

Die bestehenden Grünstrukturen werden in ihrem Bestand festgesetzt.

Der im Plangebiet verlaufende Graben wird im Zuge der Änderung in seinem Bestand festgesetzt und nach Osten verlängert. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand überschaubar.

Sonstige zu berücksichtigende Belange:

- Schutzgebiete bzw. –objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Eine Betroffenheit der Artenschutzbelange aufgrund der Änderungsplanung ist bislang nicht erkennbar. Auf Kapitel 3.2 und 4.2 des Umweltberichts wird verwiesen. Diese Belange sind auch im Rahmen der Umsetzung der Planung, bei Baumaßnahmen etc. zu beachten. Insbesondere wird auf das Tötungsverbot und die Rodungsfristen des Landschaftsgesetzes hingewiesen.
- Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer werden in ihrem Bestand festgesetzt.
- Das Plangebiet liegt weder im Überschwemmungs- noch im Trinkwasserschutzgebiet.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen hat im Verfahren mit Schreiben vom 06.04.2011 mitgeteilt, dass sich am südlichen Rand des Plangebiets eine Landwehr befindet, die mit einiger Sicherheit in der 1. Hälfte des 14. Jahrhunderts entstanden ist, um die Felder der Siedlung vor Verwüstung zu schützen. Um Aufschluss über die im Plangebiet befindliche Landwehr und möglicherweise noch untertägig erhaltende Gräben, die einen oder mehrere Wälle flankiert haben, zu erhalten, hat der LWL-Archäologie für Westfalen mitgeteilt, dass vier Wochen vor Baubeginn eine Benachrichtigung zu erfolgen hat, damit eine baustellenbegleitende Untersuchung eingeplant werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Plankarte aufgenommen. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.
- Bisher besteht kein Verdacht auf eventuell vorhandene Kampfmittel oder Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sind dennoch grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen, da entsprechende Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder Verfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.
- Übergeordnete Leitungstrassen sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Das Gebiet ist bereits in die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Ein weiterer Anschluss ist nach heutigem Kenntnisstand gegeben. Über die Änderung werden die notwendigen Anlagen zur Niederschlagsentwässerung planungsrechtlich berücksichtigt.

Drensteinfurt, im Oktober 2011