

Stadt Drensteinfurt



**Bebauungsplan Nr. 1.05
„Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“**

hier: Begründung zur 21. Änderung

Satzung, Juli 2010

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.05, 21. Änderung

- 1. Gewerbe- und Industriegebiet „Viehfeld“, städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 1.05**
- 2. Anlass, Ziele und Planungsvorlauf der 21. Änderung**
- 3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Belange des Bodenschutzes
 - 3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
- 4. Festsetzungen der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung und BauNVO 1990
 - 4.2 Differenzierung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, Absätze 5, 9 BauNVO - Reglementierung des Einzelhandels
- 5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung und Grünordnung**
- 6. Umweltprüfung**
- 7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Anlage: Übersicht - gewerbliche Nutzungen im Plangebiet Nr. 1.05

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Teil I: Begründung

1. Gewerbe- und Industriegebiet „Viehfeld“, städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 1.05

Das großräumige Gewerbe- und Industriegebiet „Viehfeld“ liegt im Süden der Ortslage Drensteinfurt zwischen Bürener Straße im Westen und Bahntrasse im Osten und wurde durch die Bebauungspläne Nr. 1.05, Nr. 1.05 A und Nr. 1.27 schrittweise von Norden nach Süden entwickelt. Übergeordnetes Planungsziel ist die Sicherung und Entwicklung eines ortsnahen und zentralen Gewerbe- und Industriegebietes für die Stadt Drensteinfurt. Das Gebiet „Viehfeld“ stellt nach wie vor den gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt der Gesamtstadt Drensteinfurt dar. Weder in der Kernstadt noch in den Stadtteilen existieren ansonsten größere gewerblich-industrielle Bauflächen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1.05 umfasst mit etwa 29 ha den ersten Entwicklungsschritt. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1973 als Satzung beschlossen und ist am 15.07.1974 in Kraft getreten. Auf Grundlage eines Bebauungsplan-Entwurfes aus dem Jahr 1965 wurde jedoch bereits zuvor mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen. Das Plangebiet Nr. 1.05 ist heute überwiegend bebaut.

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 21 (Bürener Straße bzw. stadteinwärts Konrad-Adenauer-Straße) als Hauptverkehrsachse und über deren Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz, hier insbesondere an die B 58 im Norden der Kernstadt Drensteinfurt. Im Bebauungsplan Nr. 1.05 sind auf Grundlage der BauNVO 1968 sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO festgesetzt worden.

Die Betriebsstruktur ist entsprechend der schrittweisen Entwicklung sehr unterschiedlich. Neben kleineren Betrieben - z.T. mit zugehörigem Betriebswohnen - sind auch mittelständische und teilweise stärker emittierende Betriebe angesiedelt worden. Die aktuelle Branchenstruktur wird aus dem beigefügten Übersichtsplan deutlich. Prägend sind insbesondere die größeren Betriebe, zu nennen sind v.a.

- ein Autozulieferer und ein Geflügelwursthersteller an der Schmiedestraße,
- Baustoff- und Transportbetonwerke zwischen Schmiedestraße und Strontianitstraße,
- eine Spedition mit Sonderfahrzeugen und Tankreinigungsservice etc. an der Strontianitstraße und
- ein großflächiger Holzimporteur und Holzhandel zwischen Strontianitstraße und Bürener Brok.

Bei den kleineren Betrieben sind u.a. die Branchen Karosseriebau/Autolackiererei, Kfz-Werkstatt, Fliesenvertrieb, Fenster-/Holzbau, Dachdeckerei, Steinbildhauerei, Kunstschmiede und Edelmetall-Werkstatt vertreten. Einzelhandel für Endverbraucher wird soweit im Gebiet erkennbar und nach weitergehender Prüfung der gewerblichen Nutzungen durch die Verwaltung heute nur durch das Möbelhaus Bürener Straße 51 betrieben. Als Großhandel sind ein Fliesenfachgroßhandel (zwischen Schmiedestraße und Strontianitstraße), ein Großhandel mit Eiern und Kartoffeln (Bürener Brok 15) sowie ein Getränkefachgroßhandel mit Partyausstattung und Saalbetrieb sowie Großhandel (Strontianitstraße 2) bekannt.

Der Bebauungsplan Nr. 1.05 wurde bisher in 20 Änderungsverfahren ergänzt bzw. überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 1.05 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

2. Anlass, Ziele und Planungsvorlauf der 21. Änderung

Die Stadt Drensteinfurt hat ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** erstellen lassen, das zur Zeit abschließend abgestimmt und beraten wird¹. Grundlegende Ziele der Stadtentwicklung sind Schutz und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt, die Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung und die ausgewogene Entwicklung von ergänzenden Sonderstandorten. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde auf Grundlage der planungsrechtlichen und landesplanerischen Rahmenvorgaben (LEPro NRW) und der aktuellen Rechtsprechung erstellt² und umfasst somit auf Basis einer umfassenden Bestandsaufnahme insbesondere folgende Planungselemente:

- Entwickelt wird ein **Zielkonzept für die künftige Standortstruktur** des Einzelhandels in Drensteinfurt. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die Hauptlage um den historischen Stadtkern (Bereich Markt, Wagenfeldstraße, Mühlenstraße) sowie die umgebenden Bereiche als Nebenlagen und funktionale Ergänzung. Als Sonder- und Nahversorgungsstandorte werden in der Kernstadt die Bereiche Raiffeisenstraße und Sendenhorster Straße (s.d., Kapitel 4.4 und 5.4) dargestellt. Das Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld liegt deutlich abgesetzt von diesen Bereichen und erfüllt keine zentren- und einzelhandelsrelevanten Aufgaben.
- Erarbeitet werden **die für die Stadt Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente**. Diese „Drensteinfurter Sortimentsliste“ ist erforderlich für Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung und im Rahmen des § 34 BauGB (s.d., Kapitel 6).
- Darüber hinaus werden **Ansiedlungsleitsätze und Steuerungsempfehlungen** für die weitere Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet formuliert (s.d., Kapitel 6.2, 6.3). Die Ansiedlungsleitsätze umfassen
 - die künftige Konzentration der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf das Innenstadtzentrum und auf die Sonder- und Nahversorgungsstandorte in der Kernstadt und in den Ortsteilen (Leitsätze I und III),
 - die Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auch bei Randsortimenten zu ansonsten im Umfeld zulässigen Handelsbetrieben (Leitsatz II),
 - die Bündelung auch der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente - soweit möglich - im Umfeld der Zentren (Leitsatz IV) und
 - Aussagen zum Umgang mit typischen Sonderfällen des Einzelhandels in Verbindung mit Handwerks- und Gewerbebetrieben (Leitsatz V).

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt, Mai 2010, Stadt + Handel, Dortmund.

² Auf eine Zusammenfassung des heutigen Diskussionsstandes und des Standes der Rechtsprechung wird an dieser Stelle unter Hinweis auf das Gutachten mit ausführlicher Darstellung der Rahmenbedingungen und auf den überarbeiteten aktuellen Einzelhandelserlass NRW verzichtet.

Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Juli 2010 durch den Rat als Planungskonzept der Stadt Drensteinfurt und als Abwägungsgrundlage für entsprechende bauleitplanerische Fragestellungen beschlossen. Auf dieser Grundlage können die einzelhandelsrelevanten Fragestellungen - die die Stadt Drensteinfurt auch in den letzten Jahren schon intensiv bearbeitet und berücksichtigt hat - künftig rechtssicher im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß § 24a LEPro NRW und der umfangreichen Weiterentwicklung der Rechtsprechung zu diesen Themen geprüft werden.

Diese Fragestellungen sind jedoch nicht nur bei Neuplanungen zu beachten. Auch in bestehenden Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten und insbesondere im Bereich älterer Bebauungspläne ist zu prüfen, ob die bisherigen bauplanungsrechtlichen Regelungen den o.g. Zielen noch ausreichend Rechnung tragen. In Drensteinfurt trifft dieses in besonderem Maße auf das zentrale städtische Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld und hier vor allem auf den ersten Bebauungsplan Nr. 1.05 aus den 1970er Jahren zu.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.05 wurden mit einer Änderung im Jahr 1987 Festsetzungen zur **Reglementierung des Einzelhandels** aufgenommen:

Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO großflächige Lebensmittel- und Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Zulässig sind lediglich Nahversorgungseinrichtungen im Sinne des § 4(2) BauNVO mit max. 400 qm Geschossfläche.

Die zulässigen Versorgungseinrichtungen werden gemäß § 1(5) und § 1(9) BauNVO dermaßen gegliedert, dass der Einzelhandel mit Lebensmittel-, Drogerie-, Textil-, Schuh-, Leder- und Elektrowaren der Unterhaltungselektronik ausgeschlossen sind.

Diese Festsetzungen sind aus heutiger Sicht problematisch, da z.B. die Behandlung von Einzelhandel zwischen 400 m² bis zur heute maßgeblichen Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche widersprüchlich ist. Hinzu kommt, dass die bisher ausgeschlossenen Sortimente nicht mehr dem heutigen Planungsstand und der Gesamtproblematik zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente entsprechen (s.o.).

Eine Regelung über den Ausschluss großflächiger Lebensmittel- und Einzelhandelsbetriebe ist nicht mehr erforderlich, sofern der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten die Fassung der BauNVO 1977 oder der BauNVO 1990 zu Grunde liegt. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen auf Grundlage der BauNVO 1962 oder der BauNVO 1968 waren und sind dagegen ggf. großflächige Einzelhandelsvorhaben zulässig. Lediglich großflächiger Einzelhandel mit vorwiegend übergemeindlichem Einzugsbereich war nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig, Einzelhandel bis zu dieser Schwelle ist somit bei alten Planfassungen auch heute noch in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten zulässig.

Im vorliegenden Plangebiet Nr. 1.05 gilt grundsätzlich bisher noch die BauNVO 1968. Eine rechtlich gesicherte Umstellung des Gesamtplanes auf eine aktuellere Fassung der BauNVO ist ausweislich der Verfahrensunterlagen bisher nicht erfolgt, die Änderungen bezogen sich durchweg nur auf planerische Teilaspekte. Im Einzelfall gilt für die betroffenen Festsetzungen der bisherigen Änderungen Nr. 1 bis 20 somit jeweils die zum Zeitpunkt einer Änderung gültige Fassung der BauNVO 1968, 1977 oder 1990, ansonsten gilt die BauNVO 1968 (sog. „Schichtenbebauungsplan“).

Somit ergibt sich das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. 1.05 nach Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu aktualisieren und die in Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente weitestgehend auszuschließen. Im Interesse der Nachvollziehbarkeit und der Rechtssicherheit wird hierbei die Art der baulichen Nutzung ausdrücklich auf die BauNVO 1990 umgestellt.

Im Plangebiet ist an der Bürener Straße ein **Möbelfachmarkt** mit heute etwa 2.200 m² Verkaufsfläche ansässig. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde Überlegungen angestellt worden, den heutigen Bestand bauordnungsrechtlich zu überarbeiten und zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zur mittel- bis langfristigen Betriebssicherung vorzubereiten.

Da hier aufgrund der bauordnungsrechtlichen Ausgangslage bereits Handlungsbedarf besteht, ist in Ergänzung zu dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine **Verträglichkeitsanalyse** erarbeitet worden, die die Auswirkungen des Bestandes und der Entwicklungsperspektiven, die von den Eigentümern zur langfristigen Unternehmenssicherung angestrebt werden, untersucht³. Im Ergebnis zeigt sich, dass das Möbelhaus grundsätzlich im Einklang mit der städtebaulich angestrebten Zentrenstruktur der Stadt Drensteinfurt betrieben werden kann. Bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von etwa 4.300 bis 4.600 m² gehen die Gutachter von einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des § 11(3) BauNVO 1990 aus, sofern das zentrenrelevante Randsortiment entsprechend der aktuellen Situation begrenzt bleibt. Dieses bedeutet, dass der Betrieb bis zu dieser Größe auch im Rahmen eines Gewerbe- oder Industriegebietes gemäß §§ 8, 9 BauNVO 1990 zulässig sein kann, da die in § 11(3) BauNVO genannten möglichen negativen Auswirkungen von großflächigen Handelsbetrieben noch nicht zutreffen (sog. „Vermutungsregel“, § 11(3) Sätze 3 und 4 BauNVO).

Nach Vorabstimmung mit dem Kreis Warendorf, mit der Bezirksregierung und mit der IHK soll zur baldigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Sicherung des Bestandes des Möbelfachmarktes und seiner angemessenen Entwicklungsperspektiven die **Überarbeitung der einzelhandelsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.05** noch vor der Beschlussfassung über das Zentrenkonzept durch den Rat eingeleitet werden. Entgegen den ersten Überlegungen soll diese Planänderung aufgrund der Rahmenbedingungen und auf Wunsch der Bezirksregierung auch nicht im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren gemäß § 13 oder § 13a BauGB, sondern in einem Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt werden.

Ziele der vorliegenden Planänderung sind somit zusammenfassend die grundlegende Umsetzung der Ansiedlungsleitsätze und Steuerungsempfehlungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Drensteinfurt für den alten Abschnitt des Gewerbe- und Industriegebietes Viehfeld (= „besondere städtebauliche Gründe“ im Sinne des § 1(9) BauNVO) und die baldige Schaffung von Rechtssicherheit für den im Plangebiet ansässigen Möbelfachmarkt. Die mit dieser Überplanung verbundene Sicherung der bereits erschlossenen Bauflächen vorrangig für gewerblich-industrielle Nutzungen begrenzt zudem den Flächenbedarf für zusätzliche Gewerbeansiedlungen.

³ Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung eines Möbelfachmarktes in Drensteinfurt ... unter besonderer Berücksichtigung des ... Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, April 2008, Stadt + Handel, Dortmund.

Die o.g. bisherigen Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels aus dem Jahr 1987 werden mit Inkrafttreten dieser 21. Bebauungsplan-Änderung insgesamt ersetzt. Für die Art der baulichen Nutzung gilt künftig die BauNVO 1990.

Der Geltungsbereich sowie alle zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.05 und seiner Änderungen gemäß § 9 BauGB, gemäß BauNVO (in der jeweils maßgeblichen Fassung) und örtliche Bauvorschriften gemäß BauO NRW bleiben unberührt und gelten weiterhin. Daher wird die 21. Änderung als Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 1.05 durchgeführt, der Geltungsbereich wird in der beigefügten Katasterkarte abgegrenzt.

Sollte sich die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05 in einem späteren gerichtlichen Verfahren als nicht wirksam erweisen, soll jedoch die bisherige Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 1.05 einschließlich seiner rechtswirksamen Änderungen wieder aufleben. Ein erneutes Planverfahren, ggf. auch in Verbindung mit einer Veränderungssperre, wäre dann voraussichtlich einzuleiten.

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland** - (künftig Regionalplan) ist das Plangebiet als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* dargestellt. Die Bauleitplanung entspricht im Grundsatz den landesplanerischen Zielvorgaben.

Das Plangebiet wird im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende 21. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin aus der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Belange des Bodenschutzes

Im Plangebiet sind keine **Altlasten oder Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Treten bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen.

Im Nordwesten im Bereich der Einmündung Bürener Straße / K 21 ist eine ehemalige Tagesöffnung des früheren **Strontianitabbaus** vorhanden. Aufgrund möglicher weiterer Abbautätigkeiten im oberflächennahen Bereich ist im Stadtgebiet generell bei Bodenaushub und Bautätigkeiten auf Hohlräume bergbaulichen Ursprungs zu achten.

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen

und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Das Plangebiet ist jedoch weitestgehend erschlossen, die Böden sind durch die Gewerbe- und Industrienutzungen nachhaltig überformt worden.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einzelhandel führt zu keinen zusätzlichen Fragestellungen im Bezug auf Altlasten oder Strontianitabbau und auch nicht zu zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden. Auf den Bebauungsplan Nr. 1.05 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch weiterhin auf entsprechende Aussagen im Originalplan und auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei einer Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.4 Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgung** des bereits seit langem erschlossenen Plangebietes ist grundsätzlich sichergestellt.

4. Festsetzungen der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05

Art der baulichen Nutzung - Umstellung auf die BauNVO 1990 und Reglementierung von Einzelhandel

Im Bebauungsplan Nr. 1.05 sind auf Grundlage der BauNVO 1968 Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO festgesetzt worden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.05 wurden u.a. mit einer Änderung im Jahr 1987 die in Kapitel 2 dargelegten Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels gemäß § 1(5) und § 1(9) BauNVO aufgenommen. Die Rechtsgrundlage der BauNVO 1968 wurde darüber hinaus nicht angepasst, so dass auch innerhalb der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unterschiedliche Fassungen der BauNVO gelten. Aus den genannten Gründen werden diese Festsetzungen auf Grundlage des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur städtebaulich verträglichen Steuerung des Einzelhandels wie folgt überarbeitet:

4.1 Art der baulichen Nutzung und BauNVO 1990

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der Bebauungsplan Nr. 1.05 auf die BauNVO 1990 umgestellt. Die Festsetzung der GE- und GI-Gebiete richtet sich damit künftig nach § 8 und § 9 der BauNVO 1990. Damit sind zwar keine grundlegenden Änderungen des zulässigen Nutzungskataloges verbunden, mit Blick auf das vorliegende Plangebiet sind aber folgende Teiländerungen zu beachten:

- **Gewerbegebiete GE gemäß § 8 BauNVO 1968 und § 8 BauNVO 1990:**

- Anlagen für sportliche Zwecke sind nach § 8(2) Nr. 4 BauNVO 1990 erstmals allgemein zulässig (zuvor waren diese Anlagen nur als Ausnahme zulässig). Dagegen können Vergnügungsstätten nach § 8(3) Nr. 3 BauNVO 1990 nur noch als Ausnahme zugelassen werden.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind nach § 8(3) Nr. 1 BauNVO 1990 nur noch zulässig, wenn diese dem Gewerbebetrieb u.a. in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Fehlplanungen und Missbrauch von (günstigen) Bauflächen sind in Gewerbegebieten auch im Interesse der umgebenden Betriebe zu vermeiden.
- Darüber hinaus sind alle großflächigen Einzelhandelseinrichtungen unzulässig, bei denen gemäß § 11(3) BauNVO schädliche Auswirkungen zu befürchten sind.

- **Industriegebiete GI gemäß § 9 BauNVO 1968 und § 9 BauNVO 1990:**

Analog zu den Gewerbegebieten sind insbesondere großflächige Einzelhandelseinrichtungen und die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen eingeschränkt worden.

Im Zuge dieser 21. Änderung wird festgestellt, dass die o.g. Änderungen der §§ 8, 9 BauNVO 1990 in der Summe den in Kapitel 1 und 2 genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen in dem gewerblich-industriell erschlossenen Plangebiet und den Zielen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Drensteinfurt entsprechen. Die Umstellung der Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1990 wird vor diesem Hintergrund für sachgerecht und geboten und in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange für vertretbar gehalten.⁴

Als Sonderfall ist im alten Bebauungsplan Nr. 1.05 im Norden an der Gebietsgrenze ein Streifen von ca. 50 m als **eingeschränktes Gewerbegebiet GEE** festgesetzt worden. Hier sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, weitere Einschränkungen sind für Nutzungen mit Konfliktpotenzialen wie Lagerplätze und Tankstellen aufgenommen worden. Die damaligen Einschränkungen werden in dieser 21. Änderung sinngemäß auf die heutige Fassung der BauNVO übertragen.

Zusätzliche Detailregelungen werden - abgesehen vom Stichwort Einzelhandel und von der Sonderregelung für den GEE-Streifen im Norden - angesichts der im Bebauungsplan bisher vorgenommen allgemeinen Zulässigkeit gemäß §§ 8, 9 BauNVO 1968 nicht für erforderlich gehalten.

⁴ Hinweis: Die 21. Änderung trifft lediglich textliche Festsetzungen für den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Ergänzend werden in der Übersichtskarte zur Information die Gewerbe- und Industriegebiete gemäß Bebauungsplan Nr. 1.05 grau hinterlegt. Für die genauen zeichnerischen Abgrenzungen der GE-/GI-Gebiete zu Verkehrsflächen, für das Maß der baulichen Nutzung etc. ist alleine das Planoriginal Nr. 1.05 einschließlich der bisherigen 20 Änderungen maßgeblich !

4.2 Differenzierung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, Absätze 5, 9 BauNVO - Reglementierung des Einzelhandels

- **Festsetzung „Ausschluss zentren-/nahversorgungsrelevanter Sortimente“ (Nr. 2.1):**

Die Überarbeitung erfolgt gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO 1990 durch den textlichen Ausschluss der in Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten im gesamten Geltungsbereich. Die „Drensteinfurter Liste“ gemäß Einzelhandelskonzept (s.d., Kapitel 6.1) wird auf der Plankarte beigelegt.
- **Ausnahmeregelung für Randsortimente (Nr. 2.2):**

Als Ausnahme kann ggf. gemäß § 31(1) BauGB ein Verkauf der im Grundsatz ausgeschlossenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Randsortimente in Ergänzung zum nicht zentrenrelevanten Kernsortiment eines Betriebes zugelassen werden.

Die Verkaufsflächen sind jedoch gemäß Leitsatz II des Gutachtens begrenzt (s.d., Kapitel 6.2). Die Summe der Verkaufsflächen (VK) für Randsortimente darf danach je Betrieb maximal 10 % der VK bzw. maximal 800 m² VK betragen. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

Die Gutachter haben darauf hingewiesen, dass je nach Sortiment eine unterschiedliche Empfindlichkeit im Einzelhandelsgefüge in Drensteinfurt besteht. Eine nähere Untersuchung ist im Einzelfall geboten. Zur grundlegenden Klarstellung wird im Bebauungsplan als maximale Obergrenze eine Größe der VK für einzelne Sortimente gemäß Liste, Spalte a (= *Kurzbezeichnung Sortimente*), von 200 m² aufgenommen. Diese Obergrenze leitet sich aus den gutachterlichen Aussagen hierzu ab, ist aber im Zuge der Ausnahmeregelung fallbezogen jeweils zu prüfen und dürfte im Einzelfall noch reduziert werden (vgl. auch Gutachten, Kapitel 6.2, Leitsatz II und Tabelle 7 mit durchschnittlichen Verkaufsflächen der Ladenlokale in der Stadtmitte von bis zu 170/190/220 m² sowie Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung eines Möbel-fachmarktes, Kapitel 3.6).
- **Sonderregelung sog. „Handwerkerprivileg“ (Nr. 2.3):**

Für einige Branchen kann zugehöriger Verkauf - teilweise auch als Dienstleistung im Sinne „alles in einer Hand“ verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle in der Kundenbindung spielen. Beispielhaft zu nennen sind Handwerksbetriebe wie Sanitärinstallationen, Maler etc., die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten.

Die Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes ermöglicht daher den angesiedelten Firmen, ggf. ergänzenden Handel z.B. mit aus eigener Herstellung oder Bearbeitung stammenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Waren zu betreiben. Dieser Verkauf muss dem Betrieb jedoch räumlich und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche, Baumasse und Umsatzanteil untergeordnet sein.

Diese Ausnahmeregelung entspricht i.W. dem Leitsatz V des Einzelhandelsgutachtens und erfolgt in Anlehnung an die rechtlich abgesicherte Formulierung in § 8(3) Nr. 1 BauNVO für Betriebswohnen. Nicht übernommen wird die gutachterlich vorgeschlagene Einschränkung *deutliche Unterordnung*, hier besteht kein - soweit erkennbar - rechtlich abgesicherter Maßstab für die spätere Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren.

Die aktuelle Bestandssituation wird aus der in der Anlage beigefügten **Übersichtskarte „Gewerbliche Nutzungen im Plangebiet Nr. 1.05“** deutlich. Sie ist wie in Kapitel 1 der Begründung beschrieben geprägt von einigen größeren Betrieben, vertreten sind aber auch in erheblichem Umfang kleinere Betriebe und Handwerksbetriebe. Einzelhandel für Endverbraucher wird erkennbar heute nur durch das Möbelhaus Bürener Straße 51 betrieben. Als Großhandel sind soweit bekannt ein Getränkefachgroßhandel (Strontianitstraße 2) sowie ein Großhandel mit Eiern und Kartoffeln (Bürener Brok 15) vorhanden.

Zunächst bestehende Unklarheiten bzgl. eventueller genehmigter weiterer Handelsnutzungen v.a. für den o.g. Getränkefachgroßhandel an der Strontianitstraße mit Partyausstattung, Saalbetrieb sowie ggf. weiterem Großhandel wurden geprüft. Genehmigter und im Zuge des Planverfahrens ggf. zu beachtender Einzelhandel ist der Stadt Drensteinfurt danach nicht bekannt, zudem wurde bereits durch die o.g. Änderung im Jahr 1987 Einzelhandel weitgehend eingeschränkt.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Originalplanes Nr. 1.05 und seiner Änderungen bleiben unberührt, als Rechtsgrundlage bleibt auch die jeweilige Fassung der BauNVO zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich.

5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung und Grünordnung

a) Bestand und Ausgangslage

Das Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I ist bereits seit über 30 Jahren erschlossen und wird in weiten Teilen intensiv gewerblich genutzt. Das Gelände ist überwiegend bebaut oder als Lager- und Rangierfläche befestigt und weist aufgrund seiner Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Freiflächen bestehen i.W. nur noch im Südosten. Der Geltungsbereich wird nicht erweitert, Nutzungsänderungen sind nicht geplant.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Es liegen keine Hinweise auf besonders geschützte Arten vor. Aufgrund der aktuellen intensiven Nutzung sowie fehlender naturnaher Strukturen geht die Stadt Drensteinfurt davon aus, dass keine Arten im Plangebiet vorhanden sind, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt werden. Die Planänderung ruft zudem keine erheblichen Beeinträchtigungen der verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten i.W. von sog. „Allerweltsarten“) hervor, da aus dem Katalog der zulässigen Nutzungsarten lediglich einzelne Nutzungen begrenzt werden. Die bisherige Umweltprüfung bestätigt, dass die Planänderung voraussichtlich zu keinen negativen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege führen wird.

b) Bewertung, Eingriffsregelung und Grünordnung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auch nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu prüfen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche

Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Im Rahmen der 21. Planänderung werden ausschließlich textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung überarbeitet (Umstellung auf die BauNVO 1990 und Steuerung des Einzelhandels). Zu den städtebaulichen Zielen wird auf die Kapitel 1 und 2 verwiesen, Alternativen sind nicht gegeben. Die Planzeichnung sowie die bestehenden textlichen Festsetzungen des Originalplanes einschließlich seiner bisherigen Änderungen bleiben erhalten.

Die Umsetzung der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05 "Viehfeld" bereitet somit keine zusätzlichen **Eingriffe in Natur und Landschaft** gemäß § 1a BauGB vor. Die Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Natur und Landschaft einschließlich Landschaftsbild sind hierdurch nicht negativ betroffen. In der Abwägung wird die Planung somit für vertretbar gehalten. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung wird nicht erforderlich.

Maßnahmen zur **Grünordnung** werden nicht nachträglich ergriffen.

6. Umweltprüfung

Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan Nr. 1.05 insgesamt als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt worden und wird heute überwiegend gewerblich-industriell genutzt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt knapp 30 ha, daher ist regelmäßig in einem Normalverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der **Umweltbericht** wird als Teil II dieser Begründung beigelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Die Planänderung beinhaltet ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, diese Änderungen führen im Vergleich zu den bisherigen GE-/GI-Festsetzungen zu **keinen ggf. relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft** (siehe Kapitel 5). Die Planänderung ruft keine zusätzliche Versiegelung mit weiteren Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt hervor. Auch hinsichtlich Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Unfallrisiko etc. ergeben sich keine ggf. maßgeblichen Änderungen zum bisherigen Bebauungsplan bzw. Planungsrecht.

Die weiteren UVP-relevanten Schutzkategorien und -güter wie FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Boden, Wasserhaushalt, Wasserschutzgebiete, Bau- und Bodendenkmale o.Ä. sind im Umfeld durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05 nicht betroffen. Auch Fragen des vorbeugenden Immissionsschutzes etc. sind nicht berührt.

Nach der bisherigen Prüfung führt die vorliegende Planänderung somit zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Fachbehörden und Öffentlichkeit haben im Zuge der Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB keine Aspekte oder Informationen vorgetragen, die auf eventuelle umweltrelevante Konflikte etc. hinweisen.

7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Fachausschuss des Rates der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 15.10.2007 den Aufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ gefasst. In seiner Sitzung am 25.08.2008 sind die weitere Vorgehensweise und Planinhalte konkretisiert worden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Drensteinfurt bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Drensteinfurt, im April 2009 und im Juli 2010