



Bebauungsplan Nr. 2.11 „Am Prillbach“

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt:

Begründung¹ zum

Bebauungsplan Nr. 2.11 „Am Prillbach“

Gliederung:

- 1. Planungsanlass und grundlegende Entwicklungsziele**
- 2. Lage des Plangebietes und städtebauliche Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Geltungsbereich
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Ziele des Bebauungsplans Nr. 2.11**
- 4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.3 Altlasten
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 6. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**
zzgl. Ergänzung: Hinweise zu den Inhalten der 2. Offenlage

Anhang (zur 1. Originalfassung):

- A.1 UVP-Vorprüfung** zum Bebauungsplan Nr. 2.11, Oktober 2005
- A.2 Eingriffsbilanzierung** zum Bebauungsplan Nr. 2.11, Oktober 2005
- A.3 Geruchsgutachten** für die geplante Gebietsausweisung im OT Walstedde, Ing.-Büro Richters & Hüls, März 2004

¹Februar 2006

1. Planungsanlass und grundlegende Entwicklungsziele

Ausdrückliches Planungsziel der Stadt Drensteinfurt ist die angemessene bauliche Weiterentwicklung der Kernstadt und der Stadtteile. Im Stadtteil Walstedde leben derzeit etwa 3.000 Einwohner. Die Flächenreserven des wirksamen Flächennutzungsplans für Wohnbauland sind weitgehend ausgeschöpft. Somit sind neue Bauflächen für den absehbaren Bedarf vorzubereiten. Ebenso soll eine verkehrsgünstig gelegene Fläche als stadtteilbezogener Standort für Lebensmitteleinzelhandel, Kleingewerbe und Handwerker entwickelt werden, da Walstedde auch im Bereich der Grundversorgung z.Zt. einen Kaufkraftabfluss zu verzeichnen hat.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen hat die Stadt Drensteinfurt zunächst eine **Städtebauliche Rahmenplanung** für das in absehbarer Zeit verfügbare Plangebiet im Süden von Walstedde zwischen *Kerkpatt* und Friedhof sowie *Am Prillbach* erarbeiten lassen (Stadt Drensteinfurt und Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Dezember 2003). Auf Grundlage dieser Rahmenplanung und der Diskussion über die Planinhalte mit Bürgern und Fachbehörden soll das Gebiet insgesamt städtebaulich geordnet entwickelt werden.

Die Rahmenplanung bereitet i.W. im Osten eine Wohnbauflächenentwicklung vor. Dieses Wohngebiet soll mittel- bis langfristig über eine angedachte Querspange zur örtlichen Haupterschließungsstraße *Am Prillbach* (K 26) erschlossen werden. Für den westlichen Bereich (Kreuzungsbereich B 63 / *Am Prillbach*) wurde dagegen gemäß den o.g. Zielen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und die Entwicklung (eingeschränkter) gewerblicher Bauflächen untersucht.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um das Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Aufgrund der Größe des Gebietes und der unterschiedlichen Aufgabenstellungen in den Teilbereichen soll die Umsetzung der im Rahmenplan formulierten städtebaulichen Ziele abschnittsweise erfolgen. Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat daher in seiner Sitzung am 16.02.2004 beschlossen, neben der zugehörigen 32. FNP-Änderung für den Gesamtbereich zwei Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2.11 „Am Prillbach“ (westlicher Bereich) und für den Bebauungsplan Nr. 2.10 „Kerkpatt“ (Wohnbaufläche im Osten) gemäß § 2 BauGB einzuleiten.

2. Lage des Plangebietes und städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 2.11 „Am Prillbach“ liegt im Anschluss an die heutige südliche Ortsrandbebauung von Walstedde und greift nach Süden in landwirtschaftliche Flächen ein. Es wird im Norden begrenzt durch die Straße *Am Prillbach*, im Westen durch die B 63 von Hamm nach Münster sowie im Osten und Süden durch den Prillbach bzw. durch einen weiteren Grabenzug. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.11 etwa 1,7 ha.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt (vgl. Bebauungsplan Nr. 2.03, festgesetzt wurden dort i.W. allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO). Westlich der B 63 schließen gemischte Nutzungen an, die nach § 34 BauGB einzustufen sind (Wohnen, Gewerbe). Im Außenbereich liegen südlich des Plangebietes zwei Hofstellen mit größerem Gebäudebestand, die auch unter

immissionsschutzrechtlichen Aspekten zu beachten sind. Das Gebiet ist somit bereits durch Bebauung im Norden, Westen und Osten umgeben und gegenüber dem weiteren Außenbereich relativ deutlich abgegrenzt.

Das Plangebiet wurde bisher i.W. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weitgehend werden Ackerflächen überplant. Als Ergebnis der 1. Offenlage gemäß § 3(2) BauGB Mitte 2004 konnte jedoch bereits vorab gemäß § 33(1) BauGB mit der Errichtung des SB-Marktes im Westen des Plangebiets begonnen werden. Im nordöstlichen Bereich befinden sich Gehölzstrukturen im Übergang zum Grünzug entlang des Grabens am heutigen südlichen Ortsrand. Straßenbegleitend wurden *Am Prillbach* und locker an der B 63 Baumreihen auf den Straßenparzellen gepflanzt. Der Prillbach im Osten und der Grabenzug im Süden sind als Gewässer II. Ordnung einzustufen und teilweise mit Bäumen bestanden.

Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

3. Ziele des Bebauungsplanes Nr. 2.11

Aufbauend auf den Zielen der Rahmenplanung sollen durch den Bebauungsplan Nr. 2.11 an der K 26 (als Haupteinschließung des Ortsteiles) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bau und Betrieb eines Lebensmittelmarktes und für eine kleingewerblich nutzbare Baufläche geschaffen werden. Die planerische Konzeption verfolgt konkret folgende **städtebauliche Ziele**:

- Wichtiges Ziel ist zunächst die **Ansiedlung eines SB-Marktes** zur langfristigen Sicherung der stadtteilbezogenen Grundversorgung mit Lebensmitteln. Die für einen Lebensmittel-Vollsortimenter heute notwendige Verkaufsfläche von etwa 900-1.000 qm erfordert nach der Vermutungsregel des § 11(3) BauNVO die Festsetzung eines entsprechenden **Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel**.

Walstedde hat derzeit auch im Bereich der Grundversorgung einen Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. Für die Nahversorgung insgesamt vom Verbraucher gewünschte SB-Sortimente mussten bisher aufgrund des begrenzten Angebotes außerhalb in Drensteinfurt, Hamm oder Ahlen eingekauft werden. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter (die bereits vor Fortsetzung dieses Planverfahrens gemäß § 33(1) BauGB erfolgen konnte) kann diese Versorgungslücke geschlossen und eine höhere Kaufkraftbindung in Walstedde - auch zu Gunsten der weiteren Einzelhandelsangebote und der dauerhaften Lebensfähigkeit der Versorgungsinfrastruktur - erreicht werden. Die Ansiedlung eines Marktes hat für die langfristige Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung somit große Bedeutung. Ein ausreichend attraktiver Vollsortimenter benötigt heute üblicherweise Verkaufsflächen etwa ab 900-1.000 qm.

Auch im **Stadtentwicklungskonzept** ist festgelegt, dass für Walstedde ähnlich wie in Rinkerode die Ansiedlung möglichst eines Vollsortimenters zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung angestrebt werden soll. Der Standort *Am Prillbach* wird dort ebenfalls genannt.

Standort und Größe sind im Vorfeld mit der Bezirksregierung und mit der Industrie- und Handelskammer erörtert worden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Am Prillbach wird aus den o.g. Gründen zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung von Walstedde befürwortet. Die IHK hat darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung eines leistungsfähigen Marktes unter den gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund der begrenzten Tragfähigkeit der Ortslage

Walstedde selber als sehr bedeutsam einzustufen ist. Insofern sind jedoch auch Standort und Präsentation des Marktes an der B 63 von Bedeutung, um eine ausreichende Attraktivität auch für die Bewohner des Außenbereichs im Umfeld zu erreichen.

- Entwicklung eines (**eingeschränkten**) **Gewerbegebietes** auf den verbleibenden Flächen insbesondere auch als Angebot für kleinere, möglichst orteilbezogene Betriebe wie z.B. Handwerksbetriebe. Hierfür fehlen bisher in Walstedde verfügbare, ausreichend attraktiv und verkehrsgünstig gelegene Flächen.
- Sicherung einer **verkehrsgerechten Erschließung** im Plangebiet Nr. 2.11 und
- Sicherung eines **Anschlusspunktes für die mittel- bis langfristig geplante Erschließungsstraße** für die gemäß Rahmenplan vorgesehene Wohnbebauung im Osten des *Kerkpatts* sowie für die langfristig denkbaren weiteren Wohnbauflächen zwischen Prillbach und *Kerkpatt*.

4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland** - waren bisher größere Flächenpotentiale im Nordosten der Ortslage Walstedde im Anschluss an Gewerbe- und Mischnutzungen vorbereitet worden. Da diese Flächen in absehbarer Zeit jedoch nicht zur Verfügung stehen und da aus heutiger Sicht aufgrund der räumlichen bzw. verkehrlichen Lage im Osten des Ortskerns Einschränkungen gesehen werden, hat sich die Stadt nach Vorgesprächen mit der Bezirksregierung entschieden, das bisherige Entwicklungskonzept zu überdenken und die o.g. Rahmenplanung einzuleiten.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt war das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2.11 zuvor als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, so dass für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm und eines Gewerbegebietes eine FNP-Änderung erforderlich wurde. Diese 32. FNP-Änderung war im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB eingeleitet worden und wurde bereits im Sommer 2005 abgeschlossen. Nach der Genehmigung ist die FNP-Änderung inzwischen wirksam geworden. Dargestellt werden für den Planbereich Nr. 2.11 heute ein *Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“* mit maximaler Verkaufsfläche von 1.000 qm sowie *gewerbliche Bauflächen mit Nutzungsbeschränkung*. Die FNP-Änderung umfasst zudem die östlichen Flächen der Rahmenplanung, für die der Bebauungsplan Nr. 2.10 aufgestellt worden ist (ebenfalls im Frühjahr/Sommer 2005 abgeschlossen). Entsprechend der hier geplanten Wohnbauflächenentwicklung stellt die FNP-Änderung dort i.W. *Wohnbauflächen* dar (s.d.).

4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene **Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4.3 Altlasten

Der Stadt sind keine **Altlasten** im Plangebiet bekannt, das Altlastenkataster des Kreises Warendorf enthält keine Eintragungen für das Plangebiet. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht generell die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises, Tel. 05241/85-2740), wenn diese bei Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden auftreten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte aufgenommen worden.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.11 „Am Prillbach“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Das Plankonzept strebt zum einen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen an, zum anderen werden aber auch Abstufungen der zulässigen Nutzungen, Eingrünungen etc. vorgenommen, um das Gebiet gegenüber dem Umfeld und in der Ortsrandlage angemessen einzubinden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung umfasst entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen **2 Baugebiete**:

a) Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 (3) BauNVO

Das Baugrundstück mit einer Größe von etwa 7.100 qm liegt im Westen an der B 63. Festgesetzt wird auf Grundlage der in Kapitel 3 genannten Ziele gemäß § 11(3) BauNVO ein **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, hier für einen Lebensmittelmarkt** mit einer zulässigen **Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm**. Verkaufsflächen und Sortimente werden im Bebauungsplan eingeschränkt, um negative Auswirkungen auf die Ortsmitte Walsteddes und auf Nachbargemeinden zu begrenzen bzw. zu verhindern. Zulässig sind die Kernsortimente Lebensmittel und Getränke. Daneben werden branchenübliche Randsortimente sowie eine integrierte Bäckerei und Metzgerei zugelassen.

Zielsetzungen und Festsetzung orientieren sich auch an der ähnlichen Situation im Ortsteil Rinkerode. Dort ist bereits vor einiger Zeit die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit 1.000 qm Verkaufsfläche zur Sicherung der Nahversorgung über den Bebauungsplan Nr. 3.08 „Einkaufsbereich Flaggenbach“ erfolgt. Die dort gemachten positiven Erfahrungen haben zu dem vorliegenden Plankonzept beigetragen.

b) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Entsprechend den planerischen Zielvorstellungen wird der östliche Planbereich mit etwa 0,73 ha Größe als **(eingeschränktes) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. Die Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1(4) BauNVO erfolgt zur Abstufung und Verringerung von Immissionskonflikten zwischen unterschiedlichen Baugebieten. Der Bereich wird als **Gewerbegebiet so eingeschränkt**, so dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen im Sinne der BauNVO „nicht wesentlich stören“ und die nach § 6 BauNVO auch

in einem Mischgebiet (wohnverträglich) zugelassen werden könnten. Ergänzend wird auf Anregung der IHK aus der 1. Offenlage im Sommer 2004 für den südlichen Abschnitt eine Ausnahmeregelung aufgenommen, nach der Betriebe und Anlagen der *Abstandsklasse VII* (Ifd. Nr. 192 bis 212 einschl.) gemäß Abstandserlass NRW (MBl. 1998, S. 744, Anhang 1 *Abstandsliste*) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ggf. zugelassen werden können, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen auf den im GEN zulässigen Störgrad reduziert werden können. Ziel ist eine etwas größere gewerbliche Flexibilität ohne Einschränkung der Schutzziele.

Ausdrückliches Planungsziel ist eine verträgliche Nutzungsgliederung mit geringem Konfliktpotenzial im Übergang zwischen dem Gewerbegebiet südlich der Straße *Am Prillbach* und den bestehenden und langfristig geplanten Wohngebieten nördlich (siehe B-Plan Nr. 2.03 mit allgemeinen Wohngebieten) bzw. östlich. Der angebotsorientierte Bebauungsplan erlaubt zwar keine abschließende Aussage über die langfristige Nutzungsstruktur, aufgrund der Gliederung sind jedoch die möglichen negativen Auswirkungen stark begrenzt und überschaubar. Durch die Einschränkung des Störgrades sind gewerbliche oder sonstige Nutzungen mit höherem Konfliktpotenzial nicht möglich.

Das kleinflächige und ausdrücklich auf den Ortsteil Walstedde bezogene (Klein-)Gewerbegebiet ist in Bezug auf die Gesamtstadt und andere in der Stadt Drensteinfurt vorhandene Gewerbegebiete gegliedert. Die in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen, Betriebe und Anlagen können auf verschiedene Gewerbegebiete der Stadt verteilt werden, nicht für jedes Gewerbegebiet muss der vollständige Baugebietskatalog insgesamt zulässig sein.

Ausschluss von Nutzungen:

In dem Gewerbegebiet ist **Einzelhandel** unzulässig, um eine Etablierung von weiteren Verkaufsflächen in Nachbarschaft zu dem Lebensmittelmarkt und damit eine Zentrenbildung zu vermeiden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Verkaufsflächen, wenn sie einem Handwerksbetrieb oder einem produzierenden Betrieb direkt zu- und untergeordnet sind und wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den auf dem Betriebsgrundstück hergestellten Waren steht. Ebenso sind aufgrund des Platzbedarfs, der in Innerortslagen schwer zu decken ist, Verkaufsstellen für Zweiräder, Kraftfahrzeuge o.Ä. und Verkaufsstellen als Zubehör für Tankstellen und Betriebe für die Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung allgemein zulässig.

Im Gewerbegebiet sind **Tankstellen** nicht zulässig, um das hiermit verbundene Störpotenzial für die Nachbarschaft auszuschließen. Ein wirtschaftlicher Betrieb wäre primär auf die B 63 auszurichten, eine Anlage würde damit über den örtlichen Bedarf hinausgehen müssen und könnte insbesondere in Tagesrandzeiten zu erheblichen Konflikten führen. Folgerichtig wird derzeit ein Standort direkt an der B 63 angedacht.

Im Gewerbegebiet sind **Bordelle oder ähnliche Einrichtungen**, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind, grundsätzlich nicht zulässig. Vermieden werden soll eine Etablierung derartiger Betriebe, die durch die bekannten negativen Begleiterscheinungen (bauliche Maßnahmen, Image) in der Ortseingangslage mit direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten städtebaulich unerwünscht sind und die die städtebaulichen Ziele der Rahmenplanung für den Süden Walsteddes konterkarieren würden. Hinzu kommt, dass verfügbare Gewerbeflächen in Walstedde begrenzt und daher zweckgebunden zu nutzen sind.

Im Süden sind ggf. für Wohnnutzungen bedenkliche landwirtschaftliche Geruchseinwirkungen möglich, **Betriebsleiterwohnungen** werden hier ausgeschlossen (Kapitel 5.4).

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert entwickelt. Für die Baugebiete gelten folgende Grundaussagen:

a) Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“

Die Festsetzungen orientieren sich an den betrieblichen Erfordernissen eines Lebensmittelmarktes:

- Der Baukörper mit Anlieferungszone wird im Süden angeordnet, die **überbaubaren Flächen** werden entsprechend auf den südlichen Bereich des Sondergebietes beschränkt. Zur B 63 wird der Mindestabstand von 20 m zum heutigen Fahrbahnrand der Bundesstraße i.W. eingehalten. Einschränkend ist anzumerken, dass der genaue Verlauf des Fahrbahnrandes nach Ausbau der Linksabbiegerspur nicht vorliegt und insofern in der Südwestspitze der überbaubaren Fläche und der Stellplatzanlage jeweils eine geringe Abweichung möglich ist.
- Das **Maß der baulichen Nutzung** wird in der Ortseinfahrtsituation und gegenüber der Nachbarschaft durch **Grundflächenzahl, 1 Vollgeschoss** sowie **Gebäudehöhe** bestimmt. Die Grundflächenzahl wird nicht als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt, da Stellplatzanlagen gemäß § 19(4) BauNVO anzurechnen sind. Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante beschränkt, um eine abgestimmte und verträgliche Höhenentwicklung im Plangebiet zu gewährleisten. Die Höhenfestsetzung wird auf einen eindeutig definierten Bezugspunkt an der Straße *Am Prillbach* bezogen.

Um innerbetriebliche Abläufe nicht zu gefährden, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen etc. zugelassen werden.

b) Gewerbegebiet GEN

- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden großzügig bemessen, um eine weitgehende Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen zu erreichen. Zur Straße *Am Prillbach* wird genügend Abstand eingehalten, um eine städtebaulich befriedigende Lösung erzielen zu können.
- Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Gewerbegebiet ähnlich den Regelungen im Sondergebiet durch **Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl** und **maximale Gebäudehöhe** einschließlich Ausnahmeregelung festgesetzt. Die Nutzungsmaße lassen jedoch aufgrund hier anderer Erfordernisse einen größeren Spielraum für Gewerbebetriebe (kleinere Stellplatzanlagen, ggf. 2. Vollgeschoss für Büros oder Betriebswohnungen im Norden etc.). Mit dieser ortsüblichen Begrenzung wird jedoch noch eine in der Ortsrandlage angemessene Höhenentwicklung gegenüber dem Freiraum eingehalten. Bezugspunkt für die jeweilige Gebäudehöhe ist der ebenfalls an der Straße *Am Prillbach* festgelegte Bezugspunkt.

5.3 Belange des Verkehrs

a) Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die örtliche Haupteerschließungsstraße K 26 *Am Prillbach*, die von der B 63 Richtung Ortsmitte führt. Die Straße ist leistungsfähig ausgebaut und für die Erschließung des Plangebietes geeignet.

Im Vorfeld haben mit Straßen.NRW Abstimmungsgespräche v.a. hinsichtlich der Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes stattgefunden. Ergebnis war, das Zufahrten zu dem Lebensmittelmarkt von der Straße *Am Prillbach* aus verkehrstechnischen Gründen einen Mindestabstand von 40 m zur B 63 einhalten müssen. Eine zentrale Zufahrt möglichst nahe an der B 63 wird andererseits angesichts der dort im Norden zurückgesetzt liegenden Wohnbebauung befürwortet. Direkte Zufahrten von der B 63 sind generell ausgeschlossen. Aus diesen Gründen setzt der Bebauungsplan in den o.g. Straßenabschnitten einen zentralen **Zufahrtbereich** bzw. **Bereiche ohne Ein-/Ausfahrten** fest. Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind von der B 63 ebenfalls ausgeschlossen.

Mit Blick auf die im Rahmenplan vorgeschlagene Wohnbauflächenentwicklung im Süden Walsteddes und deren Erschließung werden die für die geplante **Querspange** zwischen der K 26 *Am Prillbach* und dem geplanten Wohngebiet **einschließlich Kreisverkehr** erforderlichen Verkehrsflächen, soweit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 2.11 gelegen, planungsrechtlich gesichert. Auf den östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 2.10 wird ausdrücklich verwiesen. Ein Kreisverkehr könnte langfristig die Ortseinfahrt verkehrlich und gestalterisch aufwerten und wird hier mit einem Durchmesser von etwa 28 m und Spielraum in der genauen Anordnung und Lage zunächst als Option angedacht, weitergehende Vorplanungen existieren bisher nicht.

Zur **inneren Erschließung** der Gewerbeflächen wird nach Klärung erster Ansiedlungswünsche eine **kleine Stichstraße** aufgenommen, um eine - auch im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gemäß Kapitel 5.4 - kleinteilige Erschließung zu ermöglichen.

b) Ruhender Verkehr

Stellplätze sind im **Sondergebiet Lebensmittelmarkt** auf der festgesetzten Stellplatzanlage sowie auf den überbaubaren Flächen zulässig. Ggf. können weitere Stellplätze unter Beachtung der straßenverkehrsrechtlichen Belange als Ausnahme zulässig sein. Im **Gewerbegebiet** sind Stellplätze nach den Vorgaben u.a. der BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig.

Ein zusätzlicher Bedarf an **öffentlichen Stellplätzen** wird heute nicht gesehen.

5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

a) Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft und Gebietsausweisung

Südlich des Änderungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen bzw. zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange durch ausreichende Abstände und Entwicklungsmöglichkeiten ist ein Gutachten vom Ing. Büro Richters & Hüls (März 2004) erarbeitet worden, das im Anhang beigelegt ist.

Im Gutachten wurden die Wahrnehmungshäufigkeiten für Gerüche nach dem Partikelmodell/Faktor 4 der TA Luft bestimmt. Die Flächenbewertung erfolgte nach der Geruchsim-

missions-Richtlinie (GIRL), Zählschwelle 1 GE/m³. Zu den Einzelheiten wird auf das Gutachten verwiesen.

Zusammenfassendes Ergebnis des Gutachtens ist, dass heute die Immissionswerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für Gewerbegebiete von 0,15 im Bereich des Sondergebietes und des Gewerbegebietes mit 0,08 im Norden und bis zu 0,14 im Süden der gewerblichen Baufläche eingehalten werden.

Durch Aufstellung des Bebauungsplans sollen keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe entstehen. In die Abwägung sind auch angemessene Erweiterungsabsichten der Hofstellen einzubeziehen. Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden heute an der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung v.a. nördlich der Straße *Am Prillbach* mit 0,08 die zulässigen Werte unterschritten. Das Gutachten geht daher davon aus, dass den Hofstellen Entwicklungsmöglichkeiten bis hin zur Ausschöpfung der Grenzwerte der GIRL an den bestehenden Wohnhäusern zugestanden werden können.

Auch unter diesen Voraussetzungen werden die Regelungen der GIRL, die fachbehördlich als Maßstab für die Bewältigung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu Grunde gelegt werden, in den festgesetzten Baugebieten aufgrund des verbleibenden Spielraumes wie gutachterlich dargelegt i.W. eingehalten. Im südlichen Bereich v.a. im Gewerbegebiet sind jedoch Überschreitungen der Werte möglich. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan gemäß frühzeitig erfolgter Abstimmung mit den Beteiligten für diesen südlichen Bereich Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, im Sondergebiet sind Wohnungen ohnehin nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

b) Lärm

Lärmimmissionen durch Verkehrslärm von der B 63 überschreiten im Nahbereich die Werte für Wohn- und Mischnutzungen. Da hier jedoch das Sondergebiet geplant ist, wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Lärmemissionen durch die geplanten Gewerbenutzungen werden durch die gewählte Nutzungsgliederung mit einem GEN gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung, aber auch gegenüber ggf. langfristig geplanter Wohnbebauung im Osten vorbeugend und verträglich geregelt (siehe Kapitel 5.1.b).

Der **Betrieb eines Lebensmittelmarktes** löst durch Kfz-Emissionen von Kunden und durch die Anlieferung Belastungen aus. Diese Frage ist im Februar 2004 auf Wunsch der Stadt überschlägig ebenfalls vom Ing. Büro Richters & Hüls betrachtet worden. Dabei sind für das zu erwartende Kundenaufkommen die Höchstwerte, die bei den Untersuchungen zur Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ermittelt wurden, in Ansatz gebracht worden. Aus Sicht der Gutachter ist das Planungsziel allgemein grundsätzlich vertretbar, wobei auf eine zügige Abwicklung des Verkehrs zur K 26 geachtet werden sollte. Eine Nachtanfahrt durch Lkw wird dagegen als ggf. kritisch eingestuft. Durch die Anordnung des Gebäudes im Süden, abgesetzt von den Wohngebieten im Norden, wird bzgl. des Anlieferbereichs am Gebäude selber im Bebauungsplan kein besonderer Handlungsbedarf gesehen.

Weitergehende Überprüfungen wurden nach den Ergebnissen der ersten Verfahrensschritte im Bebauungsplan nicht für erforderlich gehalten. Detail- und Nutzungsregelungen - hier v.a. die Frage der Anlieferung - können bzw. konnten sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Die **Energieversorgung** wird über die vorhandenen Versorgungsnetze der Stadt gesichert. Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die TELEKOM AG.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Gemäß Arbeitsblatt W 405 ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. für die Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m zu installieren und sichtbar auszuschildern.

Nach § 51a Landeswassergesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der sachgerechte Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde geprüft und abgestimmt. Geplant ist eine gedrosselte Einleitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers in den angrenzenden Prillbach.

Das Plangebiet wird im **Trennsystem** entwässert. In der Erschließungsstraße im geplanten Gewerbegebiet ist jeweils ein Schmutz- und Regenwasserkanal neu herzustellen. Der **Schmutzwasserkanal** wird an den vorhandenen Mischwasserkanal, der auf der anderen Seite der Straße Prillbach verläuft, angeschlossen. Für die **Regenwasserableitung** ist bereits für die Erschließung des K + K-Marktes ein Kanal mit gedrosselter Einleitung in den Prillbach erstellt worden. An diesen Kanal wird der neue Regenwasserkanal angeschlossen. Die Einleitung der geplanten 4 Gewerbegrundstücke muss gedrosselt erfolgen. Die maximal erlaubte Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf insgesamt 8 l/s bzw. **2 l/s pro Grundstück** (bei 4 Grundstücken) begrenzt. Dieses ist durch entsprechende Rückhaltung auf dem Baugrundstück mit gedrosselter Einleitung in den Kanal sicherzustellen. Eine weitere planungsrechtliche Sicherung ist demnach nicht erforderlich. Das zunächst im Planverfahren angedachte öffentliche Rückhaltebecken im Südosten des Plangebietes kann entfallen.

Eine Brauchwassernutzung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und bleibt ausdrücklich zulässig.

Im Randbereich des Plangebietes verlaufen der **Prillbach** sowie ein **weiterer Graben** (beide Gewässer II. Ordnung). Die Wasserläufe sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang der Gewässer sind die erforderlichen **Geh- und Fahrrechte für die Unterhaltung** zugunsten der Unterhaltungspflichtigen planungsrechtlich gesichert.

Im Zuge der Beratungen zum B-Plan Nr. 2.10 war ein nachträglich bekannt gewordener Sachverhalt zu prüfen: Die Untere Wasserbehörde hatte aufgrund der inzwischen festgestellten Lage der Planstraße A teilweise im **Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Prillbaches** (im B-Plan Nr. 2.10 betroffene Fläche: etwa 1.000 m²) zunächst Bedenken vorgetragen, wenn die Planstraße A höher gebaut werden sollte als das derzeitige Gelände. Nach § 32 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhaltefläche grundsätzlich zu erhalten. Nur wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls entgegenstehen, kann das Vorhaben zulässig sein, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig zu treffen. Die Fragestellung wurde zwischen Stadt, Fachbehörde und beauftragtem Ingenieurbüro besprochen. Das Büro hat danach die Rahmenbedingungen geprüft und die genaue Grenze des Überschwemmungsgebietes HQ 100 ermittelt. Diese Grenze wurde in den Bebauungsplan Nr. 2.10 nachrichtlich aufgenommen, betroffen ist dort ein als Verkehrs- und Grünfläche festgesetzter Anteil nahe des Kreisverkehrs von ca. 1.000 m². Hiervon ist der höher liegende Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 2.11 jedoch ausdrücklich nicht betroffen (siehe Gutachten: Nachweis eines hundertjährigen Abflussereignisses des Prillbaches im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Walstedde-Süd, Ingenieurbüro Hauer - Hartmann + Partner, Münster, Juni 2004). Ggf. gebotene Schutzmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 2.11 wurden nicht gesehen, Planänderungen oder ergänzende Festsetzungen wurden danach im Bebauungsplan Nr. 2.11 nicht für erforderlich gehalten.

Durch die Planstraße A im B-Plan Nr. 2.10 erfolgt eine Überquerung des Prillbaches. Im Zuge dieser Querung wird eine Höhenlage über dem jetzigen Geländeniveau notwendig, so dass eine Einschränkung des Retentionsraumes des Prillbaches nicht ganz zu vermeiden ist. Diese Einschränkung kann nach der Berechnung des Ingenieurbüros im Nahbereich durch Neuschaffung von Retentionsraum auf den angrenzenden Flächen ausgeglichen werden und wird insgesamt für relativ gering gehalten. Auch dieses hat keine Auswirkungen auf den B-Plan Nr. 2.11.

5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Grünordnerische Ziele sind im Gewerbe- bzw. Sondergebiet aufgrund der Gebietsgröße nur in begrenztem Umfang zu verwirklichen. Die Baufläche soll aus den in Kapitel 1 bis 3 genannten Gründen weitgehend genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund wird angestrebt, bauliche Nutzungen im Plangebiet nur wenig einzuschränken, dafür aber den für notwendig gehaltenen Ausgleich extern zu erbringen bzw. zu verrechnen:

- Entlang der B 63 ist zur Aufwertung der Ortseingangssituation straßenbegleitend eine **doppelte Baumreihe** vorgesehen.
- Entlang der das Plangebiet einfassenden Bachläufe bzw. Gräben sind **Ortsrandeingrünungen** festgesetzt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine mindestens 3-reihige, entlang der östlichen Grenze eine mindestens 2-reihige Heckenanpflanzung vorgesehen. Diese Maßnahmen werden aufgrund der umgebenden Bebauung und der langfristigen Planungen im Osten für angemessen gehalten.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans bereitet i.A. **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Nach §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob - nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen etc. im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune - für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Der Bebauungsplan bereitet durch die Überplanung bislang un bebauter Ackerflächen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Prüfung und Abwägung der Eingriffswirkung ist eine Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf und in Anlehnung an das „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ im Anhang der Begründung beigelegt. Die Stadt stellt nach heutigem Stand für diesen Bereich fest:

- **Bestand** - siehe Kapitel 2 und Anlage, eine besondere Wertigkeit liegt nicht vor -

- **Flächenbeanspruchung, Bewertung und Standortentscheidung**

Aufgrund der in Kapitel 1 und 3 genannten Ziele der Ortsentwicklung räumt die Stadt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. In der Abwägung der betroffenen Belange ist die bauliche Inanspruchnahme der direkt an bebaute Bereiche angrenzenden Ackerfläche auch aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege vertretbar. Angemessene Ausgleichsmaßnahmen sind im Umfeld des Plangebietes und im Stadtgebiet grundsätzlich möglich.

- **Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung**

Durch Regelungen zur Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper, zu Ortsrandeingrünungen sowie zum Schutz der Bachläufe wird der Randlage und der Nachbarschaft städtebaulich und teilweise eingriffsminimierend Rechnung getragen. Im Plangebiet werden darüber hinaus aufgrund des Flächenbedarfs jedoch keine zusätzlichen Eingrünungs- oder Ausgleichsmaßnahmen etc. getroffen (s.o.).

- **Eingriffsberechnung und Ausgleichsregelung im Sinne von § 1a BauGB**

Die verfügbaren Bauflächen sollen effektiv und flächensparend ausgenutzt werden können, um die Gebietsausdehnung gering zu halten. Die Maßnahmen im Plangebiet leisten daher nur einen (kleinen) Beitrag zum Ausgleich der Ersteingriffe. Die rechnerische Bilanzierung des Eingriffs ergibt im Plangebiet ein **Ausgleichsdefizit von 3.592,7 Biotopwertpunkten**. Dieser Wert hat sich gegenüber dem Entwurf zur 1. Offenlage (Stand April 2004) leicht erhöht, da die Stichstraße neu aufgenommen worden ist und da das Verkehrsgrün um den optional ermöglichten Kreisverkehr auf Anregung des Kreises Warendorf reduziert wurde, um hier einen etwas größeren Spielraum in der späteren Ausführungsplanung zu erhalten. Aufgrund der erheblichen Flächenversiegelung und der geringen Grundstücksgröße sowie angesichts der Ortsrandlage wird im Rahmen des § 1a BauGB ein weitgehender Ausgleich in Höhe des fachplanerisch errechneten Defizits für angemessen gehalten.

Vorgesehen ist eine Verrechnung mit den durch **Aufgabe der Gewerbefläche am Ostfeld in Walstede (ehemals Bebauungsplan Nr. 2.05)** noch zur Verfügung stehenden **5.074 Biotopwertpunkten**.

Auf eine Zuordnung der Maßnahme zu den Eingriffsgrundstücken als Voraussetzung für eine formale Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff BauGB nach dem Verursacherprinzip wird im Plangebiet verzichtet, da die Stadt keine konkrete Maßnahme durchführt und die o.g. Verrechnungswerte bereitstellen wird.

5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Es werden entsprechende Festsetzungen v.a. zur Gestaltung bzw. Gliederung der Außenwandflächen, zu Werbeanlagen sowie zu den im Straßenraum wirksamen Anlagen wie Stellplätze getroffen, um eine ortsbezogene Maßstäblichkeit und Gestaltung zu erreichen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Zu einzelnen Regelungen seien einige Hinweise ergänzt:

- Die **Gestaltung bzw. Gliederung der Außenwandflächen** ist insbesondere bei größeren Baukubaturen wichtig. Zur angemessenen Einpassung des Lebensmittelmarktes in die örtliche Situation sind die Außenwandflächen in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Für die gewerblichen Hallenbauten im eingeschränkten Gewerbegebiet wird

eine Fassadengliederung vorgeschrieben, um eine vertikale optische Gliederung massiver Baukörper zu erreichen.

- Eine zurückhaltende **Gestaltung von Werbeanlagen** trägt zum positiven Erscheinungsbild von Gewerbe- und Sondergebieten bei. Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Daher werden gestalterische Grundsätze für Werbeanlagen festgesetzt. Das berechnete Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen hinsichtlich Farbe, Größe und Gliederung von Werbeanlagen im Bebauungsplan enthalten. Werbeanlagen sind nach § 9(6) BFStrG in einem Abstand von 20 m – gemessen ab Fahrbahnrand - unzulässig und bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen sie der Zustimmung von Straßen.NRW. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.
- Vorgaben zur Gestaltung bzw. Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Sammelanlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie als nutzerfreundliche Beschattung der Pkw im Sommer.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Stadt Drensteinfurt führt das bereits im Winter 2003/2004 eingeleitete Planverfahren Nr. 2.11 auf Grundlage der Überleitungsvorschriften gemäß § 233 und 244 BauGB (neue Fassung) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort, hierauf wird in Kapitel 9 näher eingegangen.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem UVP-Gesetz und nach der bis zum Sommer 2004 maßgeblichen Rechtslage gemäß BauGB zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – als Vorstufe – zumindest eine Vorprüfung erforderlich ist. Projektbezogene Planungen und allgemeine städtebauliche Projekte waren UVP-pflichtig, sobald die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschritten werden: Die Systematik basiert auf (*Vor-*)*Prüfwerten* und *Größenwerten*. Als untere Schwelle für eine *Vorprüfung* des Einzelfalles gilt z.B. für städtebauliche Projekte eine Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19(2) BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 2.11 plant ein Sonder- und Gewerbegebiet mit einer Flächengröße von zusammen ca. 1,5 ha Größe und erreicht eine maßgebliche Grundfläche gemäß § 19(2) BauGB von ca. 11.500 qm. Die mögliche Geschossfläche des Lebensmittelmarktes liegt bei etwa 1.300-1.500 qm. Nach Anlage 1, Punkt 18.6 ist hierfür aufgrund der Größe des Einzelhandelsmarktes eine UVP-Vorprüfung erforderlich.

Aufgrund der Rahmenplanung, die auch die östlich angrenzenden Flächen bis zum Friedhof als Wohngebiet überplant und des bereits dort eingeleiteten Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 2.10 wird auch die Flächengröße der gesamten Planung betrachtet. In der Summe wird durch Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen eine Fläche von brutto insgesamt ca. 8 ha überplant. Erreicht wird eine maßgebliche Grundfläche gemäß § 19(2) BauGB von etwa 30.000 qm. Da diese Flächengröße den Prüfwert für eine UVP-Vorprüfung von 20.000 qm überschreitet, wird die Durchführung einer Vorprüfung für den Gesamtbereich als sinnvoll und geboten (kumulierende Vorhaben) angesehen. Die UVP-Vorprüfung ist als

Anlage zur Begründung beigefügt. Die Prüfergebnisse zu den einzelnen Schutzaspekten sind in Plankonzept und Abwägung eingestellt worden.

Zusammenfassend führt die Überplanung der Fläche - soweit heute erkennbar - zu keinen verbleibenden, unvermeidbaren „*erheblichen Auswirkungen*“ im Sinne des UVPG. Die bauliche Inanspruchnahme insbesondere im Plangebiet Nr. 2.11 ist im Vergleich zu anderen Flächen im Stadtgebiet relativ unproblematisch und auch unter Umweltgesichtspunkten vertretbar. Auf die Ziel- und Standortdiskussion für die weitere Siedlungsflächenentwicklung im Ortsteil Walstedde im Vorfeld der Rahmenplanung und der 32. FNP-Änderung wird verwiesen. Auch in den Verfahrensschritten gemäß §§ 3, 4 BauGB sind bisher keine Sachverhalte erkennbar geworden, die eine besondere Problematik begründen.

7. Flächenbilanz

| Teilfläche/Nutzung | Planung |
|---------------------------------------|----------------|
| Sondergebiet ‚Lebensmittelmarkt‘ | 0,71 ha |
| Gewerbegebiet, eingeschränkt | 0,73 ha |
| öffentliche Verkehrsflächen | 0,15 ha |
| öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) | 0,01 ha |
| Bachlauf/Grabenzug | 0,11 ha |
| Gesamtfläche Plangebiet ca. | 1,71 ha |

Flächenbilanz (ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!)

8. Bodenordnung

Umfassende Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Stand voraussichtlich nicht notwendig.

9. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung zzgl. Ergänzung: Hinweise zu den Inhalten der 2. Offenlage

a) Auswirkungen der Planung - Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan Nr. 2.11 regelt die städtebauliche Ordnung der Flächen östlich der B 63 und südlich der Straße *Am Prillbach*. Im Kreuzungsbereich B 63 / *Am Prillbach* wird der Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie östlich anschließend die Entwicklung (eingeschränkter) gewerblicher Bauflächen vorgesehen. Durch den Lebensmittelmarkt soll langfristig die Versorgungssituation der Bürgerschaft in Walstedde gesichert und Kaufkraft vor Ort gehalten werden. Die Erschließung über die K 26 *Am Prillbach* ist ausreichend leistungsfähig. Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes werden durch Gliederung und Anordnung der Bauflächen beachtet, so dass langfristig keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld erwartet werden.

Kosten durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Drensteinfurt durch den Ausbau der öffentlichen Straßen einschließlich Kreisverkehr.

Auf die **Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates** der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

b) Hinweis zur Rechtsgrundlage:

Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft seit dem 20.07.2004) ist es zu umfangreichen Änderungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gekommen. In § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB ist jedoch als Überleitungsregelung vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Drensteinfurt führt daher das bereits im Winter 2003/2004 eingeleitete Planverfahren Nr. 2.11 nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Es wird festgestellt, dass dieses im vorliegenden Fall keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren ohnehin beachtet werden. Aufgrund der Rahmenplanung, die auch die östlich angrenzenden Flächen bis zum Friedhof überplant und des (bereits dort abgeschlossenen) Bebauungsplanverfahrens Nr. 2.10 wurde zudem eine Vorprüfung für den Gesamtbereich durchgeführt (im Sinne „kumulierender Vorhaben“ nach § 3b(2) UVPG, siehe Kapitel 6).

c) Hinweise zum Planverfahren, zur Abwägung und zu den Änderungspunkten der 2. Offenlage

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB** sind im Februar/März 2004 für beide Bebauungspläne Nr. 2.10 und Nr. 2.11 sowie für die zugehörige 32. FNP-Änderung gemeinsam durchgeführt worden. Zu dem vorliegenden Plangebiet Nr. 2.11 sind von einigen Bürgern zunächst vorrangig Bedenken gegen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes allgemein (wirtschaftliche, städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen auf Umfeld und Ortsmitte) sowie Hinweise auf die notwendige Beachtung der landwirtschaftlichen Betriebe vorgetragen worden. Hinzu kommen Hinweise auf die schwierige Situation für Fußgänger und Radfahrer bei Querung der B 63. In dieser Begründung und insbesondere in der Beratungsvorlage zu diesen Anregungen für Rat bzw. Fachausschuss (siehe dort) wird bzw. wurde hierauf eingegangen.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte vom 10.05.2004 bis zum 09.06.2004 einschließlich. Aus der Bürgerschaft sind keine Anregungen mehr vorgetragen worden. Die Fachbehörden des Kreises Warendorf haben Anregungen und Hinweise v.a. bzgl. des Nachweises der Ausgleichsmaßnahmen, der Entwässerungsplanung und des zu verbessernden Spielraumes für Lage und Zufahrten des geplanten Kreisverkehrs gegeben.

Die Untere Wasserbehörde hat auf die notwendige Klärung des Überschwemmungsgebietes HQ 100 des Prillbachs hingewiesen (siehe Kapitel 5.5). Die IHK hat vorgeschlagen, den gewerblichen Nutzungsspielraum im Süden des Plangebiets durch eine Ausnahmeregelung auf Grundlage des Abstandserlasses NRW zu erweitern. Dieser Anregung soll gefolgt werden. In dieser Begründung und in den Vorlagen für Fachausschuss- und Ratssitzungen

wird hierauf jeweils eingegangen. Straßen.NRW hatte zudem auf - aus damaliger Sicht noch erforderlichen - Klärungsbedarf bzgl. Anschluss an und Querung der B 63 verwiesen. Diese Frage wurden zwischenzeitlich v.a. im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2.10 abgestimmt (siehe dort, Vorlagen Nr. I/105/2004 und Nr. I/29/2005)

Erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4a(3) BauGB und Änderungspunkte der 2. Offenlage:

Da in Abstimmung zwischen Stadt und Eigentümer bzw. Projektträger für die gewerbliche Entwicklung eine Stichstraße im Plangebiet ergänzt werden sollte und um den o.g. Anregungen der Fachbehörden nachzukommen, wurde im Oktober 2005 die **erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4a(3) BauGB** beschlossen.

In diesem Rahmen wurde auch bestimmt, dass **Anregungen nur zu den aufgenommenen Änderungspunkten** vorgetragen werden können:

- Aufnahme der Stichstraße im Gewerbegebiet und in diesem Zusammenhang Umplanung des Entwässerungskonzeptes mit Rücknahme des zunächst geplanten öffentlichen Rückhaltebeckens im Südosten zugunsten dezentraler privater Lösungen (vgl. Kapitel 5.5).
- Zusätzliche Ausnahmeregelung für Gewerbebetriebe im südlichen Bauabschnitt auf Grundlage des Abstandserlasses NRW sowie
- Ausschluss von Tankstellen (vgl. jeweils Kapitel 5.1),
- Reduzierung der Grünstreifen im Bereich des Kreisverkehrs (vgl. Kapitel 5.3).

Diese **Änderungspunkte** sind zwecks Nachvollziehbarkeit jeweils **im Original der Plankarte blau** hervorgehoben bzw. gekennzeichnet worden. Hinzu kommt ergänzend die vorgesehene Verrechnung des Ausgleichsdefizits mit dem aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 2.05 (vgl. Kapitel 5.5).

In der erneuten Offenlage wurden keine ggf. durchgreifenden Anregungen oder Bedenken mehr vorgetragen, so dass der Rat der Stadt Drensteinfurt am 20. Februar 2006 den **Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB** gefasst hat. UVP-Vorprüfung und Eingriffsbilanzierung wurden unverändert beibehalten (Stand jeweils Oktober 2005). In dieser Begründung und in den Vorlagen für Fachausschuss- und Ratssitzungen wird ausführlich auf die abwägungsrelevanten Aspekte eingegangen, auf die Vorlagen und Protokolle wird jeweils verwiesen.

Drensteinfurt und Rheda-Wiedenbrück, im Februar 2006