Stadt Drensteinfurt

35. FNP-Änderung im Bereich „Viehfeld III“

hier: Begründung mit Umweltbericht

Januar 2007

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

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

Teil I: Begründung zur 35. FNP-Änderung

Gliederung:

1. Allgemeines, Geltungsbereich und bisherige Darstellung im GEP und FNP
2. Städtebauliche Rahmenbedingungen und aktuelle Nutzung im Plangebiet
3. Standortfrage und Planungsziele
4. Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
7. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft
8. Belange des Bodenschutzes und Altlasten
9. Bergbau
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Anlage (zum 1. Original):

A.1 Städtebauliche Rahmenplanung Gewerbegebiet Viehfeld - südliche Erweiterung
Planungsbüro Nagelmann Tischmann, Mai 2006

Januar 2007

Teil I: Begründung zur 35. FNP-Änderung

1. Allgemeines, Geltungsbereich und bisherige Darstellung im GEP und FNP

Der Rat der Stadt Drensteinfurt und sein Fachausschuss haben in den Sitzungen am 19.06.2006 bzw. vorbereitend am 15.05.2006 beschlossen, die **35. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)** für den Bereich „Viehfeld III“ durchzuführen. Der Änderungsbereich liegt südlich der schrittweise entwickelten Gewerbegebiete Viehfeld I und II. Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Kreisstraße K 21 und im Süden bis an die Hochspannungstrasse heran. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 6,7 ha und umfasst in Flur 62 Teilflächen der Flurstücke 348 und 385.

Ebenso wurde der Aufstellungsbeschluss für den parzellenscharfen **Bebauungsplan Nr. 1.35 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“** gefasst, der nachfolgend bedarfsgerecht aufgestellt werden soll.

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland -** ist ein zusätzliches Entwicklungspotenzial für das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld nach Süden vorgesehen. Der FNP-Änderungsbereich liegt weitgehend in dieser Fläche, die im GEP als *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich* ausgewiesen ist. Die Bezirksregierung Münster hat die landesplanerische Zustimmung erteilt. Mit dem Vorhaben kann dem planerischen Grundsatz, vorhandene Flächenpotenziale und sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Siedlungsansätze zu nutzen, entsprochen werden.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt den Änderungsbereich bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Diese Flächen sollen nunmehr als *gewerbliche Bauflächen* neu dargestellt werden.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen und aktuelle Nutzung im Plangebiet

Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Drensteinfurt konzentriert sich auf das **Gewerbegebiet Viehfeld** im Süden der Kernstadt. Dieser zentrale Gewerbestandort der Kommune schließt im Norden an Wohnbebauung an und wird im Osten durch die Bahnstrecke Münster/ Hamm und im Westen durch die Kreisstraße K 21 begrenzt. Erweiterungspotenzial ist im Süden bis zur 380 kV-Hochspannungsleitung gegeben, die heute als deutliche Zäsur und Vorbelastung im Landschaftsraum eine Entwicklungsgrenze darstellt.

Das Gewerbegebiet umfasst heute etwa eine Fläche von 36 ha. Die Betriebsstruktur ist durch Kleinbetriebe mit zugehörigem Betriebswohnen, aber auch durch größere mittelständische und teilweise stärker emittierende Betriebe geprägt.

Im Südosten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.27 stehen kurz- bis mittelfristig noch einzelne Reserveflächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zur Verfügung. Das Gewerbegebiet wird im Flächennutzungsplan großflächig als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Ausgenommen ist als Sonderfall der Bereich der Hofstelle Wimber im Südwesten, der kleinflächig als *gemischte Baufläche* dargestellt ist.

Über die K 21 ist das Gewerbegebiet mit dem regionalen Verkehrsnetz verbunden. Die weitere Anbindung erfolgt nach Norden an die B 58 und damit an die Anschlussstelle Ascheberg der A 1 sowie an die B 54 Richtung Münster. Nach Süden besteht über die K 21 eine Verbindung Richtung Hamm und weiter zur Auffahrt Hamm-Bockum/Werne auf die A 1. In beide Richtungen beträgt die Entfernung zur Autobahn ca. 10 km. Ein

Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Viehfeld ist über die südliche Wendeanlage der Gildestraße möglich.

Die **Nutzung im Änderungsbereich** (und auch im weiteren Umfeld) wird heute geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit großflächigem Ackerbau. Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Erst im Süden um eine Hofstelle und entlang des Wirtschaftsweges bieten Gehölzstrukturen und Waldbestand eine räumliche Gliederung. Besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Biotope sind ansonsten nicht vorhanden. Im Norden bestimmt die bisher noch unvollständige bauliche Entwicklung im Bereich Viehfeld II und III die Randlage (Bebauungspläne Nr. 1.05A und 1.27). Verwiesen wird ergänzend auf den **Umweltbericht in Teil II der Begründung** und auf die in Kapitel 3.1 genannte **städtebauliche Rahmenplanung** mit weiteren Aussagen zu den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen.

Im näheren Umfeld des Plangebiets liegen heute drei Wohnhäuser. Dabei handelt es sich zum einen um die Hofstelle Wimber mit einem zusätzlichen Wohnhaus, die nördlich des Planbereichs gemäß FNP und gemäß Bebauungsplan Nr. 1.05A in einer gemischten Baufläche bzw. in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO liegen. Zum anderen befindet sich südlich der 220/380 kV-Freileitung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB in etwa 160 m Entfernung von der Gebietsgrenze die Hofstelle Bachmann. Darüber hinaus liegt ebenfalls im Außenbereich knapp 300 m östlich des Plangebiets an der Bahntrasse ein ehemaliges Bahnwärterhaus.

3. Übergeordnete Planungsziele und Standortfrage

3.1 Planungsziele

Eine wichtige übergeordnete Zielsetzung der Stadt Drensteinfurt ist die **nachhaltige gewerbliche Standortsicherung**. Die mittelständisch und durch Handwerksbetriebe geprägte örtliche Wirtschaftsstruktur ist zu sichern und weiter zu entwickeln, Arbeitsplätze sind zu erhalten und neu zu schaffen. Aus diesen Gründen ist die mittel- bis langfristige Entwicklung des Gewerbeflächenpotenzials rechtzeitig und vorausschauend voranzutreiben.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“ wurden Betriebswohnungen und Kleinbetriebe zwecks Sicherung eines gewerblich-industriellen Spielraumes eingeschränkt (5. Änderung, Dezember 2005 - siehe dort). Danach stehen nur noch wenige Gewerbegrundstücke für kleinere und mittlere Betriebe zur Verfügung, weitere Bauflächen sind jedoch auch für diesen Bedarf mittelfristig vorzubereiten. Im Plangebiet als Bauabschnitt I der südlichen Erweiterung kann dieser Bedarf v.a. im Nordwesten angrenzend an das Mischgebiet gedeckt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Entwicklung von Gewerbeflächen mit im Einzelfall jeweils besonderen Problemen wie Erschließung, Lärmschutz, Streubebauung oder mit landwirtschaftlichen Konflikten, mit Fragen der Verfügbarkeit oder der Altlastensanierung über Jahre erstrecken kann. Ziel ist daher, rechtzeitig Gewerbeflächen im Stadtgebiet vorzubereiten. Damit eröffnet sich auch die Möglichkeit, bei der Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit großer Flexibilität reagieren zu können.

Die Stadt Drensteinfurt hat zunächst eine **„Städtebauliche Rahmenplanung Gewerbegebiet Viehfeld - südliche Erweiterung“** in Auftrag gegeben, um auf den künftigen Bedarf zeitnah reagieren zu können. In dieser Rahmenplanung ist der gesamte mittel- bis langfristig gewerblich geeignete Bereich zwischen K 21 im Westen und Bahntrasse im Osten, der eine Größe von knapp 17 ha brutto umfasst, untersucht

worden. Die Planung wurde im Frühjahr 2006 vorgelegt (Planungsbüro Nagelmann Tischmann, Mai 2006).

Auf dieser Grundlage hat der Rat der Stadt Drensteinfurt die Einleitung dieser 35. FNP-Änderung für den ersten Teilbereich mit einer Größe von ca. 6,7 ha beschlossen (als Bauabschnitt I). Durch diese FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Bauflächen geschaffen werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um das Gewerbegebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen angemessen weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet soll ausdrücklich vorrangig der gewerblich-industriellen Nutzung dienen. Gewerbeflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet langfristig nur begrenzt verfügbar und sollen zweckgebunden v.a. durch produzierendes Gewerbe und durch das Handwerk genutzt werden. Darüber hinaus stellt die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Ortslagen der Kernstadt Drensteinfurt und der benachbarten Ortslagen - auch der umgebenden Kommunen - mit ihren Versorgungsfunktionen eine weitere städtebauliche Zielsetzung dar. Vor diesem Hintergrund und aus städtebaulichen Gründen sollen im Zuge der späteren konkreten Bebauungsplanung Nutzungen, die diese Flächenverfügbarkeit beeinträchtigen können, gemäß § 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Je nach weiterer Entwicklung der Rechtslage und der Rechtsprechung soll daher auch **Einzelhandel an Endverbraucher** im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch **Anschluss an die K 21** im Westen, die ausreichend leistungsfähig ist, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die neuen gewerblichen Bauflächen zu bewältigen und die die Verknüpfung mit den Landes- und Bundesstraßen sowie mit den Autobahnen der Region leistet.

3.2 Standortfrage

Im Stadtgebiet von Drensteinfurt sollen die Flächenpotenziale, die noch für die gewerbliche Weiterentwicklung im Bereich Viehfeld bis zur 380 kV-Freileitung aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen gut geeignet sind und die deshalb bereits im Grundsatz auch im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ausgewiesen worden sind, schrittweise entwickelt werden. Diese Entwicklung ist nach den Ergebnissen der o.g. Rahmenplanung aufgrund der Rahmenbedingungen folgerichtig.

Durch die Randlage zur sich entwickelnden gewerblichen Nutzung (Bebauungspläne Nr. 1.05A und 1.27), durch die Lage zwischen K 21 und Bahnstrasse sowie durch die Hochspannungstrasse Hanekenfähr-Gersteinwerk (220-/380 KV-Leitung) liegt eine erhebliche Vorbelastung des Plangebiets vor. Weiterhin spricht die in Kapitel 2 geschilderte gute Anbindung über die K 21 an das regionale Verkehrsnetz für eine zukünftige Nutzung als gewerbliche Fläche.

Die Nähe zu den o.g. wenigen Wohnnutzungen im Außenbereich stellt nach momentanen Kenntnisstand kein Hindernis für eine gewerbliche Nutzung dar. Hier ist jedoch im späteren Bebauungsplan Nr. 1.35 zu prüfen, welche Gliederung z.B. durch den Abstandserlass NRW notwendig wird.

Alternative Gewerbestandorte mit ausreichendem Entwicklungspotenzial stehen weder in der Kernstadt noch in den Ortsteilen zur Verfügung. Eine Neuentwicklung an einem bisher unbeplanten Standort im Landschaftsraum kommt nicht in Frage, solange noch vertretbare Erweiterungsflächen im Bereich Viehfeld vorhanden sind. Verwiesen wird hierzu auch auf die Darstellungen von Gewerbeflächen bzw. GIB-Bereichen im FNP und im GEP und auf die dort ebenfalls dargelegten naturräumlichen Einschränkungen durch

den Auenbereich der Werse und durch Bereiche für den Schutz der Landschaft im Norden, Osten und Südosten der Kernstadt.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Dem Konkretisierungsgrad der FNP-Änderung entsprechend sind in der Umweltprüfung zunächst i.W. die Aspekte der Flächeninanspruchnahme berücksichtigt worden. Der Entwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II dieser Begründung** beigefügt. Dieser bildet die Grundlage für die weitere Prüfung der Schutzgüter in der Bauleitplanung. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB n.F. vorgelegte Informationen sind ebenfalls in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Auf die ausführliche Bearbeitung im Umweltbericht wird Bezug genommen. Im Zuge der Entwurfsoffenlage Ende 2006 haben sich keine Sachverhalte ergeben, die eine geänderte Bewertung oder eine Überarbeitung erfordern könnten. Der Umweltbericht mit Stand Oktober 2006 wird daher der abschließenden Bewertung zugrunde gelegt.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass das geplante Gewerbegebiet einen i.W. durch intensive Ackernutzung ausgeräumten Teilraum beansprucht, der durch vorhandene gewerbliche Bebauung, Hochspannungsleitung, K 21 und Bahntrasse bereits erheblich vorbelastet und eindeutig gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum abgegrenzt ist. Die vorrangige Problematik in diesem Bereich betrifft damit den Umgang mit dem durch eine zielgemäße Gewerbe- und Industrienutzung zu erwartenden umfangreichen Flächenverbrauch (Bodenversiegelung, Wasserwirtschaft).

Hinweise auf besondere oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten liegen nicht vor. Der Eingriff ist im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vertretbar und im weiteren Naturraum sachgerecht ausgleichbar.

5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Untersuchungsgebiet sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes folgende Fragestellungen zu beachten:

a) Schallschutzkonzept Gewerbe :

Lärmimmissionen, die durch bestehende und geplante Gewerbenutzungen auf die umgebenden Wohnnutzungen wirken können, sind im Zuge des späteren Bebauungsplanverfahrens durch eine Nutzungsgliederung mit z.T. eingeschränkten GI- bzw. GE-Gebieten vorbeugend und verträglich zu regeln (vgl. Bebauungsplan Nr. 1.05A und 1.27). Grundlage kann insbesondere der Abstandserlass NRW (MBl. 1998, S. 744 mit Anhang 1 *Abstandsliste*) sein.

b) Vorbelastung durch Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch **Straßenverkehrsemissionen von der K 21 vorbelastet**. „Wohnen“ ist gemäß § 8(3) BauNVO jedoch in Gewerbegebieten nicht allgemein zulässig, betriebsbezogenes Wohnen kann ggf. nur als Ausnahme zugelassen werden. Im Zuge der Objektplanung kann daher auf ausreichende Abstände, Abschirmung oder Schalldämmung geachtet werden.

c) Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft und Gebietsausweisung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich **landwirtschaftliche Betriebe bzw. intensive Ackernutzungen**, nach bisherigem Kenntnisstand werden für die gewerbliche

Planung aber keine nachteiligen Beeinträchtigungen im Plangebiet erwartet. Allgemeine landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Ackerflächen sind über das ortsübliche Maß hinaus - z.B. zur Erntezeit - nicht anzunehmen.

d) Vorbelastung durch 220/380 kV-Freileitung

Die Bauflächen reichen an die Trasse der **220/380 kV-Freileitung** heran, um die verfügbaren Flächen aus den in Kapitel 3 genannten Gründen möglichst effektiv ausnutzen zu können. Zu 380 kV-Hochspannungsleitungen (Mittelachse) ist aber gemäß Abstandserlass NRW, Anhang 3, ein Schutzabstand von jeweils 40 m als **Vorsorgeabstand** zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1(5) BauGB einzuhalten. Diese Anforderung ist in den späteren Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet** oder in anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Die FNP-Änderung bereitet im Plangebiet erstmalig **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Nach den §§ 1,1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zu prüfen, in der Abwägung ist hierüber zu entscheiden. Die Stadt wählt zum jetzigen Zeitpunkt folgende Vorgehensweise:

- Zur Bestandsaufnahme wird auf Kapitel 2, auf den Umweltbericht sowie auf die Rahmenplanung verwiesen.
- Standort und Flächendarstellung resultieren aus o.g. Zielen und Rahmenbedingungen im Plangebiet. In der Abwägung der betroffenen Belange auf Ebene des FNP entscheidet sich die Stadt für die Überplanung der bislang unbebauten, aber durch Verkehrstrassen, Hochspannungsleitung und anschließende gewerbliche Bebauung vorbelasteten und zum weiteren Landschaftsraum deutlich abgegrenzten Flächen.
- Im Umweltbericht werden zunächst überschläglich für die FNP-Ebene der Eingriffsumfang und der rechnerische Ausgleichsbedarf ermittelt. Es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von etwa 13.000 Wertpunkten. Dieses entspricht z.B. bei einer Aufwertung um einen Wert von 0,9/m² einer Ausgleichsfläche von ca. 11.700 m². Erst im parzellenscharfen Bebauungsplan mit Festsetzungen über Straßen- und Bauflächen sowie Eingrünungs- und Minderungsmaßnahmen etc. kann eine genauere Bilanzierung erfolgen. Der rechnerische Bedarf soll nach heutigem Stand im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 1.35 weitgehend auf externen Flächen ausgeglichen werden.
- Konkrete Ausgleichsmaßnahmen können zur Zeit noch nicht benannt werden, eine Darstellung im FNP ist daher auch nicht möglich. Geprüft wird, ob im Zusammenhang mit den bisherigen Ausgleichsmaßnahmen der Stadt sinnvolle Ergänzungsmöglichkeiten bestehen. Im Anschluss an das Plangebiet besteht evtl. die Möglichkeit, die durch die Planung angeschnittenen Parzellen auch südlich der 380 kV-Freileitung zu erwerben und dort sinnvolle Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Eine vorzeitige Festlegung bereits im FNP soll jedoch ausdrücklich nicht vor Abschluss der Grunderwerbsverhandlungen vorgenommen werden, um den Spielraum der Kommune nicht einzuengen.
- Die konkreten landschaftsplanerischen Erfordernisse sind im Zuge des späteren parzellenscharfen Bebauungsplanes Nr. 1.35 zu prüfen. Bezüglich der Eingrünung ist

in Abwägung zwischen Flächenbedarf, Einschränkungen durch die Hochspannungsleitung und Belangen des Landschaftsschutzes zu entscheiden, wie eine angemessene Einbindung in den Landschaftsraum - auch mit Blick auf das Landschaftsbild - erfolgen kann. Ein- und Durchgrünungen werden zur Eingliederung des Gewerbegebiets in die Umgebung empfohlen. Eine FNP-Darstellung erfolgt hierfür nicht, um angesichts der Rahmenbedingungen den Planungsspielraum für den Bebauungsplan Nr. 1.35 zu belassen.

7. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft

Das Gebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet,** auch Gewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** gemäß Arbeitsblatt W 405 ist sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m zu installieren und sichtbar auszuschildern. Für die technische Erschließungsplanung und für die folgende Objektplanung wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Brandschutz empfohlen.

Die **Schmutz- und Regenwasserentsorgung** bedarf im Zuge eines späteren Bebauungsplanverfahrens der frühzeitigen Planung. Nach § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine Versickerung ist angesichts der tonigen Lehmböden im Plangebiet nicht möglich. Dezentrale oder zentrale Rückhaltemaßnahmen werden erforderlich und sind frühzeitig im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 1.35 zu prüfen.

8. Belange des Bodenschutzes und Altlasten

a) Belange des Bodenschutzes

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**[1] stehen im Plangebiet tonige Lehmböden mit geringer Wasserdurchlässigkeit (Pseudogley, Pseudogley-Rendzina) an. Der Pseudogley-Rendzina im Südosten des Änderungsbereichs ist nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[2] als **Stufe 2, schutzwürdige Böden mit Biotopentwicklungspotential aufgrund seiner flachgründigen Felsböden** kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der zusätzliche Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte, als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht ausgleichend eine Entsiegelung im Umfeld vorgenommen wird.

---

[1] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 4312 Hamm; Krefeld 1987

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Im Plangebiet wird die Neubebauung auf ca. 6,7 ha vorbereitet. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Flächen dieser Art, die eine entsprechende gewerbliche Entwicklung ermöglichen würden, stehen aber im ländlich geprägten Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Eine Gewerbeausweisung an anderen potenziellen Standorten würde ebenfalls eine Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen im Außenbereich und zugleich einen heute nicht befürworteten neuen Siedlungsansatz bedeuten.

Die städtebauliche Erweiterung mit der entsprechenden Flächeninanspruchnahme soll daher im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Viehfeld vorgenommen werden. Die **Belange des Bodenschutzes** sollen daher in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Zielen, die für die weitere Entwicklung des Plangebietes sprechen, zurückgestellt werden. Zudem ziehen sich die o.g. schützenswerten Böden großflächig v.a. nach Osten und Süden hin, der Änderungsbereich schneidet diese nur relativ gering an. Die Überbauung der Böden wird für unvermeidbar, in dem genannten Rahmen aber auch für vertretbar gehalten.

b) Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt sind keine Altablagerungen im Plangebiet bekannt. 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), wenn diese bei Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden auftreten.

Nach einer Kampfmittelmeldung aus dem Jahr 1997 werden an der Ostgrenze des Plangebietes dieser FNP-Änderung und weiter in Richtung Bahntrasse **Bombenblindgänger** vermutet. Dieser Befund an der Ostgrenze ist frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten - möglichst im Zuge des Bebauungsplanes - zu prüfen und ggf. zu beseitigen.

9. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld „Donar“** und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten **Erlaubnisfeld „Hamm-Nord“**. Bisher ist kein Bergbau umgegangen.

In Zukunft sind Abbautätigkeiten jedoch nicht auszuschließen. Die Deutsche Steinkohle AG prüft z.Zt. Möglichkeiten für ein neues Abbaugebiet zwischen Drensteinfurt, Ascheberg und Hamm, die **planerische Mitteilung** für die Errichtung des Bergwerkes aus April 2006 liegt vor. Danach könnte der sog. „Nullrand“ als Grenze des Einwirkungsbereichs durch das Plangebiet verlaufen. Die genauen Grenzen des eventuellen Abbaus stehen aber noch nicht fest und sind im weiteren Verlauf des bergbaurechtlichen Planverfahrens abzustimmen. Der Scoping-Termin als Auftakt der Umweltprüfung fand im Oktober 2006 statt. Im Rahmen der Umweltprüfung und des Genehmigungsverfahrens ist auch zu klären, welche Auswirkungen der Bergbau auf die langfristige Entwicklung der Bau- und Gewerbeflächen von Drensteinfurt haben kann.

Im Verfahren gemäß § 4(1) BauGB hat das Bergamt Kamen angeregt, den Bereich gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 zu kennzeichnen. Diese kann aus Sicht der Stadt Drensteinfurt jedoch nicht erfolgen, solange nicht die zunächst notwendigen bergbaurechtlichen Verfahren und das Raumordnungsverfahren abgeschlossen sind oder zumindest einen ausreichend konkreten Planungsstand erreicht haben.

Die Belange der Sicherung der Rohstoffvorkommen werden in der Abwägung nicht verkannt. Erst nach umfassender Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen kann jedoch in diesen Verfahren eine sachgerechte genaue Abgrenzung erfolgen. Die nach öffentlicher Erörterung vertretbaren Verfahrensergebnisse und die landesplanerischen Entscheidungen sind danach selbstverständlich in den späteren Planungen der Stadt zu beachten.

Hierzu wird insgesamt auf die Position der Stadt Drensteinfurt zu den Auswirkungen des Vorhabens und auf die ausführliche Darlegung des gegenwärtigen Sachstandes in der Vorlage für die Sitzung des Fachausschusses am 21.08.2006 verwiesen. Die Stadt Drensteinfurt strebt eine Verlegung des Einwirkungsbereiches (Nullrand) nach Süden an, um die bereits geplante bauliche Entwicklung im Gewerbegebiet „Viehfeld III“ nicht zu gefährden.

Im weiteren Planbereich hat nach Literaturrecherche der Bezirksregierung Arnsberg u.U. durch das stillgelegte Bergwerk „Hamfeld“ eine oberflächennahe Gewinnung des grundeigenen **Bodenschatzes Strontianit** stattgefunden. Lage und Ausdehnung des Abbaus sind jedoch nicht bekannt, konkrete Angaben sind nicht möglich. In der Plankarte der FNP-Änderung erfolgt zunächst ein Hinweis auf den Abbau und auf eventuelle Folgen. Im Zuge der weiteren Planungen wird versucht, durch Auswertung örtlicher Quellen nähere Informationen zu erhalten. Ggf. sind im Zuge der Bebauungspläne und einer späteren Erschließung Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Sollten im Plangebiet bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen in Abstimmung mit dem zuständigen Bergamt zwingend erforderlich. Das zuständige Bergamt ist ansonsten bei Bauanträgen zu beteiligen.

10. 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).

Mit Blick auf die **Kulturlandschaft Münsterland** ist festzuhalten, dass im Umfeld die intensiv genutzten ausgeräumten Ackerflächen vorherrschen. Da die Fläche durch die Hochspannungsleitung und durch die bestehende Gewerbenutzung vorbelastet ist, wird die Integration von weiterer gewerblicher Bebauung in den bestehenden Landschaftsraum, entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vorausgesetzt, nicht als problematisch angesehen.

11. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

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

Drensteinfurt, im Januar 2007