

Stadt Drensteinfurt
Fachbereich 6 - Planen, Bauen, Umwelt
(Az.: 61.06.1.27)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“ im vereinfachten Verfahren

Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	Datum:
Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung	SBUA 15.10.2007
Satzungsbeschluss	08.01.2008

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 396, 415, 458, 460, 463 und 301 im Flur 62 in der Gemarkung Drensteinfurt. Er umfasst den gesamten nördlichen Bereich des oben genannten Bebauungsplanes, parallel zum Bürener Brock verlaufend.

Er ist in dem beigegeführten Übersichtsplan (Anlage 1 der Begründung) gekennzeichnet.

Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

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

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

Der FNP der Stadt Drensteinfurt weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus.

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

Es ist daher keine Änderung des FNP erforderlich.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:

Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“. Der Bebauungsplan weist die Fläche als Gewerbe- und Industriegebiet gem. §§ 8 und 9 BauNVO aus.

Die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen wurden gestaltet, um eine große Flexibilität für die Realisierung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan sieht einen Abstand von 8,00 m zwischen dem Graben und dem Bürener Brock im nördlichen Plangebiet vor. Durch diesen Abstand ist es dem Antragsteller nicht möglich sein Betriebsgrundstück in einer für ihn vorteilhaften Weise zu nutzen. Durch die Verringerung der Abstandsfläche des Baufensters zur Grundstücksgrenze auf 5,00 m kann der geplante Hallenbau zum Bürener Brock ausgerichtet werden. Dadurch verbleibt auf dem restlichen Hofgelände der Platz zum Lagern von Baustoffen, als auch zum Rangieren von Baumaschinen. Die gewollte Flexibilität zur Nutzung der Grundstücke wird somit weiter ausgedehnt.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle Nutzung der Betriebsflächen ermöglichen. Hierzu wird die nördliche Baugrenze der Flurstücke 396, 415, 458, 460, 463 und 301 im Flur 62 in der Gemarkung Drensteinfurt verschoben. Es soll somit der gesamte nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“ einbezogen werden, um eine einheitliche Ausrichtung des Baufensters zu gewährleisten.

Der Abstand der überbaubaren Fläche zur Grundstücksgrenze wird auf Anregung des Kreises Warendorf auf 5 m begrenzt. Der weiteren Anregung, den Randstreifen als integralen Bestandteil dem Gewässer zur Verfügung zu stellen, kann nicht gefolgt werden. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Hier ist eine Einschränkung der Betriebsfläche nicht mehr möglich, da die gesamte Fläche genutzt wird. Eine Einschränkung des Randstreifens würde bestehende Rechte wesentlich einschränken. Dieses gilt auch für die weiteren Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Auch hier ist die Rücknahme bestehender Rechte nicht vertretbar. Derzeitige Kaufinteressenten gehen von einer Nutzbarkeit zumindest entsprechend der heutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus. Des weiteren wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine umfangreiche Abwägung zu dieser Thematik vorgenommen.

Die vorliegende Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Sie trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (siehe § 1 Abs. 5 BauGB).

Die Planung fällt nicht unter der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

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

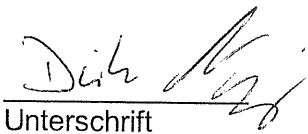
Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ist eine Bilanzierung nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert und ermöglicht keine weitergehende Bebauung als bislang vorgesehen.

Sonstige zu berücksichtigende Belange:

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und gem. Abs. 8 BauGB auch bei ihrer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu berücksichtigenden Belange wie (nicht abschließend):

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Bevölkerungsentwicklung
- kostensparendes Bauen
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Wirtschaft

werden durch die vorliegende Planänderung nicht negativ berührt.


Unterschrift

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

