

Begründung¹

zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“

1. Gewerbegebiet „Viehfeld“, städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 1.27

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. In dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1.27 wurde daher eine nochmalige Entwicklung nach Süden über die Gildestraße vorbereitet. Für diesen Erweiterungsbereich „Viehfeld III“ hat die Stadt Drensteinfurt im Jahr 2007 bereits die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit einem Geltungsbereich von insgesamt etwa 6,7 ha durchgeführt.

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 21 (Bürener Straße bzw. Konrad-Adenauer-Straße) als Hauptverkehrsachse und über deren Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Die nördlichen Bauabschnitte sind überwiegend bebaut worden. Die Betriebsstruktur ist durch Kleinbetriebe mit zugehörigem Betriebswohnen, aber auch durch größere mittelständische und teilweise stärker emittierende Betriebe geprägt.

Der Bebauungsplan Nr. 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“ umfasst einen Geltungsbereich von knapp 10 ha. Aufgrund der zunehmenden Abstände von den Siedlungsgebieten konnten in diesem Bebauungsplan insgesamt Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen werden. Einschränkungen des allgemein zulässigen GI-Nutzungskataloges wurden durch eine entsprechende Gliederung nach der Abstandsliste NRW vorgenommen. Aufgrund der Gewerbestruktur in Drensteinfurt werden jedoch GI-Flächen teilweise auch durch kleinere Betriebe genutzt, die allerdings durch Wohnungen für Betriebsleiter etc. eine allgemeine Ausnutzung der übrigen GI-Flächen einschränken können. U.a. aus diesem Grund wurde Betriebswohnen auf den bis dahin noch nicht bebauten Flächen im Osten im Zuge der 5. Änderung vorsorglich ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 1.27 wurde bisher in 6 Änderungsverfahren überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.27 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

¹ Stand: Entwurf März 2008

2. Anlass und Planungsziele der 7. Änderung

Im östlichen Planbereich zwischen dem Erschließungsring Gildestraße / Bürener Brok und der Bahntrasse beträgt die Bautiefe bzw. der Abstand zwischen Straße und Gebietsgrenze etwa 180 m. Dieser Bereich umfasst etwa 4,7 ha und soll nach dem alten Plankonzept nochmals durch 2 untergeordnete Stichstraßen mit 80 m bzw. 100 m Länge erschlossen werden. Deren Abstand zueinander beträgt jedoch lediglich 70 m, die verbleibende Bautiefe zwischen Wendeanlagen und Bahntrasse liegt nur zwischen 40 und 90 m. Darüber hinaus umfassen die kurzen Stiche jeweils große Wendeanlagen für Lkw mit einem Durchmesser von 27 m. Im Ergebnis können zwar sehr langgestreckte, nicht jedoch ausreichend tiefe Baugrundstücke erschlossen werden, der Erschließungsaufwand mit 2 Stichwegen ist hier für ein Industriegebiet viel zu hoch. In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 wurde daher der südliche Stichweg bereits verkürzt, da sich im Zuge der Vermarktung gezeigt hat, dass die Flexibilität viel zu gering ist.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der aktuellen Anfrage eines Betriebes möchte die Stadt Drensteinfurt nunmehr die kurzen Stichwege ganz aufheben, da diese nicht mehr benötigt werden und zu einem überhöhten Erschließungs- und Kostenaufwand führen würden. Alternativ könnte im Zuge der Vermarktung über eine flexible Wegeführung - ggf. auch privat - zu einem späteren Zeitpunkt nachgedacht werden. Mit diesem **Verzicht auf die 2 Stichstraßen** sind Änderungen der folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.27 verbunden:

- Überplanung der ehemaligen Stichstraßen im festgesetzten Industriegebiet mit entsprechender **Erweiterung der Bauflächen** und
- Verlegung der bisherigen **Leitungsrechte** gemäß Ur-Bebauungsplan Nr. 1.27 in das Straßennetz und parallel zum Grabenzug im Norden.

Darüber hinaus soll die **Höhenfestsetzung** auf die eindeutige Bezugshöhe „in Meter über NN“ umgestellt werden, da der Bezug in der alten Bebauungsplan-Festsetzung auf das „derzeitig gewachsene Gelände“ aus heutiger Sicht in einem größeren Industriegebiet für nicht eindeutig nachvollziehbar gehalten wird. Die Geländehöhen liegen nach den Einmessungen für die Straßenplanung im Süden und Südosten um 67,5 m über NN, im nördlichen Plangebiet um 65,5 m über NN, an der Nordgrenze bei etwa 65,0 m über NN. Die bisher allgemein festgesetzte Höhe von 13 m über Gelände wird somit auf die mittlere Geländehöhe von 66,5 m über NN abgestellt. Im Planverfahren erfolgen ggf. noch Anpassungen. Damit werden nach Süden Richtung Landschaftsraum die bisher möglichen Höhen eingehalten und unterschritten, nach Norden bzw. Nordwesten können - innerhalb des Gesamtgebietes Viehfeld und ohne Beeinträchtigung von Anliegern oder öffentlichen Belangen - etwas höhere Bauten errichtet werden.

Diese Planänderungen sind problemlos möglich, da der gesamte mittlere und östliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.27 bisher noch unbebaut ist und die Stadt Drensteinfurt über diese Bauflächen verfügt. Fragen der Entschädigung gemäß § 42ff BauGB spielen hier insofern keine Rolle. Die Änderung berührt daher nach dem bisherigen Stand der Vermarktung auch nicht die Grundzüge der Planung, die beiden kurzen Stichwege dienen bisher nicht der Erschließung ggf. betroffener Dritter. Somit führt die Stadt Drensteinfurt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durch.

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 1.27 in der aktuellen Fassung mit den Änderungen 1 bis 6. Daher wird die 7. Änderung als Deckblatt auf Grundlage der 6. Änderung durchgeführt (Anlage 1). Die in der Plankarte grau eingetragenen geltenden Festsetzungen

sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, auch hier gilt alleine das Originalplanwerk Nr. 1.27.

Der Rat der Stadt Drensteinfurt bzw. der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt berät in seiner Sitzung am 07.04.2008 über die Einleitung dieser Bebauungsplan-Änderung.

3. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. 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.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird aus den o.g. Gründen im Interesse der Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes von der Stadt Drensteinfurt eingeleitet und beinhaltet keine Erweiterung des Plangebietes, sondern lediglich die Aufgabe von nicht benötigten Stichstraßen und damit die Reduzierung eines ansonsten überhöhten Erschließungsaufwandes. Diese Änderung, die zu einer bestimmungsgemäßen GI-Nutzung führt, wird somit im Grundsatz für folgerichtig und für vertretbar gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft gehalten.

Die Änderungspunkte führen im Ergebnis zu folgenden Auswirkungen:

- **Streichung der beiden Erschließungstiche:** Die beiden Erschließungstiche umfassen einschließlich Wendeanlagen eine Fläche von ca. 2.900 m², die bisher vollständig für den Straßenbau versiegelt werden konnte. Diese Verkehrsfläche wird zu Gunsten des GI* mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 als Obergrenze gemäß BauNVO umgewidmet. Die maximal mögliche Versiegelung reduziert sich hier um den Faktor 0,2, diese rund 560 m² sind künftig als Gewerbe-/Industrie Grün anzulegen. Die Flächen bleiben damit unversiegelt, allerdings ist auch nur ein geringer Biotopwert zu erwarten.
- **Verlegung der bisherigen Leitungsrechte:** Diese im Bebauungsplan ohnehin nicht abschließend festgelegte Maßnahme führt nach heutigem Stand zu keiner ggf. maßgeblich veränderten Eingriffswirkung.
- **Anpassung der Höhenfestsetzung auf die eindeutige Bezugshöhe „in Meter über NN“:** Diese Maßnahme führt im Süden Richtung Landschaftsraum zu etwas geringeren Gesamthöhen, das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Somit ist festzustellen, dass die Planänderung zu einer geringfügigen Reduzierung der Gesamtversiegelung von rechnerisch 560 m² führt und keine sonstigen relevanten Eingriffswirkungen verursacht. Damit werden keine zusätzlichen Eingriffe durch diese 7. Änderung verursacht, die Belange von Natur und Landschaft einschl. Landschaftsbild sind hierdurch nicht negativ betroffen. In der Abwägung wird die Planung somit für unproblematisch gehalten. Eine zusätzliche Bilanzierung nach dem „Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope)“ des Kreises Warendorf wird nicht mehr für erforderlich gehalten.

4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Das Gebiet ist insgesamt bereits als Industriegebiet festgesetzt und wird im Westen und Norden bereits teilweise gewerblich genutzt, ansonsten besteht übergangsweise als Restnutzung intensiver Ackerbau. Der Geltungsbereich wird nicht erweitert, Nutzungsänderungen sind nicht geplant. Die Änderungen führen im Vergleich zu den bisherigen GI-Festsetzungen zu keinen ggf. relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft (siehe Kapitel 3). Eine zusätzliche Versiegelung mit weiteren Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt etc. ist hiermit aufgrund der GRZ 0,8 nicht verbunden. Auch hinsichtlich Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Unfallrisiko etc. ergeben sich keine durchgreifenden 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 B-Plans Nr. 1.27 nicht betroffen. Auch Fragen des vorbeugenden Immissionsschutzes etc. sind nicht berührt.

Nach summarischer Prüfung führt die vorliegende Planänderung somit zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Bei geringfügigen Planänderungen und Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB kann dann von der Umweltprüfung abgesehen werden, die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

5. Sonstige Belange

5.1 Belange des Denkmalschutzes

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

5.2 Altlasten

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend die Stadt Drensteinfurt und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

5.3 Bergbau

Der südliche Bereich Viehfeld liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Hamm-Nord“. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Die Deutsche Steinkohle AG prüft jedoch z.Zt. Möglichkeiten für ein neues Abbaugelände 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 südlich des Plangebietes Nr. 1.27 verlaufen. Die genauen Grenzen des eventuellen Abbaus 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 Weiterentwicklung der Bau- und Gewerbeflächen von Drensteinfurt haben kann.

Aufgrund möglicher früherer Gewinnungstätigkeiten durch Strontianitbergbau im oberflächennahen Bereich ist im Stadtgebiet generell bei Bodenaushub und sonstigen Bautätigkeiten auf Hohlräume bergbaulichen Ursprungs zu achten.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich sichergestellt.

Die Streichung der Stichwege erfordert folgende neue Trassenführungen:

- Das im Südosten bisher in Verlängerung des Stichweges vorgehaltene Leitungsrecht für die RWE kann nicht mehr durch die künftig ca. 180 m tiefe Baufläche geführt werden. Eine Verlegung über öffentliche Wegeparzellen wird erforderlich.
- Die Führung des Regenwassers über die nördliche Stichstraße muss ebenfalls verlegt werden, hierfür wird eine Trasse südlich des Grabens am Bürener Brock vorgesehen.

5.5 Weitere Belange werden durch die Planänderung - soweit heute erkennbar - nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.27 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

6. Hinweise zur Abwägung

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

Drensteinfurt, im März 2008

Anlagen:

Anlage 1: Deckblatt zur 7. Änderung