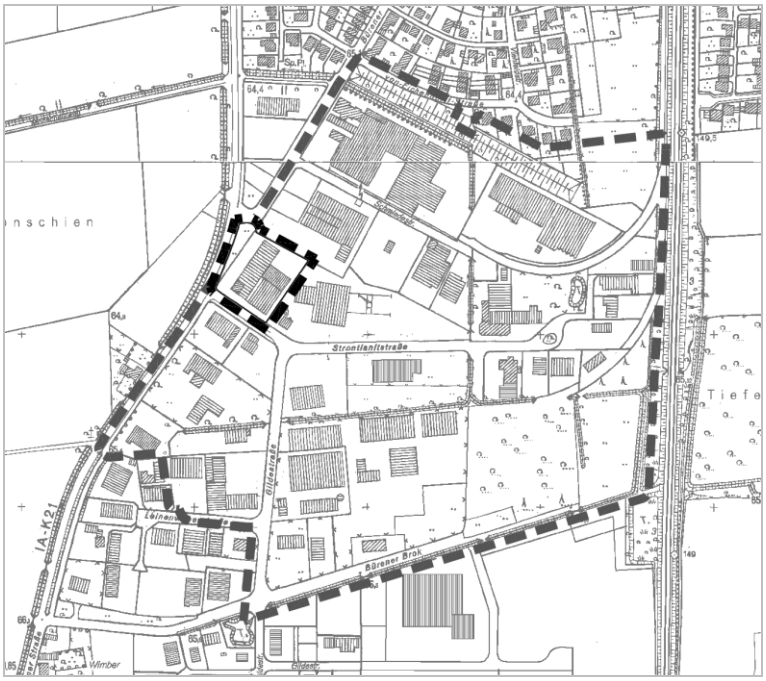
Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ 24. Änderung und 1. Erweiterung

hier: Begründung



September 2016

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

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

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Rahmenbedingungen

3. Geltendes Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung
- 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungsplan Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ und Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“
- 3.3 Planungsziele und Plankonzept der 24. Änderung und 1. Erweiterung

4. Inhalte und Festsetzungen der 24. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.05

5. Umweltrelevante Auswirkungen

6. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange
- 6.1 Erschließung und Verkehr
- 6.2 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
- 6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 6.4 Sonstige Belange

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Teil II: Umweltbericht *- Gliederung siehe dort -*

Teil III: Anlagen

A.1 Protokoll der Artenschutzprüfung

1. Einführung

Der Betreiber eines seit vielen Jahren in Drensteinfurt bestehenden Möbel-Einrichtungshauses plant die Weiterentwicklung seines Standorts im Gewerbegebiet Viehfeld. Hierfür sollen ein überdachter Schaufenstergang und ein Anbau auf dem Betriebsgelände errichtet sowie die Ausstellungsflächen erweitert werden. Zudem ist eine Neuordnung der Stellplätze vorgesehen. Die Umsetzung des Vorhabens ist nach gegenwärtigem Planungsrecht nicht vollumfänglich möglich. Zur Verwirklichung ist neben der Erweiterung des bestehenden Baufensters im Süden und Westen eine Überprüfung der geltenden Nutzungsmaße erforderlich. Hiermit verbunden ist außerdem die Erweiterung des Geltungsbereichs um eine bislang öffentliche, straßenbegleitende Grünfläche. Der Eigentümer hat vor diesem Hintergrund eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beantragt.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld ist heute nahezu vollständig entwickelt. Eine Erweiterung der ursprünglich festgesetzten Baugrenzen zur besseren Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke war bereits Gegenstand mehrerer Änderungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.05. Die im vorliegenden Fall beantragte Erweiterung der Baumöglichkeiten ist hiermit vergleichbar und aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht unproblematisch. Mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen ist auch eine Erweiterung des Geltungsbereichs um die städtische Grünfläche als nicht überbaubare Grundstückfläche grundsätzlich vertretbar. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat vor diesem Hintergrund entschieden, das Planverfahren für die 24. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.05 einzuleiten.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt **im Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld**, im Süden der Ortslage Drensteinfurt und hier nördlich des Einmündungsbereichs der Strontianitstraße auf die Konrad-Adenauer-Straße (K 21). Im Westen grenzt der straßenbegleitende Fuß-/Radweg, der entlang dieser Straße geführt wird, direkt an. Im Norden und Osten schließen gewerblich genutzte Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.05 an. Das ca. **0,7 ha große Plangebiet** umfasst die Flurstücke Nr. 104, 375, 376 und 138 der Flur 62 in der Gemarkung Drensteinfurt. Zur genauen Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 24. Änderung und 1. Erweiterung wird auf die Plankarte verwiesen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld ist nahezu vollständig entwickelt. **Im Plangebiet** hat sich vor vielen Jahren ein Möbelfachmarkt angesiedelt. Die Betriebsflächen sind durch Marktgebäude, betriebliche Anlagen und Stellplätze weitgehend bebaut und versiegelt. Auf dem Betriebsgrundstück wurden zudem zwei Betriebsleiterwohnungen errichtet. Die Haupterschließung des Standorts erfolgt von Norden über die Bürener Straße. Die Kundenstellplätze sind westlich auf dem Betriebsgrundstück untergebracht und dem Hauptgebäude mit Verkaufsraum vorgelagert. Zwischen der Stellplatzanlage und der K 21 befindet sich eine straßenbegleitende kleine Grünfläche mit 4 mittelgroßen Bäumen. Auf dieser Rasenfläche stehen zudem zentrale Hinweisschilder zu den im Gewerbegebiet Viehfeld ansässigen Firmen.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets haben sich verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt, so u. a. ein Getränkegroßhandel, eine Steinbildhauerei, ein Baustoffwerk und ein Transportbetonwerk sowie ein Kfz-Betrieb im direkten Umfeld. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Strontianitstraße als eine der Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets ist endausgebaut und durch Pflanzinseln mit Bodendeckern und jeweils einem großkronigen Baum gegliedert. Für die Zugänglichkeit des Grundstücks des Möbelfachmarkts wurden im Zuge des Straßenausbaus vier kleine Zufahrten (insbesondere für den Lieferverkehr) angelegt.

Westlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 21 mit einem separat geführten Fuß-/Radweg. Westlich der Kreisstraße beginnen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen (Mais). Im Nordwesten befindet sich der Standort der Drensteinfurter Feuerwache.

3. Geltendes Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landes-/Regionalplanung

Gemäß § 11(3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (sog. Regelvermutung). Die Schwelle der Großflächigkeit wird bei 1.200 m² Geschossfläche erreicht, bezogen auf die Verkaufsfläche entspricht dies 800 m². Gerade bei Bau-/Gartenmärkten, Möbelhäusern u. ä. Betrieben, die über ein schmales Sortiment mit großvolumigen Waren verfügen, ist die Schwelle der Großflächigkeit schnell erreicht, ohne dass zwangsläufig die gemäß Regelvermutung unterstellten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen bereits vorliegen. Sofern ein derartiger Betrieb die Verträglichkeit aufgrund einer **sog. atypischen Fallgestaltung** nachweist, kann er im Einzelfall auch außerhalb von Kern-/Sondergebieten zulässig sein.

Mit Blick auf die im **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel** formulierten landesplanerischen Zielvorgaben ist die Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig.

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet Teil des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) südlich der Kernstadt Drensteinfurt, liegt aber hier im Übergangsbereich zum ASB. Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplans dienen GIB vor allem der Unterbringung von störenden Gewerbe- und Industriebetrieben. Eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel konkurriert auch bei überwiegend nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment mit den vorrangigen Nutzungen in GIBs, erschweren daher die Ansiedlung von Gewerbe-, Industrie- und Handwerksbetrieben und können zudem der angestrebten Zentrenstruktur einer Kommune entgegenlaufen. Aus diesen Gründen ist die Neuerrichtung derartiger Einzelhandelsbetriebe im GIB nicht zulässig. Dies gilt nicht grundsätzlich für bereits bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe, da i. d. R. davon ausgegangen werden kann, dass diese Flächen auch mittelfristig nicht für gewerbliche oder industrielle Zwecke verfügbar werden. Unter bestimmten Vor-

aussetzungen wäre ggf. die Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe denkbar, sofern dabei die Verkaufsflächen auf den genehmigten Bestand begrenzt und allenfalls um geringfügige Erweiterungen ergänzt werden.

Der Einzelhandel für Endverbraucher mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen (= nicht-zentrenrelevante Sortimente in Drensteinfurt) wird im Plangebiet derzeit auf ca. 2.200 m² Verkaufsfläche angeboten. Eine Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2008[1] hat dem Markt grundsätzlich den Einklang mit der städtebaulich angestrebten Zentrenstruktur der Stadt Drensteinfurt bestätigt. Die Gutachter gingen bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von etwa 4.300 - 4.600 m² für das Kernsortiment Möbel (einschließlich Matratzen) von einer **atypischen Fallgestaltung** im Sinne des § 11(3) BauNVO aus, sofern das zentrenrelevante Randsortiment entsprechend der damaligen Situation begrenzt bleibt. Hinsichtlich einer verträglichen Größenordnung zentrenrelevanter Randsortimente enthielt diese Untersuchung sortimentsspezifische Verkaufsflächendimensionierungen (s. dort S. 22). Eine Sondergebietspflicht bestand demnach im Ergebnis für diesem Betrieb nicht.

Die landesplanerischen Grundlagen haben sich seit Erstellung der für den Betrieb erstellten Verträglichkeitsanalyse geändert. Ebenso wurde das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010 teilweise fortgeschrieben (2013). Vor diesem Hintergrund wurde die Sachlage mit der Bezirksregierung vorbesprochen. Zudem wurde die Verträglichkeitsanalyse unter Berücksichtigung der Erweiterung des planveranlassenden Betriebs fortgeschrieben. Der Gutachter hat Anhaltspunkte ermittelt, dass die Regelvermutung des § 11(3) BauNVO (weiterhin) nicht zutrifft, wenn die Gesamtverkaufsfläche künftig 3.900 m² nicht überschreitet und ausschließlich die vom Betreiber angegebenen nicht-zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden.[2] Da demnach keine Sondergebietspflicht besteht, entspricht die vorliegende Planung mit dem Ziel, eine verträgliche Weiterentwicklung des ansässigen Möbel-Einrichtungshauses zu ermöglichen, im Grundsatz den landesplanerischen Zielvorgaben (s. auch Kapitel 4). Die landesplanerische Anfrage wurde mit Schreiben vom 11.07.2016 positiv beschieden.

b) Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt den Bereich als Teil einer gewerblichen Baufläche dar. Im westlichen Randbereich tangiert eine schmale Grünfläche das Plangebiet. Die hieran westlich angrenzende Konrad-Adenauer-Straße ist in den FNP als überörtliche Straße aufgenommen worden. Die Grundkonzeption des FNP wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Änderungs- und Erweiterungsplanung gilt gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

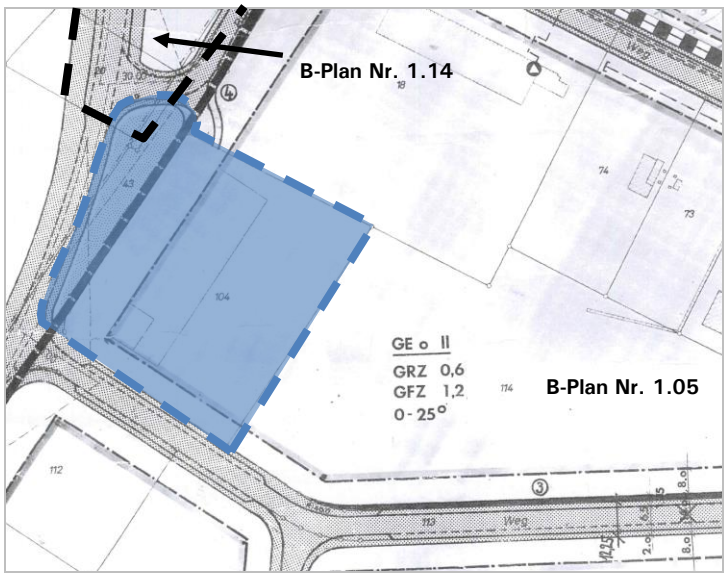
[1] Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung eines Möbelfachmarkts in Drensteinfurt, Stadt + Handel, Dortmund, April 2008.

[2] Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung eines Möbelmarktes in Drensteinfurt unter besonderer Beachtung der Anwendbarkeit der Vermutungsregel in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund einer atypischen Fallentscheidung, Stadt + Handel, Dortmund, Stand 2. April 2015.

3.2 Bebauungsplan Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ und Bebauungsplan Nr. 1.14 „Windmühlenweg“

Der Geltungsbereich der 24. Änderung und 1. Erweiterung umfasst Teile des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1.05 und erweitert diesen in Richtung Westen. Infolge dieser Erweiterung kommt es im nördlichen Grenzbereich des Plangebiets zur Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.14 „Windmühlenweg“.

Der **Bebauungsplan Nr. 1.05** „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ der Stadt Drensteinfurt entwickelt auf ca. 29 ha einen Teil des industriellen und gewerblichen Schwerpunkts südlich der Ortslage Drensteinfurt und hat im Juli 1974 Rechtskraft erlangt. Ziel war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung weiterer gewerblicher Arbeitsstätten in Drensteinfurt zu schaffen und eine ordnungsgemäße Erschließung und Bebauung sicherzustellen. Im Bebauungsplan Nr. 1.05 sind somit ursprünglich auf Grundlage der BauNVO 1968 sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO festgesetzt worden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 21 (Konrad-Adenauer-Straße) und über deren Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.



**B-Plan Nr. 1.05 (Auszug) mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 1.14, ohne Maßstab;
Geltungsbereich der 24. Änderung und 1. Erweiterung blau markiert**

Der Bebauungsplan Nr. 1.05 wurde bereits durch zahlreiche Änderungsverfahren ergänzt bzw. überarbeitet. Unter anderem wurde dabei die Zulässigkeit von Einzelhandel in den GE-/GI-Gebieten nachträglich reglementiert, zuletzt auch mit Blick auf die Ergebnisse des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Zuge der 21. Änderung (Rechtskraft Dezember 2010). Mit dieser 21. Änderung des Bebauungsplans erfolgte auch die vollständige Umstellung der Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1990 unter Berücksichtigung der o. g. Verträglichkeitsanalyse aus 2008.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.05 und seiner bisherigen Änderungsverfahren ausdrücklich verwiesen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung erfasst im Norden einen kleinen Teil des südlichen Geltungsbereichs des **Bebauungsplans Nr. 1.14** „Windmühlenstraße“ (Rechtskraft 03/1974). Dieser Bebauungsplan setzt hier eine Straßenbegrenzungslinie fest.

3.3 Planungsziele und Plankonzept der 24. Änderung und 1. Erweiterung

Im Bereich Viehfeld hat sich der gewerblich-industrielle Schwerpunkt der Stadt Drensteinfurt entwickelt. Die Stadt verfolgt hier grundsätzlich das Ziel, die Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld vorrangig für gewerblich-industrielle Nutzungen vorzuhalten. Damit wird angesichts der bereits weitgehend realisierten Nutzungen insbesondere die Sicherung bestehender Arbeitsplätze unterstützt. Zudem ist die Stadt bestrebt, in ihren Planungen die Ansiedlungsleitsätze und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und seiner Teilfortschreibung[3] zu berücksichtigen und umzusetzen.

Mit der 24. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.05 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung des bestehenden Möbelhauses geschaffen werden. Den o. g. übergeordneten Planungszielen soll dabei weiterhin Rechnung getragen werden. Für das Erweiterungsvorhaben wurde unter bestimmten Voraussetzungen die Verträglichkeit mit der Gebietsausweisung und der städtischen Zentrenstruktur nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund sollen die hierfür bisher geltenden Regelungen überprüft und im Einklang mit den Zielsetzungen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie seiner Teilfortschreibung hinsichtlich der geänderten Rahmenbedingungen überarbeitet werden. Zudem sollen die bestehenden Nutzungsmaße in einem städtebaulich verträglichen Rahmen erweitert werden, um die baulichen Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebs zu unterstützen. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen im städtebaulich verträglichen Rahmen weiterzuentwickeln.

Gemäß **Plankonzept** sollen sowohl die Lage des Baukörpers als auch die Erschließungssituation beibehalten werden. Bauliche Erweiterungen des Gebäudes in geringfügigem Umfang sind im Süden sowie im Westen geplant. Eine bauliche Inanspruchnahme der erstmals einbezogenen Grünfläche im Westen ist nicht vorgesehen.

Die Stadt hat sich entschieden, das Planverfahren als sog. Regelverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Zudem sollen die Festsetzungen im Geltungsbereich der 24. Änderung und 1. Erweiterung mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen der Ursprungspläne Nr. 1.05 und 1.14 einschließlich ihrer Änderungen vollständig ersetzen. Sollte sich die vorliegende 24. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.05 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

[3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt, Stadt + Handel, Dortmund, Mai 2010 und
Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt, Stadt + Handel, Dortmund, August 2013.

4. Inhalte und Festsetzungen der 24. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.05

Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete Weiterentwicklung eines im Gewerbegebiet Viehfeld ansässigen Möbelfachmarkts nördlich der Strontianitstraße/östlich der Konrad-Adenauer-Straße getroffen. Die Festsetzungen leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten. Zur Wahrung von Einheitlichkeit, Transparenz und Verhältnismäßigkeit werden die sonstigen bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.05 überprüft und sofern heute noch sinnvoll und planungsrechtlich zulässig für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung übernommen. Sofern zur hinreichenden Bestimmtheit erforderlich, werden diese klarstellend ergänzt bzw. konkretisiert.

a) Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld liegt räumlich entfernt von dem gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" und dem für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment definierten Sonderstandort „Raiffeisenstraße". Beide Zentren wurden ebenso wie die Liste der stadtspezifischen zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestätigt.

Zentren- und einzelhandelsrelevante Aufgaben sind für den Siedlungsbereich Viehfeld (weiterhin) nicht vorgesehen. Somit wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung vom Grundsatz her aus dem Altplan übernommen. In diesem untergeordneten Teilbereich des Gewerbegebiets sollen im Rahmen dieser Angebotsplanung – soweit mit den o. g. Planungszielen vereinbar – keine anderen Ansiedlungs-/Nutzungsmaßstäbe gelten. Das Plangebiet wird demzufolge als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** ausgewiesen. Hinsichtlich der Übernahme der seit der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.05 geltenden Regelungen zur **Steuerung des Einzelhandels** betrifft dies den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit den in Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Ausnahmeregelung für Verkaufsstätten der im Gebiet zulässigen Gewerbebetriebe (sog. „Handwerkerprivileg"). Zur jeweiligen Begründung wird hier auf den Ursprungsplan in der Fassung seiner 21. Änderung verwiesen:

- ***Festsetzung „Ausschluss zentren-/nahversorgungsrelevanter Sortimente":***
  Die Überarbeitung erfolgt gemäß § 1(5) i. V. m. § 1(9) BauNVO 1990 durch den textlichen Ausschluss der in Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten im gesamten Geltungsbereich. Die „Drensteinfurter Liste" gemäß Einzelhandelskonzept (s. d.) wird auf der Plankarte beigefügt.
- ***Sonderregelung sog. „Handwerkerprivileg":***
  Für einige Branchen kann zugehöriger Verkauf – teilweise auch als Dienstleistung im Sinne „alles in einer Hand" verstanden – eine nicht unerhebliche Rolle in der Kundenbindung spielen. Beispielhaft zu nennen sind Handwerksbetriebe wie Sanitärinstallationen, Maler etc., die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten.
  Die Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes ermöglicht daher den angesiedelten Firmen, ggf. ergänzenden Handel z. B. mit aus eigener Herstellung oder Bearbeitung stammenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Waren zu betreiben. Dieser Verkauf muss dem Betrieb jedoch räumlich und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche, Baumasse und Umsatzanteil untergeordnet sein.
  Diese Ausnahmeregelung entspricht i. W. dem Leitsatz V des Einzelhandelsgutachtens und erfolgt in Anlehnung an die rechtlich abgesicherte Formulierung in § 8(3) Nr. 1 BauNVO für Betriebswohnen.

Nicht übernommen wird die gutachterlich vorgeschlagene Einschränkung deutliche Unterordnung, hier besteht kein – soweit erkennbar – rechtlich abgesicherter Maßstab für die spätere Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren.

Dagegen soll die bislang ebenfalls geltende Ausnahmereglung für zentrenrelevante Randsortimente bei im Gebiet zulässigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aus nachfolgenden Gründen nicht übernommen werden. Hinsichtlich der im Jahr 2008 ermittelten Verträglichkeit des Möbelmarkts wurden auch bestimmte zentrenrelevante Randsortimente in die gutachterliche Untersuchung einbezogen und sortimentsbezogen verträgliche Verkaufsflächengrößen ausgewiesen. Diese Ergebnisse sind in die o. g. Ausnahmeregelung soweit möglich eingeflossen.

In der nunmehr aktualisierten Untersuchung des Gutachters (2015) sind hiervon teilweise abweichende Annahmen getroffen worden. Dies betrifft insbesondere die Ermittlung der Auswirkungen für die als verträglich eingestufte Gesamtverkaufsfläche von 3.900 m². Der Gutachter hat die vom Betreiber übermittelten Sortimentsgruppen zugrunde gelegt – neben dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment Wohn- und Küchenmöbel wurde das ebenfalls nicht-zentrenrelevante Randsortiment Elektrogroßgeräte in die Berechnungen einbezogen. Auf dieser Grundlage hat der Gutachter ermittelt, dass die durch die Erweiterung potenziell ausgelösten Umsatzverteilungen keine Schwächung der relevanten Versorgungstrukturen in Drensteinfurt und in den angrenzenden Kommunen im Einzugsbereichs des Markts erwarten lassen. Bei Gewährleistung der aktuellen Betriebsstrukturen wird dem Markt damit bescheinigt, keine landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auszulösen (s. Kapitel 3.1 a).

Zentrenrelevante Randsortimente an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs beinhalten grundsätzlich je nach Verkaufsflächenumfang eine potenzielle Gefährdung des zentralen Versorgungbereichs sowie ein potenzielles Hemmnis seiner Fortentwicklung. Angesichts der unterschiedlichen Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente wird im gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Sicherstellung von Schutz und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ empfohlen, bei der Zulassung von Randsortimenten je Sortimentsgruppe Verkaufsflächenobergrenzen in Abhängigkeit der Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum festzulegen (s. dort, Ansiedlungsleitsatz II).

Eine sichere sortimentsspezifische Abschätzung von ggf. verträglichen Verkaufsflächengrößen zentrenrelevanter Randsortimente ist angesichts der gutachterlich nachgewiesen Atypik des Möbelmarkts auf alleiniger Grundlage nicht-zentrenrelevanter Sortimente unter Voraussetzung der Beibehaltung der bestehenden Betriebsstruktur nicht sicher möglich. Aus den genannten Gründen hat sich die Stadt dazu entschieden, im Zuge der vorliegenden Planung zentrenrelevante Randsortimente durch Aufnahme einer Ausnahmeregelung analog des bislang geltenden Planungsrechts nicht zuzulassen. Der Markt stellt heute einen im Gewerbegebiet zulässigen Betrieb dar und bietet im genehmigten Bestand sowie gemäß Gutachten auch keine zentrenrelevanten Sortimente an. Er weist auch nach der Erweiterung eine unterdurchschnittliche Größenordnung für Möbelmärkte auf und nimmt als Solitäranbieter für Möbel/Küchenmöbel eine entsprechende Versorgungsfunktion für die Drensteinfurter Bevölkerung wahr. Zentrenschädliche Auswirkungen sind für diesen Betrieb bei einem ausschließlichen Angebot aus nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen auch bei Erweiterung nicht zu erwarten. Darüber hinaus bleibt es dem ansässigen Betrieb unbenommen, bei

Bedarf den gutachterlichen Nachweis der Atypik unter Berücksichtigung zentrenrelevanter Rand-/Nebensortimente im Einzelfall im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Planung sichert langfristig die Versorgungsstrukturen in Drensteinfurt und die wohnungsnahe Versorgung im Sortiment Möbel ohne den betroffenen Betrieb unverhältnismäßig einzuschränken. Erweiterungsmöglichkeiten in verträglichem Umfang sind weiterhin zulässig. Im Ergebnis der Abwägung werden die getroffenen Regelungen vor dem Hintergrund der Planungsziele für vertretbar bewertet.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen etc.

Die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten und orientieren sich in Teilen am Ursprungsplan. Gegenstand ist die Erweiterung des Gewerbegebiets im Westen sowie eines vorhandenen Baufensters in Richtung Westen und Süden, um hier die Erweiterung des ansässigen Betriebs zu ermöglichen. Hinsichtlich der unverändert übernommenen Festsetzungen der zulässigen **Geschossflächenzahl** (GFZ 1,2) sowie der zulässigen **Zahl der Vollgeschosse** wird auf den Originalplan verwiesen. Folgende Anpassungen bzw. klarstellende Konkretisierungen wurden vorgenommen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 an der Obergrenze der möglichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung des verfügbaren Baugrundstücks zu ermöglichen.
- Die Regelungen zur **Bauweise** sollen eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen. Für das Plangebiet wird künftig die abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt. Es gelten hier die Vorschriften der offenen Bauweise hinsichtlich des erforderlichen seitlichen Grenzabstands, die Länge der Gebäude darf hiervon abweichend mehr als 50 m betragen.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen konkretisiert. Die vorliegende Planung umfasst die Erweiterung des bestehenden Baufensters im Westen in Richtung der vorhandenen Stellplatzanlage um ca. 4 m sowie im Süden um teilweise 7 m. Diese Erweiterungsoption orientiert sich i. W. an der beantragten Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb und wird mit Blick auf das Planungsziel in dieser Größenordnung für angemessen erachtet. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Gemäß Originalplan wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf das in der Örtlichkeit vorhandene Geländeniveau bezogen. Für eine hinreichende Bestimmtheit der Höhenfestsetzung und mit Blick auf den genehmigten Bestand wird der untere Bezugspunkt im Zuge dieser Planung klarstellend auf einen in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbaren Punkt (hier: Kanaldeckel mit 65,42 m über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)) im Bereich der nördlichen Zufahrt Bürener Straße außerhalb der überbaubaren Flächen) abgestellt. Mit Blick auf die weiteren der Stadt vorliegenden Kanaldeckelhöhen im Bereich der Strontianitstraße im Süden, entspricht die Höhe dieses Bezugspunkts der Höhenlage des ebenen Geländes im Bereich des Plangebiets insgesamt. Zur Orientierung und Nachvollziehbarkeit der Höhenlage werden diese Kanaldeckelhöhen in die Plankarte aufgenommen. Im Ergebnis können somit hinsichtlich der Höhenlage dieses Bezugspunkts ggf. (sehr geringfügige) Veränderungen im Vergleich zur ursprünglichen Festsetzung für den

betroffenen Eigentümer auftreten. Diese werden vor dem Hintergrund, dass die Bebauung im Plangebiet bereits realisiert wurde, für vertretbar bewertet. Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden in Anlehnung an die seit der 20. Änderung (Rechtskraft 2000) geltenden Regelungen des Altplans durch die Aufnahme von **First- und Traufhöhen** geregelt. Die Firsthöhe von maximal 11 m wird hier unverändert übernommen. Die maximal zulässige Traufhöhe von 8,5 m für den Hauptbaukörper weicht hingegen von den bisherigen Regelungen (maximal 4,5 m) ab, um die Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung entsprechend der weiteren Nutzungsmaße (wieder) besser zu berücksichtigen und damit Spielraum für die geplante Weiterentwicklung des ansässigen Betriebs zu gewährleisten. Für zur Kreisstraße/Stellplatzanlage vorgelagerte Bauteile soll die bisher zulässige Traufhöhe beibehalten werden.

c) Örtliche Bauvorschriften

Im Ursprungsplan wurden mit Ausnahme der Dachneigung keine baugestalterischen Vorgaben gemäß § 86 BauO NRW getroffen. Vor dem Hintergrund des geringen Umfangs der vorliegenden Planung sowie zur Wahrung von Verhältnismäßigkeit sollen für den Änderungsbereich keine unterschiedlichen Ausgangslagen im Vergleich zum gesamten Gewerbegebiet geschaffen werden. Die Regelungen zur Dachneigung werden vor diesem Hintergrund aus der derzeit rechtskräftigen Fassung des Originalplans Nr. 1.05 für das Plangebiet übernommen.

d) Grünordnung

Angesichts der begrenzten Größe des Baugrundstücks erfolgt ergänzend die erstmalige Einbeziehung der angrenzenden straßenbegleitenden Rasenfläche mit vier mittelgroßen Laubbäumen in das Plangebiet. Diese nicht überbaubare Grundstücksfläche kann in die Ermittlung des GRZ-Nachweises einbezogen werden und unterstützt damit die Umsetzbarkeit des Erweiterungsvorhabens. Zur Sicherung der straßenraumgliedernden Gehölze werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum **Erhalt gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB** getroffen, abgängiger Bestand ist durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Ziel ist ausdrücklich die Sicherung der heutigen Situation und die städtebaulich verträgliche Erweiterung der Betriebsflächen. Insofern werden die getroffenen Regelungen insgesamt für angemessen bewertet.

Die Einmessung der Bäume hat gezeigt, dass aufgrund der Bestandssituation die Kronentraufbereiche z. T. im Nahbereich bestehender Versorgungsleitungen (Schmutzwasser-/Regenkanäle, Gasleitung) liegen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei hier erforderlichen Baumaßnahmen etc. Wurzelbereiche dauerhaft geschädigt werden und die Gehölze daher ausfallen. Zum Schutz der Gehölze sind Baumaßnahmen in diesen Bereichen jedoch mit gebotener Vorsicht auszuführen.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

Das Plangebiet ist Teil eines entwickelten Gewerbegebiets und bereits weitgehend versiegelt. Die westlich in den Geltungsbereich einbezogene Grünfläche stellt eine als Verkehrsbegleitgrün angelegte Rasenfläche mit einzelnen mittelgroßen Laubbäumen dar. Naturschutzfachlich wertvollere Strukturen sind aber nicht vorhanden. Das Umfeld ist östlich, nördlich und südlich als Gewerbegebiet mit entsprechend geringen Grünanteilen entwickelt, straßenbegleitend sind z. T. Laubbäume gepflanzt worden. Im östlichen Anschluss an die K 21 beginnen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die weitgehend ausgeräumt sind.

Das Plangebiet wird nicht von Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans „Drensteinfurter Platte" grenzt östlich an das Plangebiet und umfasst hier den gesamten Offenlandbereich. Entwicklungsziel ist die Anreicherung und Einbindung von Ortsrändern durch gliedernde Elemente im Hinblick auf die Gestaltung von das Orts- und Landschaftsbild. **Natura 2000-Gebiete** im Sinne des BNatSchG (Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete) sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden. Es befinden sich hier weder **Naturdenkmale** noch **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.** Gleiches gilt für im **Biotopkataster** NRW[4] geführte oder nach BNatSchG gesetzlich **geschützte Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten.

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Das Plangebiet wird überwiegend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.05 als Gewerbe- und Industriegebiet erfasst und ist seit vielen Jahren Standort eines Möbelfachmarkts. Mit Blick auf die Planungsziele und die gewerbliche Vorprägung (Störeinflüsse) wird bislang erwartet, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß BauGB durch die vorliegende Bauleitplanung begrenzt und vertretbar sind. Erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind bislang nicht erkennbar. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird ausdrücklich verwiesen.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen

[4] „Schutzwürdige Biotope" in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Errichtung von Gebäuden bedeutet die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z. B. als Lebensraum, Filterkörper). Grundsätzlich strebt die Stadt daher an, durch Mobilisierung/Reaktivierung von im Siedlungszusammenhang liegenden (Gewerbe-)Brach- oder Restflächen die Flächeninanspruchnahme für Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen. Das Plangebiet umfasst eine bereits überwiegend bebaute und versiegelte Fläche am Rand des weitgehend realisierten Gewerbegebiets Viehfeld. Die bestehenden Baurechte werden i. W. übernommen und geringfügig erweitert. Damit verbundene Neuversiegelungen sind nur in einem geringen Maß zu erwarten. Zudem können bestehenden Infrastrukturen genutzt werden, hierfür müssen keine neuen Flächen versiegelt werden. Die Planung unterstützt insgesamt die Weiterentwicklung eines ansässigen Betriebs in einem baulich bereits entwickelten Gebiet. Die Änderungs- und Erweiterungsplanung entspricht damit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB. Sie wird im vorgesehenen Umfang aus städtebaulicher und bodenschützender Sicht als sinnvoll bewertet.

Nach den Kriterien der in NRW zu schützenden Böden[5] wird der nördliche Teil des Plangebiets von einem Bereich tangiert, der aufgrund seiner Archivfunktion als besonders schutzwürdig (Stufe 3, Archiv der Naturgeschichte) eingestuft wurde. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Allerdings wird aufgrund des Maßstabs (1:50.000) nur eine Übersicht gegeben. Es werden wie in diesem Fall auch bereits in Anspruch genommene Flächen mit überprägten Bodenverhältnissen erfasst. Aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden Nutzung und Überformung können die Böden ihre (schützenswerten) Bodenfunktionen im Bereich des Plangebiets kaum noch wahrnehmen. Eine Entscheidung über die Bodennutzung ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans vor Jahrzehnten getroffen worden. Hieran wird aus den genannten Gründen festgehalten.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder dass die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatschG). Der Prüfung wird die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[6] zugrunde gelegt.

Im Plangebiet sind i. W. die Lebensraumtypen „Gebäude“ und „Gärten/Parkanlagen/ Siedlungsbrachen“ vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für den 1. Quadranten des Messtischblatts 4212 „Drensteinfurt“ insgesamt 8 Fledermaus- und 15 Vogelarten aufgeführt,

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

[6] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

die hier potenziell vorkommen können.[7] Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial deutlich über konkrete Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Angesichts der i. W. erfolgenden Überplanung der Bestandssituation werden grundlegende neue Fragestellungen und Konflikte nicht erwartet. Mit der vorliegenden Planung wird eine Rasenfläche (Verkehrsbegleitgrün) mit vier Laubbäumen zusätzlich in Anspruch genommen. Regelungen zum Erhalt der Gehölze werden im Bebauungsplan getroffen. Im Zuge der Umsetzung wird es daher i. W. zu Baustellenverkehr und -lärm sowie zu einer Neuversiegelung in untergeordnetem Umfang durch die bauliche Erweiterung (**Wirkfaktoren**) kommen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bereits heute durch die bestehenden Nutzungen des Gewerbegebiets sowie die direkt angrenzende Kreisstraße erhebliche anthropogene Störeinflüsse auf das Plangebiet wirken. An dieser Situation wird sich durch die vorliegende Planung nichts Wesentliches ändern. Zusätzliche Untersuchungen und Kartierungen werden vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten. Im Ergebnis wird nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt davon ausgegangen, dass die Änderungs- und Erweiterungsplanung artenschutzrechtlichen Konflikte nicht verursacht und dass die **Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nicht ausgelöst** werden. Die Fachbehörde hat dieser Einschätzung im Verfahren zugestimmt. Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Zuge der Umsetzung.

d) Eingriffsregelung

Die Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Die Standortsicherung eines bestehenden Fachmarkts durch die bauliche Erweiterung in geringfügigem Umfang in dieser gut erschlossenen Lage ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für sinnvoll bewertet.

Gemäß § 1a(3) BauGB ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst auf ca. 0,6 ha Flächen, die bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1.05 gewerblich entwickelt werden können und die auch überwiegend durch den ansässigen Betrieb versiegelt sind. Eine zusätzliche Inanspruchnahme erfolgt lediglich durch die erstmalige Einbeziehung einer rund 900 m² großen Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche. Diese stellt sich in der Örtlichkeit bislang als Rasenfläche (Verkehrsbegleitgrün) dar. Zudem wird der Erhalt hier stockender Linden planungsrechtlich gesichert. Ein zusätzlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten.

[7] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Messtischblattabfrage 08.06.2015

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Planung dient der Sicherung eines bestehenden Betriebsstandorts und trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden im Vergleich zur Bestandssituation nicht geschaffen. Ebenso ist eine besondere ortsklimatische Bedeutung der beanspruchten Flächen nicht erkennbar. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderung nicht zu erwarten. Zudem wird auf der Plankarte auf Möglichkeiten zur Berücksichtigung ökologischer Belange wie die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc. hingewiesen – die Vorgaben des Bebauungsplans lassen diese Möglichkeiten grundsätzlich zu.

Die u. a. bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben unberührt. Sie gelten gemäß § 1 der EnEV auch für Büro- und Gewerbebauten, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

6. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

6.1 Erschließung und Verkehr

Die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets von Norden über die die Konrad-Adenauer-Straße (K 21) und die Bürener Straße wird beibehalten, ebenso die Zufahrten für den Lieferverkehr über die Strontianitstraße. Die der Erschließung dienenden Straßen sind insgesamt endausgebaut und ausreichend leistungsfähig, um die gewerblichen Verkehr an dieser Stelle aufzunehmen. Probleme im Bestand sind nicht bekannt. Infolge der geringfügigen Erweiterung wird hier auch keine wesentliche Änderung der Verkehrsaufkommens erwartet. Ein zusätzlich aufgenommenes **Zu-/Abfahrtsverbot für Kfz** entlang der Kreisstraße stellt zudem die bestehende Erschließungssituation weiterhin sicher. Die außerhalb des Plangebiets entlang der erschließenden Straßen geführten Wege für Fußgänger und Radfahrer bleiben von der vorliegenden Änderungsplanung unberührt.

Aufgrund des Gebäudebestands und der begrenzt verfügbaren Fläche können infolge der Erweiterungsplanung künftig ggf. nicht alle erforderlichen Stellplätze im Plangebiet untergebracht werden. Hierzu laufen parallel zum Planverfahren Abstimmungen zu einer ggf. möglichen Stellplatz-Baulast auf einer Fläche außerhalb des Plangebiets. Die erforderlichen Stellplätze sollen in räumlicher Nähe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

6.2 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Im Nordwesten im Bereich der Einmündung Bürener Straße / Konrad-Adenauer-Straße (K 21) ist eine ehemalige Tagesöffnung des früheren **Strontianitbergbaus** vorhanden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass sich dieser vermutete Strontianitschacht ca. 15 m nördlich des Plangebiets mit einer Lagegenauigkeit von +/- 25 m befindet. Weitere Kenntnisse hierzu liegen nicht vor. Im Zuge der vorliegenden Planung kann somit nicht sicher ausgeschlossen werden, dass dieser Schacht nicht innerhalb der einbezogenen Grünfläche liegt. Zur umfassenden Information wird die vermutete Lage einschließlich des mitgeteilten Umkreises in der Plankarte dargestellt. Grundsätzlich ist im Stadtgebiet aufgrund möglicher weiterer Abbautätigkeiten im oberflächennahen Bereich generell bei Bodenaushub und Bautätigkeiten auf Hohlräume bergbaulichen Ursprungs zu achten. Diese können auch heute noch zu Setzungen der Tagesoberfläche führen. Als Hinweis auf die sich daraus ergebenden möglichen Gefährdungen wurde das Plangebiet **gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB** als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist, gekennzeichnet.

Drensteinfurt liegt über dem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld „Donar"** der RAG Aktiengesellschaft in Herne, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. In Zukunft könnte hier ggf. Bergbau umgehen. Zudem liegt das Plangebiet auch über auf Kohlenwasserstoffen erteilten **Erlaubnisfeldern** zu wissenschaftlichen und gewerblichen Zwecken. Hingewiesen wird darauf, dass eine derartige Erlaubnis lediglich das befristete Recht zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen innerhalb des Erlaubnisfelds gewährt. Sie beinhaltet aber nicht die Genehmigung von konkreten Maßnahmen, hierfür werden zunächst entsprechende Genehmigungsverfahren mit den üblichen Beteiligungsverfahren etc. erforderlich. Auf der Plankarte wird auf diesen Bergbau hingewiesen.

Der Änderungsbereich ist Teil der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf (Altlastenkataster) nachrichtlich geführten **Altablagerung „Müllkippe Viehfeld"** (Key-Nr. 50001). Es befinden sich hier großräumige Ablagerungen von Bodenaushub mit Mächtigkeiten von bis zu 1,50 m, bestehend aus Bauschutt, Schlacke und Glas und Hausmüll. Gefahren für die gewerbliche Nutzung gehen von diesen Altablagerungen nicht aus. Hingewiesen wird darauf, dass zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Beseitigung/Verwertung von Aushubmaterial alle geplanten Erdarbeiten vorab mit dem Kreis Warendorf/Amt für Umweltschutz abzustimmen sind. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte enthalten, zudem erfolgt eine Kennzeichnung des Plangebiets gemäß § 9(5) Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Plangebiet sind der Stadt **Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt, ihr Vorkommen kann jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub bei der Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

6.4 Sonstige Belange

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des bereits seit Langem erschlossenen Plangebiets ist grundsätzlich sichergestellt. Die untere Wasserbehörde hat im Zuge des Verfahrens aber darauf hingewiesen, dass die Einleitungserlaubnis für das bestehende Netz in den Viehfeldgraben abgelaufen ist und die Darstellungen im Abwasserbeseitigungskonzept auf eine mögliche hydraulische Überlastung der bestehenden Niederschlagswasserkanalisation hinweisen.

Die Verlängerung der abgelaufenen Einleitungsgenehmigung wird derzeit vorbereitet, mit der Umsetzung der wasserrechtlichen Maßnahme soll demnächst begonnen werden. Der Änderungsbereich umfasst darüber hinaus nur einen kleinen Teil des insgesamt betroffenen Gewerbe- und Industriegebiets. Das im Plangebiet ansässige Unternehmen ist hier seit Langem realisiert und an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung werden i. W. die überbaubaren Flächen über das bisherige Planungsrecht hinaus nur geringfügig unter Inanspruchnahme heute schon versiegelter Flächen erweitert. Zudem können ergänzende Stellplätze in untergeordnetem Umfang über das heute zulässige Maß hinzutreten. Die Stadt geht somit davon aus, dass die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet auch weiterhin sichergestellt ist.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Erschließungsplanungen für das Plangebiet „Gewerbegebiet Viehfeld". Die im Plangebiet umfangreich betroffenen Ver- und Entsorgungsmedien (Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Strom- und Gasleitungen), die infolge der Planung künftig nicht mehr in öffentlichen Flächen liegen, werden im Bebauungsplan durch ein entsprechendes **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (GFL) zu Unterhaltungszwecken zugunsten der Stadt Drensteinfurt und der weiteren der Ver- und Entsorgungsträger in gesamter Breite gesichert. Eine ggf. durchgreifende negative Betroffenheit Dritter wird hierdurch nicht gesehen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Eintrag eines GFL-Rechts in einem Bebauungsplan dieses GFL-Recht selbst nicht begründet. Hierfür ist die weitere Absicherung durch grundbuchliche Eintragung erforderlich. Ergänzend erfolgt als Hinweis zur Beachtung im Zuge späterer Baumaßnahmen die Aufnahme der mitgeteilten Versorgungsleitungen in die Plankarte.

Weitere Belange:

Weitere Belange werden durch die Planänderung soweit heute bekannt nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.05 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Der Vorhabenträger ist bereits Eigentümer der überwiegenden Flächen im Plangebiet. Die in den Geltungsbereich einbezogene Grünfläche im Erweiterungsbereich soll von der Stadt veräußert werden. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Tabelle: Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Bestand*	Planung*
Gewerbegebiet, davon u.a.	0,69 ha	
- bereits überplant gemäß B-Plan Nr. 1.05	0,60 ha	-
- Erweiterung gemäß 24. Änderung und Erweiterung	-	0,09 ha
- Überbaubare Fläche gemäß Baugrenzen	0,43 ha	0,49 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**0,69 ha**	

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 14.10.2013 beschlossen, das Planverfahren für die **24. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.05** einzuleiten (s. Vorlage Nr. I/90/2013). Die Planung dient der Standortsicherung des hier seit vielen Jahren ansässigen Unternehmens und in diesem Zusammenhang auch der Unterstützung der örtlichen Wirtschaft und des lokalen Arbeitsmarkts. Die geringfügige Erweiterung der bestehenden baulichen Möglichkeiten im Gewerbegebiet Viehfeld für eine flexiblere Gestaltung des Fachmarktstandorts wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen.

Die **frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** wurden auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 13.07.-13.08.2015 durchgeführt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt nicht eingegangen. Seitens der Fachbehörden erfolgten i. W. Anregungen und Hinweise in Bezug auf die vorhandenen Ver-/Entsorgungsmedien sowie zu Bergbau und Altlasten. Die Ergebnisse aus diesen frühzeitigen Beteiligungsschritten sind soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet worden (s. Vorlagen Nr. I/39/2016 und I/46/2016) .

Auf Grundlage des Entwurfs wurden in der Zeit vom 05.07-05.08.2016 Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine neuen Anregungen und Hinweise vorgetragen. Die untere Wasserbehörde des Kreises hat nochmals auf die abgelaufene Einleitungsgenehmigung in den Viehfeldgraben hingewiesen. Die Anträge für die Verlängerung der abgelaufenen Einleitungsgenehmigung für diesen bebauten Siedlungsbereich sind bereits in Vorbereitung, die Bebauung im Plangebiet ist hierbei berücksichtigt. Die Umsetzung dieser wasserrechtlichen Maßnahme ist im städtischen Haushalt bereits eingestellt, um die ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung weiterhin

sicherzustellen (s. Vorlage Nr. I/60/2016). Weitergehende Regelungen im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden daher nicht erforderlich.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der politischen Gremien der Stadt Drensteinfurt sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften Bezug genommen.

Drensteinfurt, im September 2016