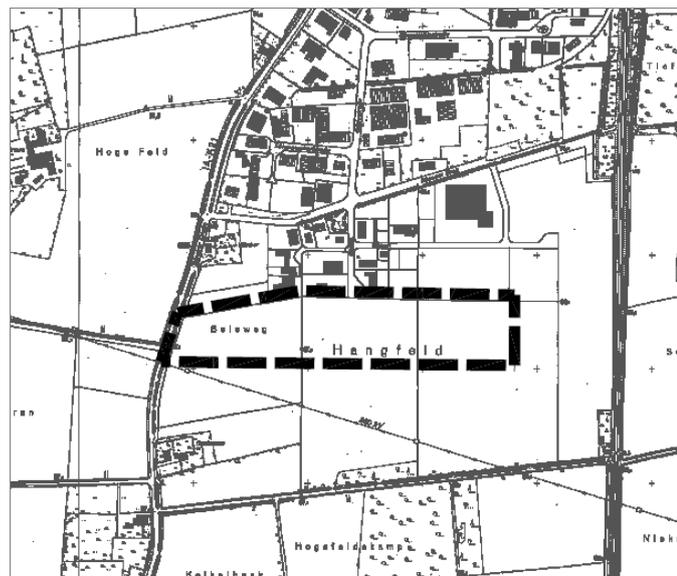


## Bebauungsplan Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“

hier: Begründung mit Umweltbericht



Februar 2018

Bearbeitung:

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

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Stadtplaner, Architektin PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht**

- Gliederung siehe dort -

## **Anlagen**

- A.1 Bebauungsplan Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ – Potenzialanalyse Artenschutz, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. M. Schwartz, Warendorf, März 2017.
- A.2 Bebauungsplan Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ – Artenschutzprüfung Stufe II, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. M. Schwartz, Warendorf, Mai 2017.
- A.3 Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“
- A.4 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 29.09.2017

## 1. Einführung

Die Stadt Drensteinfurt beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets Viehfeld am südlichen Ortsrand der Kernstadt. Hier hat sich seit den 1970er Jahren auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ der gewerblich-industrielle Schwerpunkt der Stadt Drensteinfurt entwickelt. Anfang der 1980er sowie Mitte der 1990er Jahre wurde das Gebiet gemäß der bestehenden Nachfrage abschnittsweise durch die Bebauungspläne Nr. 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“ und Nr. 1.05 IA „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld IA“ erweitert. Die Flächen sind mittlerweile weitgehend vermarktet und bebaut. Insgesamt kann heute die Stadt Drensteinfurt nur noch wenige gewerbliche Flächen anbieten. Gewerblich nutzbare Brach- oder Reserveflächen im Siedlungszusammenhang liegen nicht vor, somit ist eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets ohne Alternative.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Drensteinfurt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ das Ziel, die bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen zu decken. Hierfür sollen die südlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet anschließenden Flächen mobilisiert werden. Daher hat der Rat der Stadt Drensteinfurt nach vorhergehender Beratung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 04.04.2016 die Einleitung der Bauleitplanverfahren für die 45. Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Viehfeld III“ beschlossen (Vorlage-Nr. I/22/2016). Die Planverfahren sind im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB eingeleitet worden.

Bereits seit über 10 Jahren bestehen Überlegungen, das Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld in südliche Richtung zu erweitern. Im Jahr 2006 wurde eine **städtebauliche Rahmenplanung** erarbeitet, die eine gewerbliche Entwicklung bis zur Hochspannungsfreileitung mit ggf. langfristiger Erweiterung Richtung Osten vorsah. Ziel war es, eine südliche Erweiterung möglichst frühzeitig planerisch zu sichern und potenzielle Konflikte zu erörtern. Darüber hinaus wurden zwei Erschließungskonzepte – mit und ohne Anschluss an die Kreisstraße – betrachtet. Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2007 wurden die gewerblichen Bauflächen in südliche Richtung bis zur südlich verlaufenden Hochspannungsleitung erweitert. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.35 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ sollte die gewerbliche Entwicklung konkretisieren (Vorlage-Nr. I/47/2006). Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht zu Ende geführt.

Aus den o. g. Gründen wird nunmehr die Gewerbeflächenentwicklung im Süden der Stadt Drensteinfurt fortgesetzt, der heutige Geltungsbereich wird durch die Grenze des Einwirkungsbereichs des Steinkohlebergbaufelds „Donar“ (sog. Nullrand) und die Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen begrenzt.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 348, 385 und 413, Flur 62, Gemarkung Drensteinfurt mit einer Gesamtgröße von ca. 5,6 ha und liegt am südlichen Siedlungs-

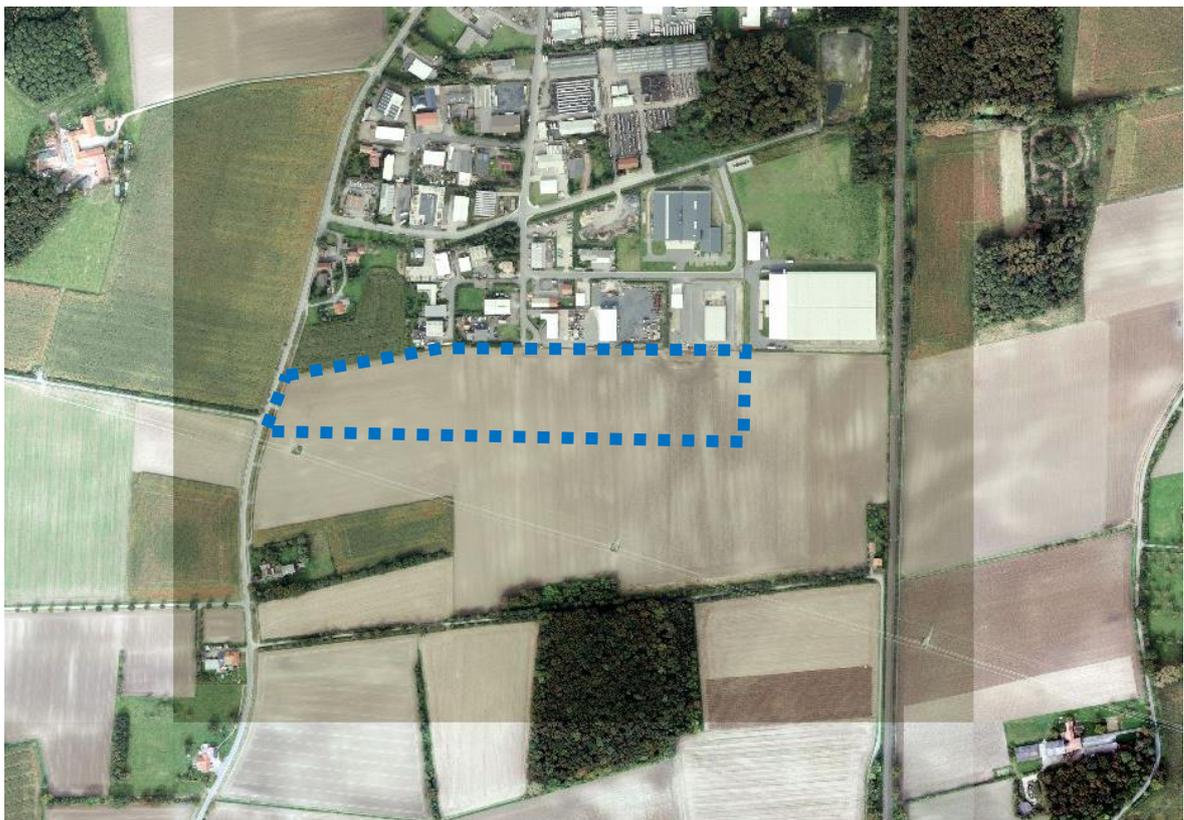
rand des Ortsteils Drensteinfurt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch Gewerbenutzungen und landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker),
- im Osten durch weitere Ackerflächen,
- im Süden durch die 220kV/380kV-Hochspannungsleitung und durch Ackerflächen,
- im Westen durch die Kreisstraße K 21 mit parallel verlaufendem Fuß- und Radweg.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet schließt südlich an den aktuellen Siedlungsrand der Kernstadt an. Die Flächen werden weitgehend **landwirtschaftlich als Acker** intensiv genutzt und weisen keine gliedernden Strukturen auf. Das Gelände zeigt eine leichte Abstufung auf und fällt in Richtung Norden/Nordwesten hin ab.



Übersicht: Nutzungen im Bestand – Auszug Luftbild Drensteinfurt mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 1.41

Quelle: Kreis Warendorf, 5902/2015 - ohne Maßstab

▲<sup>Nord</sup>

Das **nördliche Umfeld** des Plangebiets ist durch diverse gewerbliche Betriebe (u. a. Straßenreinigungsbetrieb, Bauhof, Metallverarbeitungs-, Dienstleistungsunternehmen sowie Unternehmen für Abwasser- und Behältertechnik) mit entsprechenden Produktionshallen und Verwaltungsgebäuden geprägt. Die Flächen sind heute überwiegend bebaut bzw. werden als Betriebs-/Lagerflächen genutzt. Im westlichen Bereich der

Gildestraße bestehen betriebsbezogene Wohnnutzungen. Im Bereich östlich Kreisstraße K 21 und südlich Bürener Brok befinden sich neben landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Hofstelle und entlang der Kreisstraße weitere Wohnnutzungen.

Im **südlichen und östlichen Umfeld** schließen sich weitere intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen mit vereinzelter Streubebauung sowie wegebegleitenden Gehölzstrukturen und Waldflächen im weiteren Umfeld an. Südlich verläuft in Ost-West-Richtung die 220-/380-kV-Höchstspannungsleitung Hanekenfähr-Gersteinwerk (Amprion GmbH) mit entsprechendem Schutzstreifen. Im östlichen Umfeld verläuft in ca. 200 m Entfernung die Bahntrasse zwischen Münster und Hamm (Westf.). Der im ersten Bauabschnitt Viehfeld vorgesehene Gleisanschluss an die Bahnstrecke konnte nicht umgesetzt werden, hier besteht keine ausreichende Nachfrage bei den Betrieben.

**Westlich der Kreisstraße** schließen sich weitere ackerbaulich intensiv bewirtschaftete Flächen an. Die nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete Viehfeld IA und Viehfeld II sind über die Straße Bürener Brok an die K 21 angeschlossen. Die Kreisstraße führt nördlich in die Kernstadt Drensteinfurt sowie Richtung Süden in die ca. 15 km entfernte Stadt Hamm (Westf.). Entlang der K 21 wird einseitig ein separater Fuß-/Radweg geführt, der durch straßenbegleitende Bäume sowie einen Entwässerungsgraben von der Fahrbahn getrennt wird.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Stadt Drensteinfurt ist im neuen **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW, Januar 2017) weiterhin als *Grundzentrum* eingestuft worden, das auf Münster als Oberzentrum ausgerichtet ist.

Im **Regionalplan Münsterland** ist die Fläche bereits als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* festgelegt. Im Süden schließen *Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche* an. Die vorliegende Planung entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Im **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Drensteinfurt** war das Plangebiet i. W. als *gewerbliche Baufläche* und im Osten als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt worden, im Süden reichte die *gewerbliche Bauflächen* bis zur im FNP dargestellten *220-/380-kV-Leitung* mit Schutzbereich. Für die Ausweisung und baurechtliche Absicherung des heute abweichend hiervon geplanten Gewerbe-/Industriegebiets ist daher die 45. FNP-Änderung erforderlich geworden, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB ebenfalls im April 2016 eingeleitet worden war (siehe Vorlage I/21/2016). Im Bebauungsplan-Verfahren haben sich im Sommer 2017 Verzögerungen durch die schalltechnische Prüfung ergeben, die 45. FNP-Änderung konnte dagegen bereits abgeschlossen werden. Der Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Drensteinfurt ist am 16.10.2017 gefasst worden, anschließend wurden die Unterlagen der Bezirksregierung vorgelegt. Im FNP werden nunmehr auch die östlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als *gewerbliche Baufläche* dargestellt, sodass der Bebauungsplan Nr. 1.41 aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt ist. Die südlich anschließenden *gewerblichen Bauflächen* wurden gemäß Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster vom 05.10.2015 als Tauschfläche bis zum Nullrand des Einwirkungsbereichs Donar zurückgenommen.

Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)** zur Bauleitplanung wurde im April 2017 bei der Bezirksregierung Münster gestellt. Von Seiten der Bezirksregierung bestanden keine landesplanerischen Bedenken. Mit Schreiben vom 18.05.2017 wurde der 45. FNP-Änderung und damit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen durch Flächentausch/-rücknahme zugestimmt. Auf die Unterlagen zur 45. FNP-Änderung wird insgesamt verwiesen.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet stellt eine unbebaute Fläche dar, die i. W. intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wird. Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft entlang der Kreisstraße parallel zum Radweg ein Entwässerungsgraben, der von einer Baumreihe gesäumt wird. Nördlich grenzen überwiegend gewerblich-industrielle sowie gemischte Nutzungen an. Im restlichen Umfeld schließt der offene Landschaftsraum mit i. W. landwirtschaftlichen Flächen und vereinzelt Streubebauung sowie gliedern den Gehölzstrukturen und Waldflächen an.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

- Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Drensteinfurter Platte“** mit dem Entwicklungsziel *Gestaltung des Stadtrandes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild*.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)** oder **Naturschutzgebiete (NSG)**. Im südlichen Umfeld in rund 250 m Entfernung befindet sich das **LSG „Mersch“** (LSG-4212-032).
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Auch im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotop** sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt. Das nächstgelegene schutzwürdige Biotop **„Weiher bei Hof Wichmann“** (BK-4212-060) befindet sich in ca. 600 m Entfernung östlich. Im südlichen und südöstlichen Umfeld in ca. 600 m Entfernung werden großflächige Bereiche vom Biotopverbund **„Gehölz- und Grünlandkomplexe im Westen und Süden von Drensteinfurt“** (VB-MS-4212-002) erfasst.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird u. a. aufgrund des Abstands und der Ziele der behutsamen Erweiterung nicht gesehen.

### 3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Entlang der K 21 verläuft außerhalb des Plangebiets der o. g. Entwässerungsgraben.

Das Plangebiet liegt weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

### 3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>1</sup> stehen im Plangebiet i. W. tonige, z. T. schwach steinige Lehm Böden als Pseudogley, z. T. Braunerde-Pseudogley an. Diese Böden weisen eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine geringe Wasserdurchlässigkeit sowie einen meist ausgeprägten Wechsel von Vernässung und Austrocknung („Stundenböden“) auf. Staunässe reicht z. T. bis in den Oberboden.

Im südlichen und östlichen Bereich stehen flachgründige tonige und kalkhaltige Lehm Böden als Rendzina, z. T. Braunerde-Rendzina und Pseudogley-Rendzina an. Diese Böden zeichnen sich durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit und durch eine sehr geringe nutzbare Wasserkapazität sowie durch eine geringe Wasserdurchlässigkeit aus.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> treffen auf diese Böden teilweise zu. Die als Rendzina anstehenden Böden wurden aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte als **sehr schutzwürdig** (Stufe 2) kartiert. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass aufgrund des Maßstabs der Bodenkarten von 1:50.000 nur eine Übersicht gegeben wird und auch bereits durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommene Flächen als schutzwürdige Böden dargestellt werden.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlich geprägten Nutzung der Teilfläche, sind die Böden bereits durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen teilweise überprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt den Schutzstatus dieser Böden aus Sicht des *Geologischen Dienstes NRW* allerdings nicht in Frage, da die Landwirte nach § 17 des Bundesbodenschutzgesetzes zu einer „guten fachlichen Praxis“ verpflichtet seien, durch deren Einhaltung die Vorsorgepflichten entsprechend § 7 Bundesbodenschutzgesetz erfüllt würden. Solange nicht gezielte Bodenuntersuchungen vor Ort das Gegenteil beweisen, könne daher bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung nicht pauschal von einer Beeinträchtigung ihrer Struktur und ökologischen Funktionsfähigkeit ausgegangen werden. Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist sicherzustellen, dass bei Eingriff in die schutzwürdigen Böden (z.B. Versiegelung bei Neubauvorhaben) eine ausreichende, bodenfunktionsbezogen wirksame Kompensation vorgenommen wird.<sup>3</sup>

### 3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Der Planbereich liegt über dem **auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“**. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerksfeld Donar liegen gegenwärtig nicht vor. Im Zuge der Projektplanungen ist zu entscheiden, ob ggf. allgemeine bauseitige Vorsorgemaßnahmen getroffen werden sollen. Das Plangebiet ist so abgegrenzt worden, dass die Bauflächen und die Planstraße im Süden an den sog. Nullrand des Einwirkungsbereichs des potenziellen Steinkohlebergbaufelds angrenzt, ein Teil der Wendeanlage und der südlich vorgelagerte Pflanzstreifen liegen innerhalb des Einwirkungsbereichs.

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm; Krefeld 1983

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

<sup>3</sup> Vgl. Stellungnahme Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 28.04.2017

Nach Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg befindet sich das Plangebiet zudem über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten **Erlaubnisfeld „CBM - RWTH“** (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis „CBM - RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen. Eine Erlaubnis gewährt dem jeweiligen Inhaber ein befristetes Recht zum Aufsuchen des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe innerhalb des Erlaubnisfelds und dient lediglich dem Konkurrenzschutz, eine Genehmigung von konkreten Maßnahmen ist damit nicht verbunden und liegt soweit bekannt auch nicht vor.

Die Ortslage Drensteinfurt befindet sich in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann. Für das Plangebiet liegen diesbezüglich bislang keine Informationen vor. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Konkrete Hinweise auf eventuelle Abbautätigkeiten im Plangebiet liegen bisher nicht vor, frühere Abbautätigkeiten können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen ist daher auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen, Hohlräume und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten, die Stadt Drensteinfurt ist bei Auffälligkeiten umgehend zu benachrichtigen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen.

Nach Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg liegen für das Plangebiet keine hinreichenden Indikatoren für eine konkrete **Kampfmittelbelastung** vor. Für Teilbereiche liegt jedoch eine diffuse Kampfmittelbelastung vor, sodass Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können. Alle Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten **sofort** einzustellen und die Stadt Drensteinfurt, Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt (Tel. 02508/995-0) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ingenieurgeologisch ist der **Baugrund** objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Drensteinfurt findet überwiegend im Süden der Kernstadt statt. Hier hat sich seit den 1970er Jahren östlich der Kreisstraße K 21 das Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld in mehreren Abschnitten von der Ortslage in Richtung Süden entwickelt. Die bestehenden Bauflächen sind weitgehend ausgeschöpft, sodass die Stadt Drensteinfurt nur noch wenige Flächen für die künftige Gewerbeentwicklung zur Verfügung stellen kann. Um auch künftig weitere gewerblich nutzbare Bauflächen im Stadtgebiet anbieten zu können, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.41 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets in südliche Richtung geschaffen werden.

Grundlegendes Planungsziel ist die Deckung des gewerblichen Flächenbedarfs durch die bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen, die angemessene Berücksichtigung nachbarlicher Belange und der Randlage zur Hochspannungsfreileitung sowie die Gewährleistung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung der Flächen in den Landschaftsraum.

Die vorliegende Planung dient somit der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts in Drensteinfurt und unterstützt in diesem Rahmen die Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen sowie die Stärkung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft. Die Flächen eignen sich aufgrund ihrer Vorprägung durch die Lage zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld, der Hochspannungsfreileitung sowie der K 21 und aufgrund der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz grundsätzlich sehr gut für eine gewerblich-industrielle Nutzung. Vorhandene Infrastrukturen können mitgenutzt und ausgelastet werden.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich neu zu ordnen. Auf die zwischenzeitlich abgeschlossene **45. Flächennutzungsplan-Änderung** wird ergänzend verwiesen. Die Standortdiskussion ist im Zuge der landesplanerischen Abstimmungen in den letzten Jahren über die gewerbliche Entwicklung in Drensteinfurt und auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt. Gewerblich nutzbare Brach- oder Reserveflächen im Siedlungszusammenhang liegen nicht vor, somit ist die seit Jahren angedachte südliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets heute ohne Alternative.

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt somit das Ziel, den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort unter Ausnutzung bestehender Infrastrukturen weiter zu stärken. In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange sollen daher die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets zur angemessenen Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen im Anschluss an ein entwickeltes Gewerbe- und Industriegebiet getroffen werden.

Das Plankonzept sieht die Anbindung des Plangebiets an die vorhandene Erschließungsstraße Gildestraße im Osten vor. Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“ wurde für eine südliche Erweiterung bereits ein Anschluss an die Gildestraße vorgesehen. Die städtebauliche Rahmenplanung sah aufgrund der damals größeren Flächenkulisse einen Anschluss an die westlich verlaufende Kreisstraße als eine Erschließungsvariante vor. Ein zusätz-

licher Anschluss wird im vorliegenden Plankonzept nicht mehr vorgesehen. Im Bestand ist über die an die Gildestraße anschließende Straße Bürener Brok ein Anschluss an die K 21 weiterhin gewährleistet. Die bauliche Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen soll über erforderliche Eingrünungsmaßnahmen im Übergang zum freien Landschaftsraum hinaus so flexibel wie möglich gehalten werden. Im südwestlichen Bereich ist aufgrund des tangierenden Schutzstreifens der Hochspannungsleitung eine Teilfläche von Bebauung freizuhalten.

## 5. Geplante Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.41 „Viehfeld III“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt. Die Stadt strebt zum einen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Gewerbeflächen an, zum anderen werden aber auch Abstufungen und Eingrünungen vorgenommen, um das Gebiet in der Ortsrandlage und gegenüber dem Umfeld angemessen einzubinden.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung des Baugebiets gemäß § 1(4) BauNVO

Die geplanten Bauflächen werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen

- im zentralen und östlichen Abschnitt als **Industriegebiet „GI“ gemäß § 9 BauNVO** (Teilflächen GI<sub>N</sub> und GI<sub>1</sub>) und
- im westlichen Abschnitt Richtung Kreisstraße als **Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 8 BauNVO** mit einem geringeren Emissionsgrad (Teilflächen GE<sub>N</sub> und GE<sub>1</sub>)

überplant. Ziel der Stadt ist es, größeren und flexiblen Spielraum für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrienutzungen unter angemessener und sicherer Beachtung der Belange der im weiteren Umfeld vorhandenen Nutzungen vorzubereiten.

Als Grundlage für die Gebietsgliederung wurde nach Entscheidung über das Erschließungskonzept ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt, in dem die mögliche Gliederung in GI- und GE-Teilflächen im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise überprüft worden ist.<sup>4</sup> Im Gutachten wird eine Gesamtbetrachtung für Plangebiet und angrenzendes Umfeld unter Einbeziehung der bestehenden Geräusch-Vorbelastungen durch die vorhandenen Gewerbe- und Industrienutzungen durchgeführt. In der Summe müssen die vorhandenen Nutzungen sowie die durch die Neuplanung möglichen zusätzlichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen die Immissionsschutzrechte der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen gemäß der Festsetzung bzw. Einstufung als Mischgebiet bzw. im Außenbereich einhalten (siehe Gutachten). Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass eine Gliederung mit einem Gewerbegebiet im Westen und einem

---

<sup>4</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 29.09.2017 - siehe Anlage

abgestuften Industriegebiet im mittleren und östlichen Abschnitt möglich ist, auf dieser Basis und nach einer Vorabstimmung mit dem Kreis Warendorf entscheidet sich die Stadt Drensteinfurt für die oben dargelegten Festsetzungen im Zuge der Art der baulichen Nutzung (siehe auch Kapitel 5.5 mit weiteren Aussagen zur immissionsschutzfachlichen Bewertung).

Durch die ergänzende Gliederung gemäß **Abstandserlass NRW**<sup>5</sup> wird insbesondere auch das bestehende Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) gemäß Bebauungsplan Nr. 1.05 IA im Nordwesten an der Kreisstraße bzw. südlich Bürener Brok berücksichtigt, gleichzeitig werden aber auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit gewährleistet:

- Im **GE1** sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 199 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. Zugelassen werden können auch die mit (\*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 bis 199 einschließlich), bei denen sich der notwendige Abstand zum Mischgebiet ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.
- Im **GIN** sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 160 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. Zugelassen werden können aus dem unter GE1 genannten Grund auch die mit (\*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV und V (Ifd. Nr. 37 bis 160 einschließlich).
- Im **GI1** sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 80 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. Zugelassen werden können aus dem unter GE1 genannten Grund auch die mit (\*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse III und IV (Ifd. Nr. 23 bis 80 einschließlich).

Zusätzlich wird eine **Ausnahmeregelung** aufgenommen, nach der Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden. Dadurch wird unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

Auf den Abstandserlass NRW mit Anhang 1 (Abstandsliste) in der o. g. Fassung aus 2007, der hiermit Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.41 wird, wird ausdrücklich Bezug genommen. Nach der bisherigen Rechtsprechung ist eine zusätzliche Aufnahme der Abstandsliste in das Planwerk nicht erforderlich, soweit der eindeutige Bezug auf die hier geltende Fassung und den Fundort der Abstandsliste gegeben ist.

Die Vorgehensweise berücksichtigt das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG, eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit der vorbereiteten Gewerbe- und Industrienutzung wird damit gesichert. Gleichzeitig verbleiben noch ausreichende Spielräume für die betriebliche Entwicklung.

---

<sup>5</sup> Abstandserlass NRW, Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659 mit Anhang 1 *Abstandsliste 2007*

## b) Weitere Schutzvorkehrungen

**Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind – Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO:** In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei nach Auffassung der Stadt insbesondere um die nördlich angrenzenden Wohnnutzungen, im Umfeld die Hofstellen/Wohnnutzungen in ca. 200 m bis 400 m Entfernung, im weiteren Umfeld der Siedlungsbereich der Kernstadt sowie die westlich bzw. östlich verlaufenden Verkehrswege Kreisstraße K 21 und Bahntrasse Münster/Hamm (Westf.).

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen<sup>6</sup>. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen und angrenzenden Verkehrswegen als schutzwürdige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden Gewerbe- und Industriegebiet keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

---

<sup>6</sup> Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter [www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf) [Stand Juli 2013]

### c) Ausschluss oder Einschränkung von Nutzungen in den GE/GI gemäß § 1, Absätze 5, 6, 9 BauNVO

Die Standortdiskussionen in den letzten Jahren im Zuge der Regionalplan-Diskussion haben nochmals deutlich gezeigt, dass gut nutzbare und relativ (Emissions-)konfliktarme Gewerbe- und Industrieflächen aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und in der Region begrenzt sind. Die Entwicklung derartiger Flächen stößt immer wieder aufgrund der Wohnsiedlungen und der verbreiteten Streubebauung sowie angesichts von vielfältigen Wald- und Naturschutzflächen im Umfeld der potenziellen Bauflächen auf erhebliche Konflikte. Daher sollen die entwicklungsfähigen Bauflächen im Plangebiet zweckgebunden durch Gewerbe- und Industriebetriebe mit entsprechenden Standortanforderungen hinsichtlich Größe, Erschließung und zulässiger Emissionen, genutzt werden können.

Der gut erschlossene Standort könnte außerdem für Kfz-orientierte Nutzungen mit ggf. überörtlichem Einzugsbereich wie großflächiger Einzelhandel, große Sportanlagen oder Vergnügungsstätten attraktiv sein. Derartige Nutzungen würden jedoch die verfügbaren Gewerbe-/Industrieflächen einschränken und sind aus städtebaulicher Sicht an diesem randlich gelegenen, Kfz-affinen Standort als problematisch zu werten. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, die derartige **Nutzungen**, die die o.g. Zielsetzungen beeinträchtigen können, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung **gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO im GE und GI** eingeschränkt oder ganz ausgeschlossen.<sup>7</sup> Weitere Gründe für die planerische Feinsteuerung sind zusammengefasst mögliche Immissionsschutzkonflikte, peripherer Standort, zusätzliches Verkehrsaufkommen, Gefährdungen der weiteren Einzelhandelsentwicklung in der Stadtmitte, Ortsbild und Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der weitergehenden Feinsteuerung der zulässigen bzw. der unzulässigen Nutzungen gemäß § 1(9) BauNVO „besondere städtebauliche Gründe“ erforderlich sind. Hiermit sind nicht *besonders schwerwiegende Gründe*, sondern *spezielle Gründe* gemeint, die sich aus einer ganz konkreten städtebaulichen Situation für einen einzelnen Planungsfall ergeben. In den folgenden Absätzen werden u. a. diese besonderen Gründe in dem vorliegenden Plangebiet erläutert:

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke:** Diese werden insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für nachgefragte gewerbliche Nutzungen zu reservieren. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe. Zudem sind diese Anlagen im Regelfall möglichst ortskernnah bzw. in direkter Siedlungsnähe unterzubringen, was in dieser städtebaulichen Randlage nicht gegeben ist.
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes:** Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung der vorliegenden Planung entsprechen (s. o.). Hinzu kommt, dass diese Nutzungen im Regelfall ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden sollten und daher aus

---

<sup>7</sup> Hinweis: Aufgrund der abweichenden Inhalte bzw. Gliederung der §§ 8 und 9 BauNVO werden die Einschränkungen in der Plankarte im Interesse der Eindeutigkeit und der Nachvollziehbarkeit getrennt für die GE- und GI-Gebiete festgesetzt. In der Begründung können die Gründe für diese Inhalte aber gemeinsam behandelt werden.

städtebaulicher und verkehrlicher Sicht im Sinne der o. g. Aufgabenteilung z. B. in den ortsnahen, tlw. eingeschränkten Gewerbegebieten oder in Mischgebieten etc. unterzubringen sind. Bezüglich der verkehrlichen Aspekte ist auch zu bedenken, dass direkter Kundenverkehr aus dem Siedlungsraum nicht unnötig in den gewerblich geprägten Bereich „gezogen“ werden soll.

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs – trotz einer Genehmigung in GE-/GI-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen – langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die hiermit vorbeugend vermieden werden.

- **Vergnügungsstätten:** Vergnügungsstätten jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im Plangebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen Lage an der Kreisstraße K 21 im weiteren Einfahrtbereich in die Kernstadt. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort als auch den Ortseinfahrtbereich soll ausdrücklich unterbunden werden. Außerdem werden diese Nutzungen dem Planungsziel „Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets“, vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, nicht gerecht.
- **Werbeanlagen für Fremdwerbung:** Diese eigenständigen gewerblichen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o. g. Planungszielen und hier v. a. auch der angestrebten Außendarstellung des Gewerbe- und Industriegebiets im Regelfall widersprechen würde. Die Lage zum offenen Landschaftsraum mit Blick Richtung Kreisstraße oder Bahntrasse könnte attraktiv sein, gerade hier soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung vermieden werden. Hierunter fallen jedoch keine zentralen Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines Gebiets und bleiben daher zulässig.
- **Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher:** Eine wichtige übergeordnete städtebauliche Zielsetzung der Stadt Drensteinfurt ist die Weiterentwicklung der Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen und die langfristige Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Drensteinfurts. Ebenso soll die Funktionalität der gewachsenen Nahversorgungsstandorte in integrierter Siedlungslage geschützt werden. Diesbezüglich wird auf das bereits im Jahr 2010 erarbeitete **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** sowie dessen Teilfortschreibung im Jahr 2013 verwiesen.<sup>8</sup> Wesentliche Inhalte sind u. a. die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Drensteinfurt sowie der weitgehende Ausschluss von Einzelhandel in Randlagen und an konkurrierenden Standorten (vgl. Kapitel 6, u. a. Ansiedlungsleitsätze I bis IV). Damit wird ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den im Konzept formulierten Ansiedlungsleitsätzen empfohlen (s. dort, Kapitel 6.3). Die Ansiedlungsleitsätze

---

<sup>8</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt, Stadt + Handel, Dortmund, Mai 2010, Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt, Stadt + Handel, Dortmund, August 2013.

sollen als räumliche Entwicklungsleitlinie zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet Drensteinfurts dienen (s. dort, Kapitel 6.2).

Insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist zudem aus städtebaulichen Erwägungen grundsätzlich in möglichst engem Zusammenhang mit den Siedlungsbereichen anzuordnen bzw. innerhalb dieser zu integrieren. Das vorliegende Plangebiet liegt in peripherer Lage am Rand des Siedlungsbereichs und wird als Gewerbestandort entwickelt. Primär soll es der Nutzung durch produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe sowie Firmen vorbehalten werden, die ggf. an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konfliktträchtig sind. Mit Blick auf die Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele wird **Einzelhandel an Endverbraucher mit den in Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Die betroffenen Sortimente gemäß Drensteinfurter Liste sind auf der Plankarte aufgeführt.

Ausnahmsweise können gemäß Leitsatz V des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ansiedlungen (s. dort) von **Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben** (sog. „Handwerkerprivileg“) zugelassen werden. Vorausgesetzt wird hierfür, dass derartige Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet zulässigen gewerblichen Tätigkeiten stehen und diesen in ihrer Dimension eindeutig untergeordnet sind. Der Ausnahmeverbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu.

Nicht betroffen von dem Ausschlussziel sind Großhandelsbetriebe ohne maßgeblichen Verkauf an Endverbraucher, die als Zwischenhandel betrieben bzw. angesiedelt werden könnten.

Zugelassen werden somit Gewerbebetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Insbesondere die Zielgruppe Gewerbe/Handwerk mit ggf. flächenintensiven Ausstellungen bzw. Lagerflächen, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und daher häufig kaum in sonstigen Gebieten untergebracht werden können, kommen ggf. für eine Ansiedlung in Frage. Zu nennen sind hier z. B. Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel, Landmaschinen und Zubehör sowie Bau- und Brennstoffhandel.

Die Regelungen eröffnen hier im Ergebnis einen angemessenen Spielraum für gewerbliche Nutzungen. Der zulässige Nutzungskatalog berücksichtigt sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Stadt als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets im weiteren Ortseingangsbereich der Kernstadt Drensteinfurt.

#### **d) Betriebswohnungen: Ausnahmsweise Zulässigkeit im GE und Ausschluss im GI**

Betriebswohnungen können gemäß § 8(3) Nr. 1 BauNVO und gemäß § 9(3) Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Am vorliegenden Standort sind hierfür jedoch im Interesse der schwerpunktmäßig angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungen strenge Anforderungen an Standort, Bauformen, Ausrichtung und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben etc. zu stellen. Angrenzende Betriebe – sowie noch nicht vermarktete Bauflächen – dürfen nicht in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden.

Daher werden nach Vorabstimmung mit dem Kreis Warendorf folgende Regelungen getroffen:

- Im **GIN und GI1** werden Betriebswohnungen ganz ausgeschlossen, können also nicht ausnahmsweise zugelassen werden, um hier den für sinnvoll gehaltenen Entwicklungsspielraum möglicher Betriebe nicht einzuschränken.
- Im **GEN und GE1** können Betriebswohnungen dagegen ausnahmsweise gemäß § 8(3) Nr. 1 BauNVO zugelassen werden, da u. a. aufgrund Lage und Zuschnitt der Teilflächen und angesichts des im Norden angrenzenden Misch- und Gewerbegebiets (mit ggf. zulässigen Wohnnutzungen) Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, für den einzelnen Betrieb wünschenswert und sinnvoll sein können. Zur Vermeidung eventueller Konflikte mit benachbarten Industrie-/Gewerbebetrieben wird die Stadt aber die o. g. Anforderungen genau prüfen. Eine frühzeitige Abstimmung mit Stadt und Baugenehmigungsbehörde wird ausdrücklich empfohlen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen in der Ortsrandlage und im weiteren Ortseingangsbereich für die GE- und GI-Teilflächen bedarfsorientiert entwickelt. Zentrale Inhalte ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird in allen GE- und GI-Teilflächen mit 0,8 festgesetzt und orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.
- Die festgesetzte **Baumassenzahl BMZ** orientiert sich mit 10,0 im GIN und GI1 ebenfalls an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO sowie an den bestehenden Festsetzungen im nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 1.27 „Viehfeld II“. Im GEN und GE1 wird die Baumassenzahl BMZ dagegen etwas abgestuft und mit 8,0 festgesetzt, was hier auch eher die kleinteiliger bebauten nördlich angrenzenden Bauflächen berücksichtigt.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird begrenzt, um in der Ortsrandlage und gegenüber dem Außenbereich eine angemessene Größenordnung einzuhalten. Die zulässige Höhe wird gemäß § 16 BauNVO in den Teilflächen auf maximale Bauhöhen um etwa 11 (im GE) bis 13/14 m (im GI) über heutigem Gelände bzw. über Planstraßen festgelegt - je nach Lage der Teilfläche und Geländeneivellierung in Richtung der Gebietserschließung. Durch Bezugnahme auf die exakte Höhe über NHN werden diese Obergrenzen gegenüber Außenbereich und Umfeld eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen festgelegt. Die Höhen werden Richtung Westen im GE aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen abgestuft. Insgesamt werden die gewählten Höhen aufgrund der Lage für vertretbar gehalten.

Insgesamt ermöglichen die o. g. Festsetzungen zur Höhenentwicklung eine angemessene Gewerbebebauung und berücksichtigen gleichzeitig die Ortsrandlage und Einbindung innerhalb des städtebaulichen Umfelds. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen etc., berücksichtigt.

Auf die zusätzliche Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** kann damit verzichtet werden, da diese für Gewerbe-/Industriebetriebe mit Hallenbauten etc. ohnehin kaum zielführend wären und ggf. eher flächensparende mehrgeschossige Büronutzungen erschweren könnte.

- Regelungen zu Bauweise und überbaubaren Flächen sollen eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen. Für das gesamte Plangebiet wird eine **abweichende Bauweise** gemäß § 22(4) BauNVO zugelassen. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude jedoch mehr als 50 m betragen darf. Damit soll typischen Anforderungen von gewerblicher Bebauung angemessen Rechnung getragen werden.
- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden möglichst großzügig bemessen, um eine dauerhafte Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen zu erreichen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld bzw. im Übergang zur freien Landschaft werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds im ortsüblichen Rahmen. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten und betreffen vor dem Hintergrund der Gewerbenutzung i. W. Solaranlagen, Werbeanlagen und Stellplatzbegrünung. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

#### a) Solaranlagen

Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund der notwendigen Sonnenausrichtung nicht praktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Die maximale Aufbauhöhe auf den Dachflächen beträgt 1,2 m. Aufgeständerte Anlagen müssen zudem auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 2,0 m einhalten.

#### b) Werbeanlagen

Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Anbringungsort und Leuchtverhalten. Daher sind Werbeanlagen im Plangebiet so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet bleibt und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und das

Straßenbild berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird deshalb ausgeschlossen.

Das berechnete Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt. Auch hier sind Abweichungen bei einem qualitativ überzeugenden Konzept möglich.

### c) Stellplatzanlagen

Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Eine möglichst einheitliche, hochwertige Baumartenwahl wird ausdrücklich empfohlen.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über zwei Anschlüsse an die Gildestraße im Norden und Nordosten. Diese dient bereits als Erschließung für die beiden Abschnitte Viehfeld IA und Viehfeld II des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiets. Über die daran anschließende Straße Bürener Brok besteht ein Anschluss an die westlich verlaufende Kreisstraße K 21 und damit ein grundsätzlich leistungsfähiger Anschluss an das (über-)örtliche Verkehrsnetz. Gemäß der letzten amtlichen Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßenbau NRW (2010) fahren auf der K 21 im Bereich des Plangebiets täglich ca. 2.500 Kfz<sup>9</sup>. Angesichts der bereits vorhandenen leistungsfähigen Erschließung im Gewerbegebiet ist nach bisheriger Kenntnis davon auszugehen, dass diese bestehenden Straßen zusätzlichen gewerblichen Verkehr aus dem Plangebiet gut aufnehmen können.

Ein zusätzlicher Anschluss an die Kreisstraße ist im Bereich des Plangebiets insbesondere aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (durch straßenbegleitende Bäume abgetrennter Fuß-/Radweg, Nähe zu bestehendem Anschluss) nicht vorgesehen. Um gemäß angestrebter Erschließung keine zusätzlichen Ein-/Ausfahrten zur westlichen Kreisstraße zu ermöglichen wird daher in den Bebauungsplan entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein entsprechendes **Zu-/Abfahrtsverbot** aufgenommen.

Die **innere Stickerschließung** wird mit einer Breite von 10,5 m und einer für Lkw ausreichend bemessenen Wendeanlage geplant. Die Lage der Planstraße ermöglicht eine flexible Aufteilung der Fläche für künftige Nutzer.

Die vorliegende Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Viehfeld kann nicht an die Bahnstrecke angebunden werden. Der im ersten Bauabschnitt Viehfeld zunächst vorgesehene Gleisanschluss an die Bahnstrecke im Osten konnte damals ohne ausreichende Nachfrage bei den Betrieben nicht umgesetzt werden.

Entlang der K 21 verläuft ein separater, durch straßenbegleitende Bäume und einen Entwässerungsgraben von der Kreisstraße getrennter **Fuß- und Radweg**. Radfahrer – insbesondere aus der Kernstadt – können das Plangebiet hierüber gut erreichen.

---

<sup>9</sup> Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB): DTV-Wert, durchschnittliche Anzahl Kfz pro Tag aus Verkehrszählung 2010, Abfrage am 08.03.2017, hier gerundet.

Um im Kreuzungsbereich der Planstraße eine ausreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird ein **Sichtdreieck** in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieses ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Das Plangebiet ist nur bedingt an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle „Drensteinfurt Grundschule“ befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung (Luftlinie) nördlich. Diese wird nur durch Taxibusse Richtung Drensteinfurt Stadtverkehr und Everswinkel bedient. Die nächstgelegene Haltestelle mit Anschluss an weitgehend stündlich verkehrende Regionalbuslinien in Richtung Ahlen befindet sich in ca. 1,6 km nördlich.

## 5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im Umfeld.

### a) Vorbelastungen im Bestand

Folgende Vorbelastungen bestehen für das Plangebiet:

- **Immissionen von Verkehrswegen:** Straßenverkehr und entsprechende Emissionen (Lärm, Abgase) wirken insbesondere von der im Westen angrenzenden Kreisstraße K 21 auf das Plangebiet ein. Im östlichen Umfeld verlaufen in ca. 200 m Entfernung die Bahntrasse zwischen Münster und Hamm (Westf.). Diese Vorbelastungen werden jedoch für das Planungsziel GE/GI aufgrund der geringen Frequenz (Straße, siehe Kapitel 5.4) und der Entfernung (Bahn) als nicht kritisch bewertet.
- **Immissionen aus der Landwirtschaft:** Im südlichen, westlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt, hier überwiegend durch Ackerbau. Ggf. konfliktträchtige Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt. Mit Beeinträchtigungen im Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen wird angesichts des Planungsziels als nicht kritisch bewertet.
- **Immissionen durch bestehendes Gewerbe:** Das Plangebiet ist bereits durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld vorbelastet. Im nördlich angrenzenden Bereich haben sich innerhalb der letzten Jahrzehnte auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 1.05 „Viehfeld I“, Nr. 1.05 IA „Viehfeld IA“ sowie Nr. 1.27 „Viehfeld II“ diverse Gewerbebetriebe angesiedelt. Diese Belastungen werden jedoch für das Planungsziel als nicht kritisch bewertet.
- **Sonstige Immissionen:** Es liegen keine Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten.

### b) Auswirkungen der Planung

Mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld können bei Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich durch die Betriebsprozesse auf dem Gelände einschließlich Zu- und Abfahrtverkehr insbesondere durch Lärm,

Gerüche, Staub und Erschütterungen entstehen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen mit unterschiedlichem Schutzstatus, die infolge der vorliegenden Planung ggf. Lärmimmissionen ausgesetzt sein können.

Im Bebauungsplan wird deshalb eine Gliederung des Gewerbe- und Industriegebiets nach der Art der baulichen Nutzung und ergänzend gemäß Abstandserlass NRW vorgenommen. Die Grundsätze des Plankonzepts und die Gliederung des Gewerbegebiets sind bereits v. a. in den Kapiteln 4 und 5.1 erläutert worden. In Nachbarschaft zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen v. a. im Nordwesten im Mischgebiet soll somit Immissionskonflikten vorgebeugt werden, gleichzeitig werden auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit gewährleistet. Diese Vorgehensweise - i. W. analog zu den angrenzenden Bebauungsplänen - ist gut nachvollziehbar und im Baugenehmigungsverfahren betriebsbezogen umzusetzen.

Ziel der Stadt ist es, größeren und flexiblen Spielraum für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrienutzungen unter angemessener und sicherer Beachtung der Belange der im weiteren Umfeld vorhandenen Nutzungen vorzubereiten. Als Grundlage für die Gebietsgliederung wurde ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt, in dem die mögliche Gliederung in GI- und GE-Teilflächen im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise überprüft worden ist.<sup>10</sup>

Im Gutachten wird eine Gesamtbetrachtung für Plangebiet und angrenzendes Umfeld unter Einbeziehung der bestehenden Geräusch-Vorbelastungen durch die vorhandenen Gewerbe- und Industrienutzungen durchgeführt. In der Summe müssen die vorhandenen Nutzungen sowie die durch die Neuplanung möglichen zusätzlichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen die Immissionsschutzrechte der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen gemäß der Festsetzung bzw. Einstufung als Mischgebiet bzw. im Außenbereich einhalten (siehe Gutachten). Nach einem entsprechendem Bearbeitungs- und Abstimmungsprozess mit der Stadt Drensteinfurt (schrittweise Berechnung mit unterschiedlichen Flächenansätzen) hat der Gutachter festgestellt, dass eine Gliederung mit einem Gewerbegebiet im Westen und einem abgestuften Industriegebiet im mittleren und östlichen Abschnitt möglich ist. Die Stadt Drensteinfurt bestätigt somit die Annahmen und Berechnungsschritte im Gutachten und entscheidet sich auf dieser Basis und nach einer Vorabstimmung mit dem Kreis Warendorf für die Gliederung der Bauflächen entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen wie folgt. Die Bauflächen sind daher in ihrem zulässigen Emissionsgrad vorbeugend teilweise einzuschränken und werden unter Berücksichtigung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange sowie angesichts der angestrebten möglichst flexiblen Nutzbarkeit je nach Lage und Nachbarschaft gemäß § 1(4) BauNVO in ihrem zulässige Störgrad abgestuft gegliedert:

- **GI1 im östlichen Abschnitt** als nicht eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO;
- **GI2 im mittleren Abschnitt** als eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, in dem Gewerbe-/Industriebetriebe in der Art zulässig sind, dass tagsüber das Emissionspotenzial eines GI idealtypisch ausgeschöpft werden kann, nachts aber nur das Emissionspotenzial eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO zulässig ist (= nachts „nicht erheblich belästigende Betriebe“);

---

<sup>10</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 29.09.2017 - siehe Anlage

- **GE im westlichen Abschnitt Richtung Kreisstraße** als idealtypisches Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und
- **GEN im Westen an der Kreisstraße** bzw. südlich der überbaubaren Flächen des MI gemäß Bebauungsplan Nr. 1.05 IA als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (= MI-Niveau).

Auch bei der aus schalltechnischer Sicht zur Nachtzeit eingeschränkt nutzbaren GI-Fläche ist die Festsetzung dieses GI-Gebiets noch sinnvoll, da hierdurch ein größeres Betriebsspektrum zulässig wird, zumal die Problematik „Lärm“ häufig schon mit geringem Mehraufwand, z.B. alleine durch geschickte Anordnung von Hallenbaukörpern, als abschirmende Maßnahme bewältigt werden kann.

Die Festsetzung des **GEN** im Westen an der Kreisstraße, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, geht auf eine Empfehlung der Immissionsschutzbehörde im Sinne der Konfliktminderung mit der im Nordwesten liegenden Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) gemäß Bebauungsplan Nr. 1.05 IA an der Kreisstraße bzw. südlich Bürener Brok zurück.

Durch die ergänzende Gliederung gemäß **Abstandserlass NRW<sup>11</sup>** wird ebenfalls insbesondere dieses bestehende Mischgebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 1.05 IA berücksichtigt, gleichzeitig werden Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit gewährleistet. Zur Gliederung der einzelnen Teilflächen wird hier auf Kapitel 5.1 verwiesen.

Darüber hinaus werden Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein **Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung)** sind, ausgeschlossen. Hierzu wird auf die entsprechenden Erläuterungen in Kapitel 5.1, Punkt b verwiesen.

Der aus dem Neubaugebiet zu erwartende **gewerbliche Mehrverkehr (Pkw, Lkw)** kann über die Gildestraße und über die Straße Bürener Brok (mit Abstand der Fahrbahn zur Wohnnutzung im MI) mit Anschluss an die Kreisstraße K 21 sowohl im Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld als auch im weiteren Verlauf der K 21 - als Teil des dort vorhandenen Verkehrs auf der klassifizierten Straße - verträglich abgewickelt werden.

Die Vorgehensweise im Zuge dieses Schallschutzkonzepts berücksichtigt das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG, eine grundsätzliche Verträglichkeit der vorbereiteten Gewerbe- und Industrienutzung mit den Nutzungen im Umfeld wird damit gesichert. Gleichzeitig verbleiben noch ausreichende Spielräume für die betriebliche Entwicklung.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserbeseitigung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt. Das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Drenstein-

---

<sup>11</sup> Abstandserlass NRW, Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659 mit Anhang 1 *Abstandsliste 2007*

furt war bis zum 31.12.2016 gültig. Die 6. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzepts der Stadt Drensteinfurt wurde im Jahr 2017 fertiggestellt. Die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und mit der Bezirksregierung Münster ist erfolgt, das Konzept wurde zur Genehmigung vorgelegt.

Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt ebenfalls durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt.

Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Die Anforderungen sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung zu beachten und abzustimmen. Der Löschwasserbedarf für das ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiet wird derzeit abgestimmt. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist mindestens eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz bei kleineren bzw. weniger kritischen Gewerbenutzungen sicherzustellen, bei der Neufestsetzung des GI mit einer Baumassenzahl von 10 ggf. auch eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Aufgrund der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird derzeit mit der Gelsenwasser AG abgestimmt, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.41 eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann oder ob ggf. Wasserreserven z. B. aus dem Löschwasserteiche am Bürener Brok anzurechnen sind, um die Löschwasserversorgung zu sichern. Abschließend kann die erforderliche Löschwassermenge für konkrete Planungsvorhaben jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft im südlichen Umfeld die **220-/380-kV-Höchstspannungsleitung der Amprion GmbH** in Ost-West-Richtung. Der Schutzstreifen tangiert das Plangebiet kleinflächig im südwestlichen Bereich, liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Hochspannungsleitung wird einschließlich ihres Schutzstreifens als Hinweisfunktion für spätere Baumaßnahmen in die Plankarte übernommen. Die Amprion GmbH hat im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand (220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Hanekenfähr – Gersteinwerk, Bl. 4307 (Maste 266 bis 267)) im näheren südlichen Umfeld hingewiesen und folgende ergänzende **Hinweise und Bedingungen zur Beachtung im Zuge der Planrealisierung** vorgebracht:

- *Der Schutzstreifen der Leitung wird von weiteren Bauwerken freigehalten.*
- *Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen. Eine beispielhafte Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen ist beim Versorgungsträger zu erhalten. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Radbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Gehölze anzupflanzen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.*

*Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion*

*GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Grundstückseigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.*

*Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.*

- *Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.*

Darüber hinaus hat die Westnetz GmbH im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand an Rande des Plangebiets (1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel und 380-kV-Freileitung) hingewiesen. Die Kabeltrassen liegen soweit erkennbar außerhalb des Geltungsbereichs bzw. im Bereich der öffentlichen Straßen. Einzelheiten sind im Zuge der Erschließung jedoch in jedem Fall mit dem Unternehmen abzustimmen.

#### **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet** oder einem **Überschwemmungsgebiet**.

Nach **Landeswassergesetz** (LWG NRW) i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

### **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **a) Grünordnung**

Dem städtebaulich-grünordnerischen Konzept liegt das grundsätzliche Planungsziel einer möglichst effektiven Ausnutzung der verfügbaren GE-/GI-Flächen bei gleichzeitiger Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung zum offenen Landschaftsraum zugrunde. Angesichts der Siedlungsrandlage soll die geplante gewerbliche Nutzung durch **Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** verträglich eingebunden werden:

- Hierfür wird südlich der Planstraße eine 8-12 m breite Anpflanzungsfläche auf einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Festgesetzt ist hier in den Pflanzstreifen (a) und (b) gemäß Plankarte eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen Laubbäumen der 1. Ordnung (maximale Wuchshöhe über 20,0 m) mit mittlerem Pflanzabstand von etwa 12 m. Diese ist durch eine mindestens sechs- bzw. dreireihige Unterpflanzung mit Sträuchern zu ergänzen.
- Im Bereich der Pflanzstreifen (c) und (d) gemäß Plankarte mit einer Breite von 5 m ist eine dichte Bepflanzung mit einer mindestens zweireihigen freiwachsende Wildstrauchhecke mit standorthemischen Gehölzen festgesetzt. Im Südwesten des Plangebiets dürfen im Pflanzstreifen (d) im gekennzeichneten Schutzstreifen (ein-

schließlich erweitertem Schutzstreifen) der 220-/380-kV-Höchstspannungsleitung jedoch nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen.

Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung allgemein auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei. Darüber hinaus werden Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen für ungegliederte, geschlossene Wandflächen, wie z. B. die Seitenwände von Produktions- oder Lagerhallen empfohlen, um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die kleinräumige Klimasituation zu verbessern. Eine verbindliche Festsetzung erfolgt diesbezüglich im Sinne der möglichst effektiven Ausnutzbarkeit der Baugebiete jedoch nicht.

#### **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

**Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft** gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

Im Bebauungsplan werden zudem die oben beschriebenen Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Vorbereitung einer intensiven Ausnutzung der Gewerbe- und Industrieflächen Rechnung getragen. Die Planung wird in der Summe angesichts der Rahmenbedingungen und mit Blick auf die Belange von Natur und Landschaft trotz des Flächenbedarfs als vertretbar bewertet, zumal auch ggf. eingriffsmindernde Alternativen nach der regionalplan-Diskussion und gemäß FNP-Prüfungen nicht gegeben sind.

## **6. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und mit der Zusammenstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie aus den bisherigen Beteiligungsschritten ist als **Teil II der Begründung** beigefügt (Einzelheiten s. dort).

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Zudem werden sich durch die neue Bebauung auch Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Das vorliegende Plangebiet wird künftig den neuen Siedlungsrand im Süden der Kernstadt von Drensteinfurt darstellen. Durch die Lage angrenzend an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet und durch Planfestsetzungen wie Höhenbegrenzung, Bauvorschriften und Pflanzstreifen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das engere Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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

Die **Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW** treffen nur auf die überwiegend im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets anstehenden Bereiche mit Rendzina, z. T. Braunerde-Rendzina und Pseudogley-Rendzina zu. Gemäß Karte der schutzwürdigen Böden in NRW werden die als Rendzina anstehenden Böden aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte als **sehr schutzwürdig** (Stufe 2) bewertet (s. Kapitel 3.5).

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der nördlich angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen ist allerdings anzunehmen, dass gerade derartige Böden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen zumindest teilweise überprägt worden sind und im Plangebiet nicht mehr in ihrem Urzustand vorkommen. In der Karte der schutzwürdigen Böden zeigt sich zudem, dass südlich des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiets Viehfeld ein relativ großes Areal mit diesen schützenswerten Bodentypen vorhanden ist. Durch die jetzt geplante Erweiterung wird ein kleiner Teil dieses Gebiets am nördlichen Rand in Anspruch genommen. Mindestens 90 % der Fläche, die eine besondere Bodenstruktur besitzt, bleibt erhalten und wird weiterhin intensiv landschaftlich genutzt. Außerdem handelt es sich bei dem kartierten Bodenvorkommen nicht um einen besonders seltenen Typ, sondern lediglich um einen Boden, der ein erhöhtes Biotopentwicklungspotenzial besitzt. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan in dem betroffenen Bereich ganz überwiegend keine baulich nutzbaren Flächen, sondern Flächen für die Ortsrandeingrünung vorgesehen. Ergänzend wird zudem auf Kapitel 6.4 verwiesen.

Durch die vorliegende Planung können knapp 4,3 ha (netto) erstmalig durch Verkehrsflächen sowie den Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen versiegelt werden. Hiermit verbunden ist der Verlust der vielfältigen ökologischen, klimatischen oder wasserwirtschaftlichen Funktionen des Bodens. Die überplanten Flächen gehen zudem der Landwirtschaft verloren, sie werden heute i. W. intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Grundsätzlich ist die Stadt Drensteinfurt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Geeignete Umnutzungspotenziale für gewerbliche Nutzungen sind in einer wachsenden Kleinstadt im ländlichen Raum ohne industriell-gewerbliche oder militärische Vergangenheit jedoch nur sehr begrenzt vorhanden. Vor diesem Hintergrund sind zur Deckung des bestehenden Neubaubedarfs auch angemessene Bauflächen für die weitere gewerbliche Entwicklung erforderlich.

Die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft werden im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Drensteinfurt beachtet und müssen in der Abwägung für das konkrete Plangebiet, besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für eine Entwicklung des Plangebiets sprechen begründet zurückgestellt werden. Die Inanspruchnahme der Böden an diesem Standort im geplanten Umfang wird insofern für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten. Die Stadt entscheidet sich daher für die

Entwicklung der vorliegenden Neubaufäche als Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete im Süden der Kernstadt.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

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 die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Die Messtischblattabfrage gibt auf übergeordneter Ebene Hinweise auf das potenzielle Vorkommen von als planungsrelevant eingestuften Arten (8 Fledermaus- und 28 Vogelarten)<sup>12</sup>. Durch die vorliegende Planung wird eine Bebauung auf einer bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche vorbereitet. Da hierdurch ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote zunächst nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde frühzeitig im Verfahren eine **artenschutzrechtliche Potenzialanalyse** durchgeführt (s. Anlage A.1). Der Gutachter hat das Plangebiet im März 2017 hinsichtlich potenzieller Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht und bewertet, darüber hinaus wurden vorliegende Fachinformationen etc. ausgewertet – mit folgenden Ergebnissen:

- **Fledermäuse:** Im Plangebiet ist aufgrund fehlender Gehölze keine Funktion als Quartier oder Flugstraße zu erkennen. Darüber hinaus ist aufgrund der ackerbauartigen Nutzung ein Nahrungslebensraum auszuschließen. Eine weitergehende Betrachtung wird nicht für erforderlich gehalten.
- **Vögel:** Ein Vorkommen der Offenlandarten Kiebitz und Feldlerche kann aufgrund der gegebenen Strukturen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird eine weitergehende Überprüfung des Vorkommens der beiden planungsrelevanten Arten empfohlen.

Zusammenfassend war eine Beeinträchtigung einzelner Vogelarten durch die vorliegende Planung nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund erfolgte im Rahmen einer **Artenschutzprüfung Stufe II** (s. Anlage A.2) die Kontrolle zum Vorkommen von Feldvogelarten im Untersuchungsraum mittels Sichtbeobachtungen an drei Terminen im April/Mai 2017. Im Ergebnis wurde das Vorkommen von Kiebitz, Feldlerche oder weiterer Feldvogelarten nicht bestätigt, so dass auch die Artengruppe der Vögel im weiteren Planverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen ist und spezielle CEF-Maßnahmen nicht erforderlich werden.

Die Planung ermöglicht die Ergänzung der bereits im benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld vorhandenen gewerblichen Strukturen. Hiermit werden ein Wandel der Lebensraumstrukturen sowie Veränderungen der Bodenstrukturen mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten sowie Nahrungs- und Jagdbereiche

---

<sup>12</sup> Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage für den Quadrant 1 im Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“, abgerufen am 06.03.2017.

von im Plangebiet lebenden Tieren vorbereitet. Zu erwarten ist künftig ein Lebensraumpotenzial analog zu den nördlich bereits entwickelten Flächen im Viehfeld. Eingriffsmindernd wirken die im Bebauungsplan vorgegebenen Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets (s. Kapitel 5.3, 5.7). Diese Gehölzstrukturen bieten der heimischen Fauna auch künftig einen entsprechenden Lebensraum. Aufgrund der umgebenden Landschaftsstrukturen geht die Stadt davon aus, dass ggf. im Plangebiet vorkommende Arten im Umfeld ausreichende und i. W. besser geeignete Ersatzlebensräume finden können. Erhebliche negative Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten werden nach heutigem Stand nicht erwartet. Die artenschutzfachliche Prüfung hat darüber hinaus ergeben, dass planungsrelevante Arten von der vorliegenden Planung nicht betroffen und im Ergebnis keine spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich werden. Insofern geht die Stadt insgesamt davon aus, dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Darüber hinaus sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen späterer Bauvorhaben zu beachten. Insbesondere wird auf das Tötungsverbot hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind u. a. gemäß BNatSchG zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung und zur Arrondierung des südlichen Siedlungsrandes grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung, Neubauvorhaben etc. vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans ist unter Berücksichtigung der geplanten Pflanz-/Eingrünungsmaßnahmen (s. Kapitel 5.7) eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Warendorfer Modell erfolgt, der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist rechnerisch ermittelt worden (s. Anlage A.3). Nach dem derzeitigen Stand ergibt sich insgesamt für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von knapp 9.100 Biotopwertpunkten**. Somit werden ergänzend zu den im Plangebiet vorgegebenen Anpflanzungen externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, planerische Gründe für eine Minderung der ermittelten Größenordnung werden nicht gesehen.

Da der Stadt Drensteinfurt zurzeit keine eigenen geeigneten Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, sollen vorliegend Ökowerteinheiten (ÖWE) von der Teilnehmergeinschaft Berkelaue erworben werden. Das Dezernat 33 der Bezirksregierung Münster hat im Rahmen der Flächenmanagementflurbereinigung Berkelaue das Projekt „Erweiterung Naturschutzgebiet Märzenbecherwald“ auf dem Grundstück Gemarkung Oelde Flur 304 Flurstück 150 tlw. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf entsprechend dem ökologischen Gesamtkonzept „Erweiterung Naturschutzgebiet Märzenbecherwald“ gestaltet. Die Teilnehmergeinschaft hat mit der Unteren Naturschutzbehörde die Eignung als Ökokonto bzw. Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für Artenschutzmaßnahmen abgestimmt. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Entwicklung von Teilflächen als Extensivgrünland, die Anlage einer Blänke und die Erweiterung des vorhandenen Kalksumpfes durch Bodenaushub sowie die Anpflanzung einer Hecke (siehe auch Umweltbericht, Nachtrag). Nach Durchführung der Maßnahmen ist geplant, dass der Kreis Warendorf Eigentümer der Fläche wird. Von dem auf dem Gesamtgrundstück verfügbar gemachten Ausgleichspotenzial (50.117 ÖWE nach dem Warendorfer Modell) überträgt die Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Berkelaue ca. 23.000 ÖWE auf die Stadt Drensteinfurt, die diese u. a. für die Kompensation des mit dem Bebauungsplan Nr. 1.41 verursachten Eingriffs einsetzt.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass das errechnete Ausgleichsdefizit naturschutzfachlich angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden kann (100 %-Ausgleich). Darüber hinaus unterstützt diese naturschutzfachliche Maßnahme auch den Erhalt von Böden, die aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte als besonders schutzwürdig (Stufe 3) eingestuft worden sind. Vor diesem Hintergrund wird der im Plangebiet untergeordnet ermöglichte Eingriff in einen Bereich mit sehr schutzwürdigen Böden (s. Kapitel 6.2) als mit den naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen abgegolten bewertet.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung eines Baugebiets grundsätzlich zu einem Verlust und zur Versiegelung von Flächen. Durch die vorliegende Planung geht damit eine landwirtschaftliche Freifläche dauerhaft für eine gewerbliche Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freifläche weist aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf.

Angesichts der Lage im Anschluss an ein entwickeltes Gewerbegebiet ist eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes bereits gegeben, zudem können so die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Mit den getroffenen Regelungen zur Gebietseingrünung werden auf Ebene des Bebauungsplans erste wirksame Minderungsmaßnahmen getroffen. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ermöglichen grundsätzlich eine effektive Flächenaus-

nutzung sowie eine energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Eine Nutzung umweltverträglicher Energietechniken (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme) ist auf Grundlage der getroffenen Regelungen umfassend möglich, aber abhängig von Betrieben, Branchen, Hallenbauten etc. Durch Hinweis auf der Plankarte wird darüber hinaus die Beachtung weiterer ökologischer Aspekte (z. B. Wasser- und Energieeinsparung, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dach-/Fassadenbegrünung) empfohlen.

Wesentliche negative klimatische Auswirkungen auf das Ortsklima werden durch die bauliche Inanspruchnahme der knapp 5,6 ha großen Fläche unter Berücksichtigung der genannten Minderungsmaßnahmen sowie mit Blick auf die angrenzenden Freiflächen nicht erwartet. Die vorgesehene begrenzte gewerbliche Weiterentwicklung und die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Darüber hinaus bleiben die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes von der Planung unberührt. Sie gelten gemäß § 1 der EnEV 2016 auch für Büro- und Gewerbebauten, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

## 7. Bodenordnung

Nach heutigem Stand wird die Stadt Drensteinfurt die Bauflächen erwerben. Weitergehende Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha <sup>1</sup>	GRZ	versiegelbare Fläche in ha
<b>Gewerbegebiet (GE) gesamt, davon</b>	<b>4,37</b>	<b>0,8</b>	<b>3,50</b>
- GEN	0,74	0,8	
- GE1	0,76	0,8	
- GIN	0,66	0,8	
- GI1	2,21		
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>0,47</b>	-	-
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>0,77</b>	-	<b>max. 0,77</b>
<b>B-Plan, Gesamtfläche ca.</b>	<b>5,61<sup>1</sup></b>		<b>4,27</b>

<sup>1</sup> Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Erweiterung des gewerblichen Schwerpunkts „Viehfeld“ in Drensteinfurt vor. Hiermit verfolgt die Stadt das Ziel, den Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen zu decken und damit die Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft zu stärken. Aufgrund des direkten Anschlusses an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld und an die vorhandenen Infrastrukturen sowie angesichts der Vorprägung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und die Hochspannungsleitung ist die Fläche gut für eine bedarfsangepasste Gebietserweiterung geeignet. Die Standortentscheidung und die vorliegende Planung werden auf Grundlage der vorlaufenden Diskussionen zum Regionalplan und auf FNP-Ebene sowie aus den in dieser Begründung genannten Aspekten als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates bzw. des Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen. Die Einleitung des Verfahrens ist am 04.04.2016 vom Rat der Stadt Drensteinfurt beschlossen worden (Vorlage I/22/2016).

Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans sowie des Vorentwurfs der zunächst parallel erfolgenden 45. FNP-Änderung wurden die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im April/Mai 2017** durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren grundsätzlich in Frage stellende Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Auf die umfassende Beratungsvorlage Nr. I/40/2017 zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 07.11.2017 wird verwiesen. In den Beratungen wurde beschlossen, die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB kurzfristig einzuleiten (siehe Vorlage und Sitzungsprotokoll).

Der **Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.41** hat vom 21.11.2017 bis zum 21.12.2017 **gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt**. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange etc. gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Aus der Öffentlichkeit wurden zwei betriebliche Wünsche für eine Erweiterung sowie i. W. allgemeine Kritik des Landesbüros der Naturschutzverbände v.a. zur Erschließung vorgetragen. Von Behörden etc. wurden einzelne ergänzende Anregungen und Hinweise gegeben. Die Anregungen und Hinweise wurden umfassend in den Beratungsunterlagen für die Satzungsberatungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 22.01.2018 und im Rat am 05.02.2018 behandelt, im Ergebnis hat der Rat den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Drensteinfurt, im Februar 2018