

Bauleitplanung der Stadt Drensteinfurt,

Bebauungsplan Nr. 1.41

„Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB (a. F.)

1. Planungsziel

Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Drensteinfurt findet überwiegend im Süden der Kernstadt statt. Hier hat sich seit den 1970er Jahren östlich der Konrad-Adenauer-Straße (K 21) das Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld in mehreren Abschnitten in Richtung Süden entwickelt. Die Gewerbeflächen sind weitgehend ausgeschöpft, sodass die Stadt Drensteinfurt nur noch wenige Flächen für die künftige Gewerbeentwicklung zur Verfügung stellen kann. Bereits seit über 10 Jahren bestehen Überlegungen, das Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld nochmals in südliche Richtung zu erweitern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ bereitet daher nunmehr die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Erweiterung des gewerblichen Schwerpunkts „Viehfeld“ 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 (vgl. 45. FNP-Änderung) sowie aus den in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.41 genannten Aspekten als städtebaulich folgerichtig bewertet.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt bzw. fortgeschrieben. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Methoden zur Überwachung werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Im Ergebnis werden im Plangebiet neben der erstmaligen Bebauung und Versiegelung von bisher unversiegelten, großflächig genutzten Ackerflächen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser auch Änderungen der Lebensraum-

strukturen und des Orts-/Landschaftsbilds vorbereitet. Die Auswirkungen sind mit Blick auf die anthropogene Vorprägung durch Gewerbe und Hochspannungsleitung in einem planerisch insgesamt vertretbaren Rahmen begrenzt. Wesentliche umweltrelevante Auswirkungen auf Nachbarschaft und künftige Nutzer konnten bislang nicht festgestellt werden. Nach heutiger Kenntnis sind besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen insofern nicht erkennbar.

Zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse eingeholt. Der Gutachter hat das Plangebiet im März 2017 hinsichtlich potenzieller Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht:

- **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 wurde nicht für erforderlich gehalten.
- **Vögel:** Ein Vorkommen der Offenlandarten Kiebitz und Feldlerche konnte aufgrund der gegebenen Strukturen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wurde eine weitergehende Überprüfung des Vorkommens der beiden planungsrelevanten Arten empfohlen.

Vor diesem Hintergrund erfolgte im Rahmen einer **Artenschutzprüfung Stufe II** die Kontrolle zum Vorkommen von Feldvogelarten im Untersuchungsraum mittels Sichtbeobachtungen an drei Terminen im April/Mai 2017. Im Ergebnis wurden Vorkommen von Kiebitz, Feldlerche oder weiterer Feldvogelarten nicht bestätigt, so dass auch die Artengruppe der Vögel im weiteren Planverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen war und spezielle CEF-Maßnahmen nicht erforderlich geworden sind. Erhebliche negative Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten werden somit nach heutigem Stand nicht erwartet. Insofern geht die Stadt insgesamt davon aus, dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Auf Grundlage des Bebauungsplans ist eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Warendorfer Modell erfolgt, der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist rechnerisch ermittelt worden, 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, werden vorliegend Ökowerteinheiten (ÖWE) von der Teilnehmergemeinschaft Berkelaue erworben (Projekt „Erweiterung Naturschutzgebiet Märzenbecherwald“ auf dem Grundstück Gemarkung Oelde Flur 304 Flurstück 150 tlw.). 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.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar geworden sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen. In der Summe können die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.41 verbundenen

Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen wirksam gemindert werden.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 04.04.2016 die Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1.41 beschlossen (Vorlage-Nr. I/22/2016). Das Planverfahren wurde entsprechend der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) BauGB n. F. i. V. m. § 245c(1) BauGB n. F. nach den früheren Rechtsvorschriften abgeschlossen, weitere Regelungen oder besondere Umweltfragen stehen dem nicht entgegen.

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 vom 18.04.2017 bis zum 18.05.2017** durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren grundsätzlich in Frage stellende Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Im Vorentwurf war für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt worden. Aufgrund der Anregungen eines angrenzenden Betriebs, der im Plangebiet erweitern möchte, wurde im Planentwurf nach schalltechnischer Prüfung im östlichen Abschnitt ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. 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.

4. Planentscheidung

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. Planänderung erfolgten nicht mehr, im Ergebnis hat der Rat den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst (Vorlage Nr. I/03/2018).

Die Weiterentwicklung des „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ und die vorliegende Planung werden auf Grundlage der vorlaufenden Diskussionen zum Regionalplan und auf FNP-Ebene (vgl. 45. FNP-Änderung) sowie aus den in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.41 genannten Aspekten als städtebaulich sinnvoll und als folgerichtig bewertet. Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung grundsätzlich für vertretbar und

räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung, Neubauvorhaben etc. vorbereiten. Diese sind entsprechend naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im Februar 2018