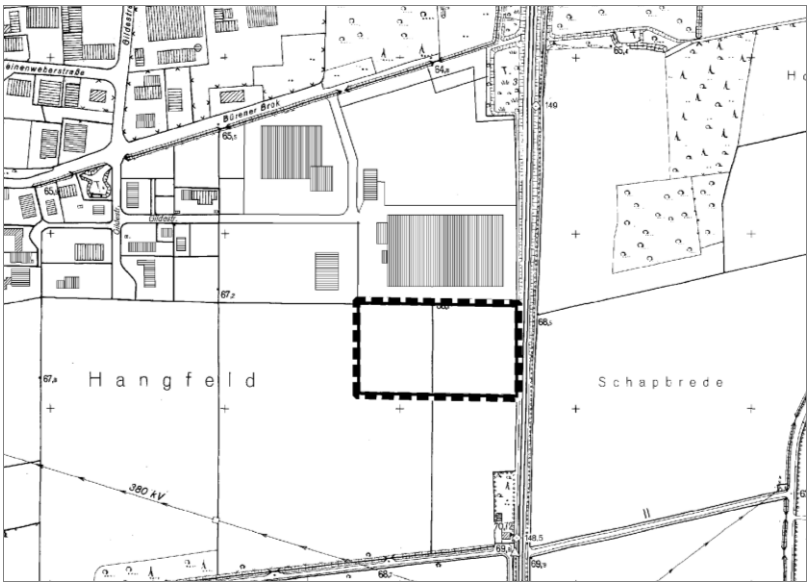
Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“, 1. Erweiterung

hier: Begründung mit Umweltbericht



März 2021

Bearbeitung:

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

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
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 Landes- und Regionalplanung, 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 Festsetzungen
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 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 –*

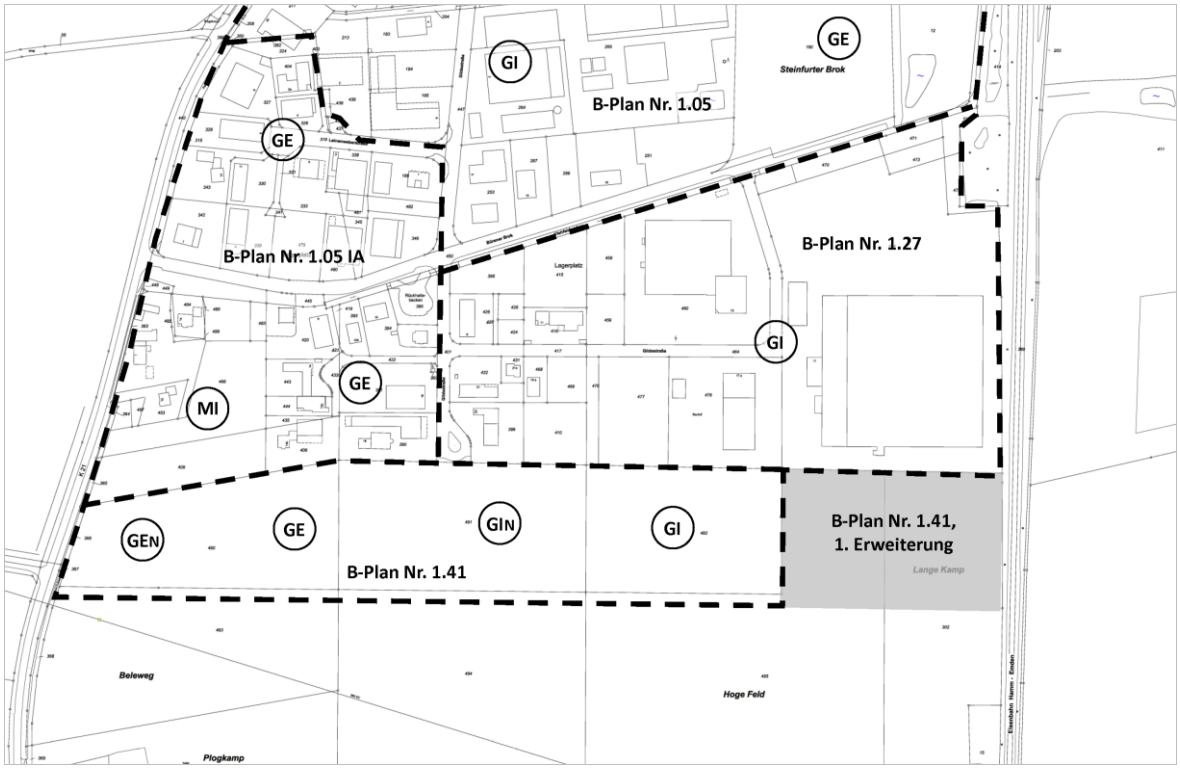
Anlagen

A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ – 1. Erweiterung der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 19.05.2020

A.2 Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“, 1. Erweiterung, November 2020

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. Zuletzt wurde hier mit der gleichen Zielstellung der Bebauungsplan Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ aufgestellt (Rechtskraft 2018). Auch in diesem Gebietsabschnitt sind die Flächen bereits vollständig erschlossen und weitgehend vermarktet, eine bauliche Umsetzung erfolgt derzeit.



Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld – Übersicht Planungsrecht (ohne Maßstab) ΔNord

Quellenvermerk: Kreis Warendorf (2019) Datenlizenz Deutschland – Amtliches Liegenschaftskataster – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Überlegungen zur langfristigen Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Viehfeld in südliche Richtung bestehen bereits seit rund 15 Jahren. Hierzu hatte das Büro Nagelmann Tischmann im Jahr 2006 eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, die eine gewerbliche Entwicklung bis zur Hochspannungsfreileitung mit langfristiger Erweiterungsoption auch in Richtung Osten bis zur Bahnstrecke Münster-Hamm vorsah. Das Konzept diente auch als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“. Im Sinne der bedarfsangepassten Entwicklung war die vorliegende Erweiterungsfläche zum damaligen Zeitpunkt noch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

In den bislang entwickelten Teilflächen des Gewerbe- und Industriegebiets Viehfeld sind kaum noch Reserveflächen vorhanden. Auch darüber hinaus sind im Stadtgebiet keine für eine gewerbliche Entwicklung geeigneten Brach-/Reserveflächen verfügbar. Eine Erweiterung des Standorts in

südliche Richtung wird v. a. durch die Grenze des potenziellen Einwirkungsbereichs des Steinkohlen-Bergbaufelds „Donar“ (sog. „Nullrand“) begrenzt. Angesichts der weiterhin bestehenden Bedarfslage beabsichtigt die Stadt Drensteinfurt insofern, die im Osten bis zur Bahnstrecke noch entwickelbare Fläche von ca. 1,8 ha zu mobilisieren und in die Gebietsentwicklung einzubeziehen, um die bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen weiterhin decken zu können. Mit Blick auf die gewerbliche Vorprägung und die bereits vorhandene Erschließung bietet sich eine Erweiterung der Flächen hier im Sinne eines „Lückenschlusses“ grundsätzlich an. Das verbliebene Flächenpotenzial in diesem Gebiet wird durch diese Erweiterung nunmehr umfassend ausgeschöpft. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um das Plangebiet gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Drensteinfurt und umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 302 und 495, Flur 62, Gemarkung Drensteinfurt mit einer Gesamtgröße von ca. 1,8 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Gewerbenutzungen im Plangebiet Nr. 1.27,
- im Osten durch die Bahnstrecke Münster-Hamm,
- im Süden durch Ackerflächen sowie
- im Westen durch die Gildestraße.

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

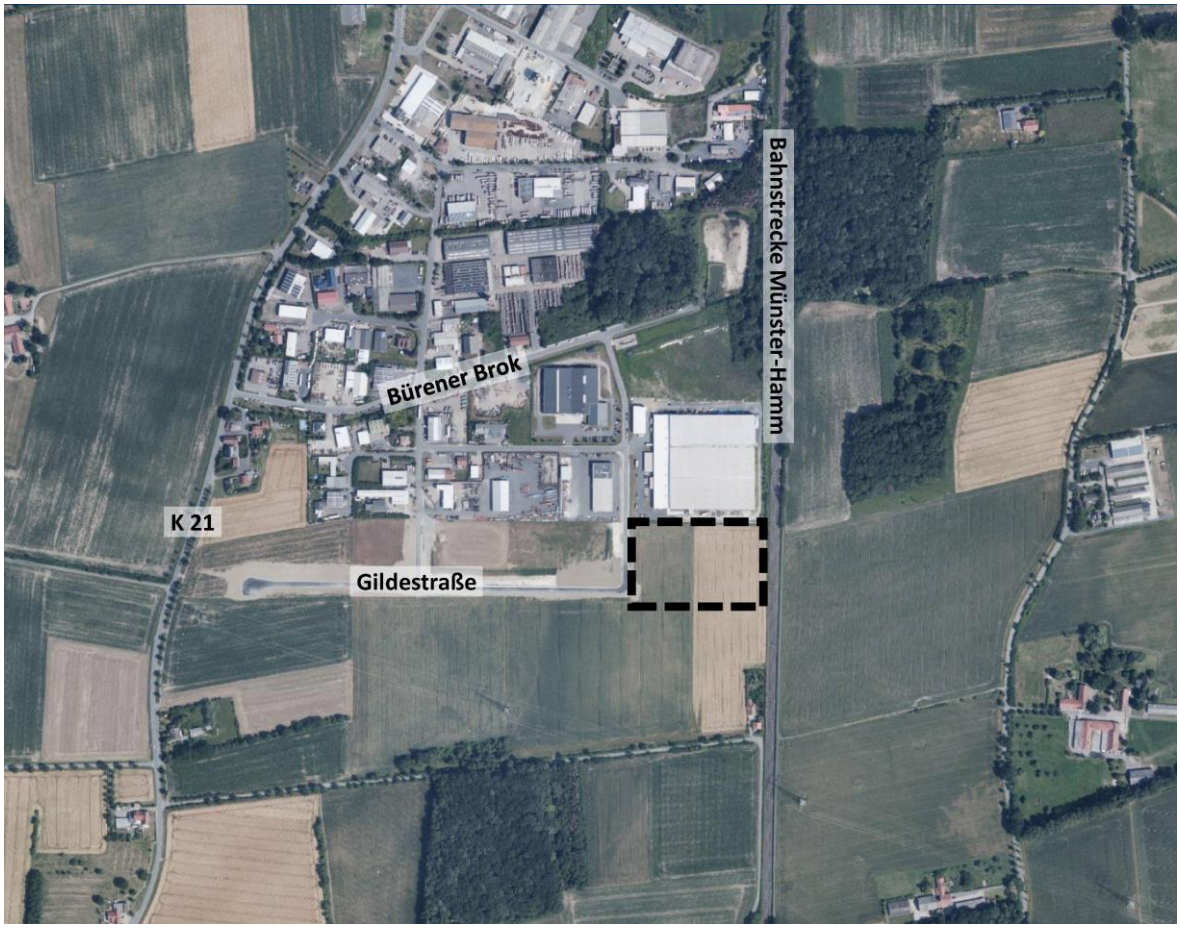
3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet schließt südlich an den aktuellen Siedlungsrand der Kernstadt an. Die Flächen werden **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.

Nördliches und westliches Umfeld sind Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Viehfeld. Im Norden schließt der gewachsene Standort (Viehfeld I/IA/II) an, der bereits durch die entsprechenden Produktionshallen, Lagerflächen und Verwaltungsgebäude geprägt ist. Die dort angesiedelten Betriebe weisen ein hohe Bandbreite unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen etc. auf. Ansässig sind u. a. Unternehmen mit Schwerpunkten in Maschinenbau und Betriebstechnik, Abwasser- und Behältertechnik, Holz- und Metallverarbeitung, Vertrieb von Holzwerkstoffen, Sanitärtechnik, Kfz sowie Erd-/Kulturbau. Darüber hinaus haben dort auch diverse Dienstleistungsunternehmen sowie der Wertstoffhof und der städtische Bauhof ihren Standort. Die Flächen sind überwiegend bebaut bzw. werden als Betriebs-/Lagerflächen genutzt. Westlich angrenzend wird der Bereich Viehfeld III auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1.41 derzeit entwickelt. Das Erschließungssystem ist bereits vorhanden, die Flächen befinden sich z. T. in der baulichen Umsetzung. Weiter westlich entlang der K 21/südlich der Straße Bürener Brok sind eine Hofstelle mit kleinerer landwirtschaftlich genutzter Fläche und einzelne Wohnnutzungen verblieben. Die Gildestraße – angelegt als Ringerschließung mit hiervon abzweigenden weiteren Stichstraßen dient der inneren

Erschließung des gesamten Teilbereichs südlich der Straße Bürener Brok. Über die Straße Bürener Brok wird der Verkehr zur K 21 abgeleitet. Die vorliegende Erweiterungsfläche schließt direkt an den zuletzt umgesetzten Teilabschnitt der Gildestraße an.



Übersicht Nutzungen im Bestand
Luftbild Drensteinfurt (Auszug), Geltungsbereich B-Plan Nr. 1.41, 1. Erweiterung markiert, ohne Maßstab
Quellenvermerk: Land NRW (2020) Datenlizenz Deutschland – Digitales Orthophoto – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Nord

Das **südliche und östliche Umfeld** wird i. W. durch intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen geprägt. Im Osten verläuft zudem die Bahnstrecke Münster-Hamm, ein Gleisanschluss des Gewerbe- und Industriegebiets besteht allerdings nicht. Die nach Süden anschließenden sowie die sich jenseits der Bahnanlagen erstreckenden Ackerflächen weisen zunächst ebenfalls keine gliedernden Strukturen auf. Erst im weiteren südlichen und östlichen Umfeld treten Gehölzstrukturen entlang von Wirtschaftswegen sowie kleinere Waldflächen als gliedernde Landschaftselemente hinzu. Darüber hinaus ist das südliche Umfeld durch die 220-/380-kV-Hochspannungsleitung Hanekenfähr-Gersteinwerk vorgeprägt. Rund 130 m südlich befindet sich zudem an der Bahntrasse ein ehemaliges Bahnwärterhaus, das als Wohnhaus im Außenbereich genutzt wird. Weitere Streubebauung liegt bereits deutlich abgesetzt von der Erweiterungsfläche im südwestlichen und südöstlichen Umfeld.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Stadt Drensteinfurt im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Im LEP NRW ist das Plangebiet Teil des zusammenhängenden Siedlungsraums der Kernstadt Drensteinfurt. Der Gewerbe- und Industriebereich Viehfeld südlich der Kernstadt ist der wesentliche Schwerpunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung im Stadtgebiet und als solcher im **Regionalplan Münsterland** als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die vorliegende Erweiterungsfläche ist ebenso wie die nördlich und westlich anschließenden Flächen Teil dieses GIB. Im Süden schließt der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich an, östlich die Bahnstrecke Münster-Hamm als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr.

Gemäß den landes- und regionalplanerische Zielvorgaben hat die Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung flächensparend, bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Die Neuansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben soll vorrangig in den im Regionalplan dargestellten GIB erfolgen. Innerhalb dieser Flächen soll für die Wirtschaft ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten werden, so dass in zumutbarer Entfernung zum Wohnort ein ausreichend differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen gewährleistet ist.

Im Sinne der bedarfsgerechten und flächensparenden Entwicklung erfolgt vorliegend die bauleitplanerische Umsetzung von GIB-Flächen auf Grundlage des bereits dargelegten Bedarfs an weiteren Gewerbeflächen im direkten Anschluss an den bereits erschlossenen und entwickelten gewerblich-industriell geprägten Bereich Viehfeld. Da der Siedlungsbereich südlich der Kernstadt die einzigen GIB-Flächen im Stadtgebiet umfasst, andere erschlossene Gewerbeflächen bzw. gewerblich nutzbare Brachflächen mit entsprechendem Entwicklungspotenzial im Stadtgebiet nicht mehr verfügbar sind und entsprechende Bedarfe weiterhin kurz- bis mittelfristig zu decken sind, bewertet die Stadt Drensteinfurt die Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen im Rahmen der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.41 gemäß § 1(4) BauGB als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Drensteinfurt stellt den Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für die Ausweisung und baurechtliche Absicherung der Gebietserweiterung ist eine Änderung des FNP erforderlich. Das Verfahren zur **48. FNP-Änderung** wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die bislang dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll in diesem Rahmen in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 1.41, 1. Erweiterung wird damit aus den FNP-Darstellungen entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 48. FNP-Änderung wird verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Erweiterungsbereich ist unbebaut und wird ackerbaulich intensiv genutzt. Ökologisch wertvollere Strukturen sind sowohl im Plangebiet als auch im nahen Umfeld nicht vorzufinden.

Aufgrund seiner Lage im Außenbereich wird der Erweiterungsbereich vom Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Drensteinfurter Platte“** erfasst. Es gilt das Entwicklungsziel „Gestaltung des Stadtrands im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild“.

Weder das Plangebiet selbst noch sein engeres Umfeld erfassen naturschutzfachlich wertvollere Gebiete (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Bioto-

pe oder schutzwürdige Biotope/Alleen). Im Umfeld nächstgelegene Schutzgebiete/Verbundflächen erstrecken sich ca. 130 m südlich (Landschaftsschutzgebiet Mersch) sowie rund 400 m südöstlich (Biotopverbund Gehölz-Grünlandkomplexe im Westen und Süden von Drensteinfurt) des Erweiterungsbereichs. Eine Beeinträchtigung der jeweiligen Schutz- und Entwicklungsziele wird v. a. angesichts der Entfernungen nicht erwartet.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** werden vom Plangebiet ebenso wenig erfasst wie **Wasserschutzgebiete**.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[1] stehen im Plangebiet **tonige Lehmböden** an. Diese sind im nördlichen und östlichen Teil als Pseudogley ausgebildet und teilweise schwach steinig. Kennzeichnend sind eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine geringe Wasserdurchlässigkeit sowie ein meist ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung („Stundenböden“), Staunässe reicht z. T. bis in den Oberboden. Im Südwesten liegt eine Ausprägung als flachgründige, kalkhaltige Pseudogley-Rendzina vor. Diese Böden zeichnen sich durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, durch eine sehr geringe nutzbare Wasserkapazität sowie durch eine geringe Wasserdurchlässigkeit aus. Nach der Bodenkarte NRW weisen die Böden im Plangebiet geringe bis mittlere Bodenwertzahlen auf.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[2] treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.

3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Drensteinfurt liegt über dem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld „Donar“** der RAG Aktiengesellschaft in Essen, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. In Zukunft könnte hier ggf. Bergbau umgehen, konkrete Planungen liegen gegenwärtig jedoch nicht vor. Innerhalb des nach Bergrecht verliehenen Bergwerksfeld besteht aber allgemein das Recht, entsprechende Abbautätigkeiten aufzunehmen, so dass ein künftiger Abbau bisher nicht endgültig ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet liegt überwiegend unmittelbar nördlich des sog. „Nullrands“ des Einwirkungsbereichs dieses Steinkohlen-Bergbaufelds, welcher die Grenze des Einwirkungsbereichs des potenziellen Steinkohlen-Bergbaufelds darstellt. Im südöstlichen Randbereich reicht diese Grenze bis das Plangebiet. Der sog. „Nullrand“ stellt gleichzeitig die südliche Grenze für die Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandorts Viehfeld insgesamt dar.

Die Ortslage Drensteinfurt befindet sich in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann ohne dass genaue Lage und Ausdehnung

---

1 Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm; Krefeld 1983.

2 Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

dieses Bergbaus hinreichend bekannt sind. Im nahen nördlichen Umfeld sind frühere Tagesöffnungen (Strontianitgrube Hamfeld sowie eine weitere verlassene Tagesöffnung) dokumentiert – die Bezirksregierung Arnsberg hat hierzu im Verfahren zusammenfassend folgendes mitgeteilt[3]:

Am nördlichen Randbereich der Fläche ist ein ehemaliger Strontianitschacht (verlassene Tagesöffnung mit der Kennziffer: 3412/5739/003/TÖB) erfasst. Es handelt sich vermutlich um einen Versuchsschacht. Jedoch finden sich weder in den historischen Unterlagen noch in der Betriebsakte der Strontianitgrube „Hamfeld“ Hinweise auf diesen ehemaligen Grubenbau. Im Rahmen früherer Kampfmitteluntersuchungen wurden allerdings in diesem Bereich Reste bergbaulichen Ursprungs angetroffen (Schienen/Holzelemente eines Schachtbaus). Ob und ggf. in welchem Umfang im Bereich und Umfeld des Schachts Sohlen und/oder andere Grubenbaue angelegt worden sind, kann anhand der bisher bekannten Unterlagen nicht geklärt werden. Ebenso lässt sich nicht feststellen bis zu welcher Teufe der Schacht niedergebracht worden ist. Im Umfeld sind nach historischen Unterlagen Sohlenstrecken sowohl bei 8 m als auch bei 20 m Teufe aufgefahren worden, die nur wenige Meter lang waren. Die Festgesteinsgrenze liegt im Planungsraum ca. 3 m unter der Tagesoberfläche. Bei dem Strontianitgang im Bereich „Hamfeld“ handelt es sich um einen nahezu lotrecht anstehenden Erzgang mit einem Verlauf in Nord-Süd-Richtung. Bergbau bis in den Bebauungsplanbereich reichend ist daher nicht mit Sicherheit auszuschließen.

Grundsätzlich können als Folge dieses Bergbaus auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen, so dass im Zuge von Baumaßnahmen auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen, Hohlräume und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten ist. Um auf die sich daraus ergebenden möglichen Gefährdungen hinzuweisen, erfolgt auf der Plankarte eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB des Plangebiets als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund getroffen werden. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte geführt.

Nach den der Stadt Drensteinfurt vorliegenden Unterlagen befindet sich die Plangebietsfläche in einem Gebiet, in dem aufgrund bekannter Kriegseinwirkungen **Kampfmittelfunde/Blindgänger** im Erdreich nicht ausgeschlossen werden können. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat für das Plangebiet mitgeteilt, dass vor Beginn von Erdarbeiten eine Sondierung der zu bebauenden Flächen durchzuführen ist. Bodeneingreifenden Maßnahmen (Erdaushub) sind erst nach ordnungsbehördlicher Freigabe zulässig. Auch darüber hinaus sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen; weist der Erdaushub bei der Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen. Die Plankarte enthält einen entsprechenden Hinweis.

[3] Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 26.08.2020 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

4. Planungsziele und Plankonzept

Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Drensteinfurt findet überwiegend im Süden der Kernstadt statt. Hier hat sich seit den 1970er Jahren zwischen der Kreisstraße K 21 im Westen und der Bahnstrecke Münster-Hamm im Osten das Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld in mehreren Abschnitten von der Ortslage in Richtung Süden entwickelt (s. auch Kapitel 1). Die im Bereich Viehfeld verfügbaren Bauflächen sind weitgehend ausgeschöpft, so dass die Stadt Drensteinfurt nur noch wenige Flächen für die künftige Gewerbeentwicklung zur Verfügung stellen kann. Auch im übrigen Stadtgebiet sind keine für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Brach- oder Reserveflächen vorhanden. Um auch künftig weitere gewerblich nutzbare Bauflächen im Stadtgebiet anbieten zu können, sollen mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.41 insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets in südöstliche Richtung geschaffen werden.

Wesentliche Planungsziele liegen in der Deckung des kurz- bis mittelfristigen gewerblichen Flächenbedarfs unter Ausnutzung der schon bestehenden Infrastrukturen am Standort Viehfeld. Die Stadt strebt grundsätzlich eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Gewerbeflächen an. Soweit unter angemessener Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange möglich, sollen möglichst auch Flächenangebote für stärker emittierende Betriebe vorgehalten werden. Darüber hinaus ist in der Ortsrandlage aber auch eine sinnvolle und vertretbare Einbindung zum Landschaftsraum zu gewährleisten.

Im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Sicherung und Schaffung von (wohnortnahen) Arbeitsplätzen wird daher eine Erweiterung des Gewerbegebiets Viehfeld um das noch verbleibende Flächenpotenzial im Südosten des gewerblich-industriellen Schwerpunkts verfolgt. Die örtlichen Rahmenbedingungen sprechen mit Blick auf den direkten Anschluss an entwickelte Gewerbeflächen und an die vorhandenen Infrastrukturen sowie aufgrund der Vorprägung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und die bereits realisierte äußere Erschließung für eine entsprechende Arrondierung des Gewerbe- und Industriestandorts.

Durch Ausnutzung des noch vorhandenen Flächenpotenzials in diesem Gebiet dient die vorliegende Erweiterungsplanung vor diesem Hintergrund auch der weiteren Stärkung des Gewerbe- und Industriestandorts Viehfeld. Gleichzeitig wird der Bereich nach bisherigem Stand angesichts der gegebenen Einschränkungen durch den sog. „Nullrand“ des Steinkohlen-Bergbaufelds „Donar“ analog zu den westlich entwickelten Flächen insgesamt den südlichen Abschluss der gewerblich-industriellen Entwicklung am Standort bilden. Die bauliche Nutzbarkeit der noch verbliebenen Flächenreserven soll daher über notwendige Eingrünungsmaßnahmen im Übergang zum freien Landschaftsraum hinaus so flexibel wie möglich gehalten werden.

Die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung ist vom Grundsatz her bereits im Zuge der Baureifmachung des Bereichs Viehfeld III mit vorbereitet worden. Über die Gildestraße und die Straße Bürener Brok ist ein Anschluss an die K 21 gewährleistet.

5. Inhalte und Festsetzungen

In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange sollen daher die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet zur angemessenen Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen getroffen werden. Die vorliegende Erweiterungsplanung steht insbesondere im engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem zuletzt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1.41 für eine gewerblich-industrielle Entwicklung vorbereiteten und in Erschließung bzw. Vermarktung befindlichen Bereichs „Viehfeld III“. Angesichts der angestrebten Arrondierung des Standorts soll hier, soweit städtebaulich sinnvoll und vertretbar, ein vergleichbarer Entwicklungsrahmen ermöglicht werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich daher i. W. an den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1.41.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel ist ausdrücklich die Entwicklung gewerblicher Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe. Aufbauend auf den bereits erfolgten Planungen am Standort Viehfeld soll unter angemessener und sicherer Beachtung der Belange der im weiteren Umfeld vorhandenen Nutzungen auch auf der Erweiterungsfläche ein möglichst größerer und flexibler Spielraum für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrienutzungen vorbereitet werden.

Fortsetzung der Gebietsgliederung im Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld gemäß § 1(4) BauNVO

Als Grundlage für die Fortsetzung der Gebietsgliederung wurde ein **schalltechnisches Gutachten** (s. Anlage A.1) erstellt, in dem die Entwicklung einer möglichst wertigen GI-Fläche auf Grundlage einer typisierenden Betrachtungsweise überprüft worden ist. Im Gutachten wird eine Gesamtbetrachtung für das Plangebiet und sein angrenzendes Umfeld unter Einbeziehung der bestehenden Geräusch-Vorbelastungen durch die vorhandenen Gewerbe- und Industrienutzungen durchgeführt. Auf Kapitel 5.5 wird ergänzend verwiesen.

In der Summe müssen die vorhandenen Nutzungen sowie die durch die Neuplanung möglichen zusätzlichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen die Immissionsschutzrechte der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen im Außenbereich einhalten. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass bei Ausschöpfung der rechtlich zulässigen Richtwerte auf der Erweiterungsfläche das Potenzial für Betriebe mit einem GI-typischen Emissions-Niveau tags und einem eingeschränkten Emissions-Niveau nachts möglich wären. Dabei bewegt sich das Emissionsvermögen nachts zwischen einem GE und GI, aber deutlich näher an einem GI. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse wird im Gutachten die Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Industriegebiets (GIN) vorgeschlagen.

Die Stadt folgt den Aussagen des Gutachtens und entscheidet sich auf dieser Basis mit Blick auf Planungsziel, Lage und Flächenbedarf vorliegend dafür, den möglichen Spielraum während der Tagzeit vollständig auszuschöpfen und das Emissionsverhalten nachts analog zu einem GE zu beschränken. Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen im Hinblick auf das Schall-Niveau als eingeschränktes Industriegebiet (GIN) gemäß § 9 BauNVO entwickelt werden. Im Sinne der Gebietsgliederung schließt dieses GIN an schallbezogen uneingeschränkte GI-Teilflächen im Norden (B-Plan Nr. 1.27) sowie im Westen (B-Plan Nr. 1.41) an, so dass in Summe die Anforderungen an eine Gebiets-„Gliederung“ für den Gesamtstandort Viehfeld erfüllt sind.

Die Zulässigkeit von sonstigen ggf. kritischen Emissionen wie **Gerüche** oder **Stäube** wird analog zu den angrenzenden Bebauungsplänen am Standort Viehfeld durch einen ergänzenden Rückgriff auf

den **Abstandserlass NRW**[4] geregelt. Hierdurch wird vorliegend insbesondere das bestehende Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) im Bebauungsplan Nr. 1.05 IA nordwestlich an der Kreisstraße bzw. südlich Bürener Brok (s. Übersicht Kapitel 1) mit einem Abstand von ca. 420 m zum Plangebiet berücksichtigt, gleichzeitig werden aber auch die angestrebte Flexibilität zugunsten des geplanten Gewerbes sowie Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit gewährleistet:

- Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 bis Nr. 80 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.
- Da im Rahmen des Abstandserlasses hinsichtlich des Lärmschutzes auf Reine Wohngebiete (WR) abgestellt wird, können darüber hinaus im Sinne der Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses auch die mit (*) entsprechend gekennzeichneten Anlagenarten der III und IV (lfd. Nr. 23 bis 80) einschließlich zugelassen werden, bei denen sich der notwendige Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt. Der Bebauungsplan berücksichtigt daher eine entsprechende Regelung.
- Zusätzlich aufgenommen wird gemäß Abstandserlass, Kapitel 2.4.1.1 eine weitere Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB. Danach können Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können. Dadurch wird unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

Die Vorgehensweise berücksichtigt das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG, eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit der vorbereiteten Gewerbe-/Industrienutzung wird damit gesichert. Gleichzeitig verbleiben noch ausreichende Spielräume für die betriebliche Entwicklung. Der Ausnahmevorbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls in der Umsetzung zu.

Auf den Abstandserlass NRW mit Anhang 1 (Abstandsliste) in der aktuell gültigen Fassung aus 2007, der hiermit Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.41, 1. Erweiterung 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.

Ausschluss weiterer Nutzungen gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO:

Für gewerblich-industrielle Nutzungen gut geeignete und relativ (emissions-)konfliktarme Flächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und in der Region begrenzt. Die Entwicklung derartiger Flächen stößt hier immer wieder aufgrund von Wohnsiedlungen, der verbreiteten Streubebauung sowie vielfältigen naturschutzfachlich wertvolleren Flächen im Umfeld potenzieller Bauflächen auf erhebliche Konflikte. Daher sollen die entwicklungsfähigen Bauflächen im Plangebiet zweckgebunden für Gewerbe- und Industriebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie für Handwerksbetriebe etc. mit entsprechenden Standortanforderungen hinsichtlich Größe, Erschließung und zulässiger Emissionen vorgehalten werden. Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit „Gewerbebetriebe aller Art“ weist der Standort aber auch für andere als die angestrebten Nutzungen attraktive Rahmenbedingungen auf (z. B. Kfz-orientierte Nutzungen mit ggf. überörtlichem Einzugsbereich wie großflächiger Einzelhandel, große Sportanlagen

[4] Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Abstandserlass - (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659).

u. Ä.). Derartige Nutzungen würden jedoch die verfügbaren Gewerbe-/Industrieflächen einschränken und sind aus städtebaulicher Sicht an diesem randlichen, Kfz-affinen Standort außerhalb des Siedlungsschwerpunkts als problematisch zu werten. Vor dem Hintergrund der „Angebotsplanung“ werden daher einige zulässige Nutzungsarten, die nicht den Leitnutzungen des Gewerbes zugehören und dessen Weiterentwicklung entsprechend der o. g. Zielsetzungen durch (konkurrierenden) Flächenverbrauch beeinträchtigen könnten, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO ausgeschlossen. Weitere Gründe für die planerische Feinsteuerung stellen darüber hinaus mögliche Immissionsschutzkonflikte, Gefährdungen der weiteren Einzelhandelsentwicklung in der Stadtmitte und das Ortsbild dar. Mit Blick auf die Arrondierung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts Viehfeld werden diesbezüglich v. a. die im zuletzt aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1.41 für die GI-Flächen getroffenen Regelungen ganz überwiegend aufgegriffen:

- **Werbeanlagen für Fremdwerbung:** Diese eigenständigen gewerblichen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie v. a. der angestrebten Außendarstellung des Gewerbe- und Industriegebiets widersprechen können. Die Lage zum offenen Landschaftsraum mit Blick Richtung Kreisstraße oder Bahntrasse könnte attraktiv sein, gerade hier soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung mit ggf. erheblicher Fernwirkung aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen vermieden werden. Unter diesen Ausschluss fallen klarstellend 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Drensteinfurt und dessen Teilfortschreibung verwiesen.[5] 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 Gewerbe-/Industriegebieten in Verbindung mit den im Konzept formulierten Ansiedlungsleitsätzen empfohlen (s. dort, Kapitel 6.3). Die Ansiedlungsleitsätze sollen als räumliche Entwicklungsleitlinie zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet Drensteinfurts dienen (s. dort, Kapitel 6.2).

  Insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist darüber hinaus aus städtebaulichen Erwägungen grundsätzlich in möglichst engem Zusammenhang mit den Siedlungsbereichen anzuordnen bzw. innerhalb dieser zu integrieren. Das vorliegende Plangebiet in peripherer Lage am Siedlungsrand soll wie dargelegt, primär produzierenden/verarbeitenden Betrieben, Handwerksbetrieben 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 (s. dort) Ansiedlungen von **Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben** (sog. „Handwerkerprivileg“) zugelassen werden. Vorausgesetzt wird hierfür, dass derartige Einzelhandelsnut-

[5] 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.

zungen im Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet zulässigen gewerblichen Tätigkeiten stehen und diesen in ihrer Dimension eindeutig untergeordnet sind. Der Ausnahmevorbehalt 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.

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes:** Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung „Gewerbe- bzw. Industriegebiet“ und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür entsprechen (s. o.). Auch hier kommt hinzu, dass derartige Nutzungen aus Gründen einer funktionsgerechten Siedlungsentwicklung besser an integrierten Standorten in der Innerortslage untergebracht werden sollten. 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 gewerblich-industriellen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend vermieden werden sollen.
- **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. Ä.): Bordelle etc. sind allgemein als sonstige Gewerbebetriebe zu betrachten – in der Rechtsprechung nicht eindeutig beantwortet ist aber die Frage, ob diese Nutzungen im Sinne des § 15 BauNVO allgemein auch als GI-unverträglich zu werten sind. Aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel Flächen für möglichst „wertige“ Industrie/Gewerbe vorzuhalten, entscheidet sich die Stadt daher vorbeugend, Bordelle und ähnliche Betriebe auszuschließen. Ein möglicher Imageverlust (sog. „Trading-down-Effekt“) für das Plangebiet und den gewerblich-industriellen Gesamtstandort soll ausdrücklich unterbunden werden.
- **Ausschluss von Betriebswohnungen:** Betriebswohnungen können gemäß § 9(3) Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden. Hiervon soll im vorliegenden Fall aber abgesehen werden, um den für sinnvoll gehaltenen Entwicklungsspielraum für auch stärker emittierende Betriebe nicht einzuschränken. Darüber hinaus ist ein Großteil der Fläche über den potenziellen gewerblichen Lärm hinaus auch durch den Schienenlärm der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke Münster-Hamm vorbelastet – laut Abfrage der Daten zum Umgebungslärm in NRW können die Pegel dort teilweise auch die Schwelle der Gesundheitsgefahr erreichen.[6] Gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet selbst können vor diesem Hintergrund nicht in jedem Fall sichergestellt werden. Zudem dürfen angrenzende Betriebe in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit nicht eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf das Planungsziel ist der Ausschluss von betriebsgebundenem Wohnen auch zur Vermeidung späterer Nutzungskonflikte in diesem Fall sinnvoll.
- **Anlagen für sportliche sowie für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke:** Derartige Anlagen werden insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung zu reservieren. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen

[6] Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW: NRW Umweltdaten vor Ort unter https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de, abgerufen am 02.04.2020.

Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe. Zudem sind diese Anlagen im Regelfall möglichst ortskernnah bzw. in direkter Siedlungsnähe verknüpft mit den Wohn- und Mischgebieten unterzubringen, was in der vorliegenden städtebaulichen Randlage nicht gegeben ist.

- **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**: In der Rechtsprechung von BVerwG und EuGH ist klargestellt worden, dass 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 nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten.

  Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren zudem sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen. Der Leitfaden „KAS 18“[7] soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden können („Achtungsabstände“). Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. bei der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind im genannten Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

  Schutzwürdige Gebiete sind zusammenfassend als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die unmittelbar angrenzende durch Güter- und Personenverkehr stark frequentierte Bahnstrecke Münster-Hamm. Darüber hinaus fallen hierrunter auch der im weiteren Umfeld liegende Wohnsiedlungsbereich der Kernstadt (ca. 700 m) sowie die westlich verlaufende Kreisstraße K 21 (ca. 550 m). Aufgrund von Lage und Ausdehnung der geplanten Gebietserweiterung zu diesen schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG (und hier v. a. der direkt benachbarten Bahnstrecke) ergibt sich somit, dass das Plangebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann. Aufgrund dessen entscheidet sich die Stadt für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3(5a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, eingeschränkten GI keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

In der Gesamtschau eröffnet der ermöglichte Nutzungskatalog im Sinne der Angebotsplanung einen angemessenen Spielraum für gewerblich-industrielle Nutzungen und berücksichtigt sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen von Stadt als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets im weiteren Ortseingangsbereich der Kernstadt Drensteinfurt.

---

[7] 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/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html.

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 bestehenden bzw. in Umsetzung befindlichen gewerblichen Nutzungen sowie in Anlehnung an die Regelungen der angrenzend geltenden Bebauungspläne bedarfsorientiert entwickelt und gleichzeitig angemessen in die Ortsrandlage eingepasst. Sie sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,8 sowie **Baumassenzahl BMZ** mit 10,0 orientieren sich an den jeweiligen Obergrenzen der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Gewerbeflächen zu ermöglichen.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird begrenzt, um in der Ortsrandlage und gegenüber dem Außenbereich eine angemessene Größenordnung einzuhalten. Eine möglichst gute Ausnutzbarkeit auch in der Höhenentwicklung soll aber trotz allem gewährleistet bleiben. Um die Gebäudeobergrenze gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festzulegen, wird eine Festsetzung als Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) gewählt. Angesichts der Ausbauhöhe der Gildestraße sowie der heutigen Geländehöhen sind bei Ausschöpfung der festgesetzten 83 m ü. NHN künftig maximale Gebäudehöhen von ca. 13 m realisierbar.

  Die gewählten Höhen werden unter Berücksichtigung der Topographie und der zulässigen Höhen für die Gewerbebauten im Umfeld sowie im Zusammenhang mit einer wirksamen Eingrünung im Übergang zum angrenzenden Freiraum für vertretbar gehalten. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen etc. analog zum Bebauungsplan Nr. 1.41 berücksichtigt.
- Die Regelungen zur **Bauweise** und zu den **überbaubaren Flächen** sollen eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen. Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO geregelt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend mehr als 50 m betragen darf. Den typischen Anforderungen von gewerblicher Bebauung soll hierdurch angemessen Rechnung getragen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit der Lage zum sog. „Nullrand“ des Bergwerksfelds „Donar“ sowie unter Berücksichtigung notwendiger Eingrünungsmaßnahmen möglichst großzügig bemessen, um eine dauerhafte Flexibilität für die gewerblich-industrielle Nutzung zu erreichen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

  Zwischen dem Baufeld und den zur Gebietseingrünung festgesetzten Pflanzflächen wird ein Mindestabstand von 5 m vorgesehen. Damit besteht bei der Umsetzung späterer Vorhaben für untergeordnete Türen (Fluchttüren u. ä.) entsprechender Spielraum. Flächen für Feuerwehrumfahrten etc. sind jedoch im Einzelfall je nach Betriebserfordernis zu planen, ggf. sind größere Abstände erforderlich, um die geplanten Pflanzmaßnahmen nicht zu beeinträchtigen.
- Um die Entwicklung der festgesetzten Eingrünung zu gewährleisten, wird bezüglich dort ggf. zulässiger Nebenanlagen, Stellplätzen etc. eine entsprechende Einschränkung gemäß 23(5) BauNVO für die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** getroffen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld bzw. im Übergang zur freien Landschaft werden örtliche Bauvorschriften gemäß 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 soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die getroffenen Regelungen orientieren sich an dem im Bebauungsplan Nr. 1.41 vorgegeben Gestaltungsrahmen und betreffen die Gestaltung Solaranlagen, Werbeanlagen und Stellplatzanlagen. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit im Zuge der Umsetzung 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 aus energetischen Aspekten im Sinne des globalen Klimaschutzes aber auch aus Kostengründen für künftige Nutzer durch energetische Einsparungen grundsätzlich sinnvoll sein können. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund der notwendigen Sonnenausrichtung nicht praktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Für eine möglichst angemessene gestalterische Einbindung derartiger Anlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan jedoch einige grundlegende Regelungen für Dachflächen bezüglich Aufbauhöhe und Abstand zu Gebäudekanten vorgegeben.

b) Werbeanlagen

Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld entfalten. Maßgeblich sind vorliegend insbesondere Größe, Anbringungsort und Leuchtverhalten. Daher sind Werbeanlagen im Plangebiet so zu gestalten, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs (hier insbesondere mit Blick auf die Lage direkt angrenzend an die Bahnanlagen) gewährleistet bleibt. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern wird deshalb ausgeschlossen. Darüber hinaus dürfen entsprechende Anlagen nicht oberhalb der Gebäudeoberkante angebracht werden und maximal 25 % der zugehörigen Fassadenfläche einnehmen, damit Gesamtansicht und -eindruck der Gebäude von der Gewerbetätigkeit geprägt bleiben und sich nicht zugunsten der Werbeanlagen verschieben. Die Prozentregelung erfolgt hier mit Blick auf unterschiedliche Baukörper und Bauvolumina. Freistehende Werbeanlagen (z. B. Standtransparente, Tafeln, Fahnen) sowie Pylone sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und werden in ihrer maximalen Höhe begrenzt. Hierdurch soll u. a. der Blick auf die Gebäude nicht verstellt und vorgelagerte Bereiche von einer baulichen Inanspruchnahme freigehalten werden. In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan getroffenen Regelungen das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung insgesamt in ausreichendem Maß. Bei einem überzeugenden Gestaltungskonzept sind Abweichungen 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 Überstellung der Anlagen mit Laubbäumen 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 durch Anschluss an die Gildestraße im Westen. Diese dient bereits als Erschließung für Abschnitte Viehfeld IA, Viehfeld II und Viehfeld III des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiets. Über die daran anschließende Straße Bürener Brok besteht eine Anbindung an die im westlichen Umfeld verlaufende Kreisstraße K 21. Hierüber erfolgt die weitere Anbindung nach Norden an die B 58 und damit an die Anschlussstelle Ascheberg der A 1, an die B 54 Richtung Münster sowie an die B 63 in Richtung Hamm. Gemäß der letzten amtlichen Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßenbau NRW (2015) fahren auf der K 21 in Höhe des Knotenpunkts Bürener Brok/K 21 täglich ca. 2.700 Kfz[8]. Die Stadt geht nach bisheriger Kenntnis davon aus, dass die zusätzlichen gewerblichen Verkehre aus dem Plangebiet von den bestehenden Straßen aufgenommen werden können. Eine leistungsfähige Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist somit insgesamt gewährleistet.

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 wird straßenbegleitend ein **Fuß- und Radweg** geführt. Radfahrer – insbesondere aus der Kernstadt – können das Plangebiet hierüber gut erreichen.

Ein Anschluss an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** besteht allenfalls bedingt. Im fußläufigen Umfeld befinden sich keine ÖPNV-Haltestellen. Gleichwohl ist der Bahnhof Drensteinfurt mit regelmäßig verkehrenden Regionalzügen, Regionalbussen und Angeboten des Taxibusses über die umliegenden Radwege in ca. 10 Minuten noch gut zu erreichen.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft, Verkehr etc. sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen, hierbei sind bestehende Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld von Bedeutung. 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.

a) Gewerbelärm

Das Plangebiet wird bereits durch die umliegenden planungsrechtlich vorbereiteten gewerblich-industriellen Nutzungen des Gewerbe- und Industriegebiets Viehfeld vorbelastet. Die bestehenden Vorbelastungen werden für das Planungsziel als nicht kritisch bewertet. Sie sind jedoch als wesentliche Vorbelastungen im Zuge der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblich-industriellen Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen (Wohn-)Nutzungen ist auch bei Erweiterung des Standorts Viehfeld weiter zu gewährleisten.

---

[8] Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB): DTV-Wert, durchschnittliche Anzahl Kfz pro Tag aus Verkehrszählung 2015, Abfrage am 15.06.2020, hier gerundet.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind, ohne dass normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohnverhältnisse definiert werden. Als Beurteilungsrahmen ist in der Rechtsprechung allgemein der Rückgriff auf die DIN 18005 mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ und die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm anerkannt. Im Rahmen von (späteren) Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die Vorgaben der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird vorliegend bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit auf die TA Lärm Bezug genommen.

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. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde daher geprüft, ob das Plangebiet in Nachbarschaft zu schutzwürdigen Wohnnutzungen im Außenbereich im Hinblick auf den Schallschutz für die Festsetzung eines Gewerbe- und ggf. Industriegebiets geeignet ist. Hierfür wurde im Rahmen einer typisierenden Betrachtungsweise 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 im Außenbereich einhalten. Die im Gutachten nach TA Lärm als maßgeblich eingestuften Immissionsorte befinden sich ca. 560 m südwestlich (I3A, I3B), ca. 130 m südlich (I4A, I4B) sowie ca. 400 m östlich (I6) des Plangebiets im Außenbereich. Für Wohnnutzungen im Außenbereich ist allgemein anerkannt, dass ein Schutzstatus analog zu Mischgebieten (MI)[9] angenommen werden kann. Diese Vorgehensweise wird im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme im Außenbereich auch im vorliegenden Fall grundsätzlich für angemessen angesehen.

Im Gutachten wurde ermittelt, dass bei einer uneingeschränkten GI-Nutzung die IRW tags an allen Immissionsorten eingehalten und um mindesten 9 dB(A) unterschritten werden. Nachts werden die IRW an den Immissionsorten I3A/B und I6 ebenfalls unterschritten. Für den Immissionsort I4A/B führt die zunächst eingebrachte GI-typische Zusatzbelastung durch die Plangebietserweiterung aber zu einer Überschreitung der nächtlichen Werte um 3 dB(A). Um am I4A/B ebenfalls den Nachtwert von 45 dB(A) einhalten zu können, ist somit für die Nachtzeit eine Reduzierung der in Ansatz gebrachten flächenhaften Emissionspegel notwendig. Das Emissionsvermögen könnte aber auch nachts höher sein als der typische GE-Flächenansatz. Empfohlen wird im Ergebnis des Gutachtens, ein nutzungsbeschränktes GI in der Art festzusetzen, 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“).

Die Stadt hat die schalltechnische Untersuchung im Rahmen ihrer Möglichkeiten geprüft, hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt den Empfehlungen des Gutachtens. 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. durch geschickte Anordnung von Hallenbaukörpern als abschirmende Maßnahme, bewältigt werden kann.

[9] Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm tags/nachts gemäß TA Lärm: MI 60/45 dB(A).

In der Gesamtschau wird im Bebauungsplan basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sowie unter Zugrundelegung des Abstandserlasses NRW die bereits auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne erfolgte Gliederung des Gewerbe- und Industriegebiets fortgeführt (s. Kapitel 4, 5.1). Mit Blick auf die gewählte Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebiets im Hinblick auf das nächtliche Emissionsverhalten und die ergänzenden Regelungen nach dem Abstandserlass NRW wird das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG hinreichend berücksichtigt. Eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit der vorbereiteten gewerblich-industriellen Nutzung sowie eine ausreichende Flexibilität für die betrieblichen Entwicklungen werden damit gesichert.

b) Verkehrslärm

Der Erweiterungsbereich grenzt direkt an die Bahnstrecke Münster-Hamm, mit entsprechenden Verkehrslärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr ist insofern zu rechnen. Diese Vorbelastung wird jedoch für das Planungsziel mit bisheriger Kenntnis nicht als kritisch bewertet. Diesbezüglich ggf. kritisches Betriebswohnen wird zudem im Plangebiet vorbeugend ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden aufgrund der vergleichsweise geringen Flächenerweiterung sowie der verkehrlichen Anbindung über die Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebiets mit bisheriger Kenntnis keine wesentlichen Auswirkungen auf störempfindlichere Nutzungen infolge des **planinduzierten Mehrverkehrs** erwartet. Der aus dem Plangebiet 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. Im Rahmen der Abwägung wird die vorliegende Erweiterungsplanung somit auch unter dem Aspekt Verkehrslärm für vertretbar bewertet.

c) Landwirtschaft

Das Umfeld des Plangebiets wird u. a. durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, hier überwiegend durch Ackerbau. Diesbezügliche Vorbelastungen über das ortsübliche Maß hinaus sind nicht anzunehmen. Ggf. problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind im Umfeld nicht bekannt, für das Plangebiet werden keine derartigen Geruchsimmissionen erwartet. In der Gesamtbetrachtung ist mit bisheriger Kenntnis eine besondere Konfliktlage nicht erkennbar, die vorliegende Erweiterung der gewerblich-industrielle Nutzung wird als unkritisch bewertet.

d) Störfallschutz

Auf Ebene der städtebaulichen Planung besteht darüber hinaus das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG (sog. Störfallbetrieben) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG. Vorliegend werden insbesondere aufgrund der direkten Lage an der stark frequentierten Bahnstrecke Münster-Hamm Betriebe 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 – in Kapitel 5.1 wird auf diese Fragestellung bereits eingegangen. Die Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG stellt einen besonderen städtebaulichen Belang dar, dem mit der vorliegenden Planung nachgekommen wird.

e) Sonstige Immissionen

Die Zulässigkeit von sonstigen ggf. kritischen Emissionen wie Gerüche oder Stäube wird analog zu den angrenzenden Bebauungsplänen durch einen ergänzenden Rückgriff auf den Abstandserlass NRW geregelt. Hiermit kann insbesondere auf die Nutzung im festgesetzten Mischgebiet ca. 420 m nordwestlich an der Kreisstraße bzw. südlich Bürener Brok angemessen Rücksicht genommen werden – auch auf diese Fragestellung wird bereits in Kapitel 5.1 eingegangen.

Auch darüber hinaus sind Probleme aufgrund sonstiger ggf. beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen (Luftschadstoffe, Licht, Erschütterungen, Strahlung etc.) nach bisheriger Kenntnis nicht erkennbar.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Gewerbestandort Viehfeld ist bereits an die Anlagen/Netze der örtlichen **Energie- und Wasserversorgung** sowie der **Schmutzwasser- und Abfallentsorgung** angeschlossen. Grundlegende Anforderungen an die technische Erschließung des Erweiterungsbereichs sind bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr.1.41 vom Grundsatz her mit vorbereitet worden. Ergänzende Maßnahmen für hinzukommende bauliche Anlagen sind bedarfsabhängig durchzuführen, eine besondere Problemlage ist hier bislang nicht erkennbar.

Die entwässerungstechnische Erschließung (Trennkanalisation) für den Bereich Viehfeld erfolgt im Bestand über die in der Gildestraße verlegten Schmutz- und Regenwasserkanäle. Eine Netzerweiterung ist nicht erforderlich. Im Zuge des Planverfahrens wurde darüber hinaus der Nachweis erbracht, dass die Flächenerweiterung nicht zu hydraulischen Defiziten der bestehenden abwassertechnischen Anlagen führt.

Im Rahmen von objektbezogenen Erschließungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass Bestand und Betrieb von vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien (Kanäle, Stromleitungen, Telekommunikationslinien etc.) aufrechterhalten werden sowie deren Zugänglichkeit gewährleistet bleibt. Frühzeitige Abstimmungen mit den jeweils betroffenen Ver-/Entsorgungsunternehmen werden daher empfohlen.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen zu gewährleisten, ebenso die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Löschwasser. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

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

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. dem Landeswassergesetz (LWG) mit den Bestimmungen zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** sind zu beachten. Hiernach 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.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll über die vorhandene Regenwasserkanalisation zu bereits bestehenden Regenklär- und Regenrückhaltebecken im Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld abgeleitet werden. Bei der Dimensionierung des Regenklärbeckens wurden seinerzeit Sicherheiten einberechnet, durch Ausnutzung dieser Sicherheiten ist der Nachweis auch für die gesamte Erweiterungsfläche möglich. Das Regenrückhaltebecken wurde ausreichend größer realisiert, so dass hier nach wie vor Spielraum bis zur Bemessungsgrenze verbleibt. Insofern wird nach bisheriger Kenntnis kein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Erweiterungsplanung gesehen.

5.7 Grünordnung, 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 (s. Kapitel 3.3).

Angesichts der Siedlungsrandlage soll die Erweiterungsfläche durch Pflanzmaßnahmen verträglich eingebunden werden. Das bereits den Bebauungsplänen Nr. 1.27 und Nr. 1.41 zugrundeliegende städtebaulich-grünordnerische Konzept mit dem Ziel einer möglichst effektiven Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen bei gleichzeitiger Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung zum offenen Landschaftsraum wird insofern fortgeführt. In der gegebenen Siedlungsrandlage soll die geplante gewerbliche Nutzung durch **Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** verträglich eingebunden werden:

- Hierfür wird östlich parallel zur Bahnstrecke der im Bebauungsplan Nr. 1.27 festgesetzte 5 m breite Pflanzstreifen nach Süden fortgesetzt. Umgesetzt werden soll eine dichte Bepflanzung mit einer mindestens zweireihigen freiwachsende Wildstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen.
- Parallel der südlichen Plangebietsgrenze wird analog zur westlich der Planstraße im Plangebiet Nr. 1.41 geregelten Eingrünung eine 8 m breite Anpflanzungsfläche vorgesehen. Für den Pflanzstreifen festgesetzt ist eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen Laubbäumen der 1. Ordnung mit mittlerem Pflanzabstand von etwa 12 m. Diese ist durch eine mindestens dreireihige Unterpflanzung mit Sträuchern zu ergänzen.

Die aufgenommenen Pflanzmaßnahmen sind auch geeignet, dem Entwicklungsziel des Landschaftsplans „Drensteinfurter Platte“ zur Gestaltung des Stadtrands im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild angemessen Rechnung zu tragen.

Die Pflanzmaßnahmen werden teilweise in Nähe der Bahngleise geführt – hieraus ergeben sich hinsichtlich der Bepflanzungen im Rahmen der Umsetzung ggf. weitergehende Anforderungen z. B. im Hinblick auf Mindestabstände zur Gleismitte, die Berücksichtigung von Rückschnittzonen und/oder die geeignete Artenwahl in Abhängigkeit der auf dem anschließenden Streckenabschnitt zulässigen (Höchst-)Geschwindigkeit. Die östliche Plangebietsgrenze weist zum nächstgelegenen Gleis im Mittel einen Abstand von rund 8 m auf, so dass die Stadt davon ausgeht, dass die festgesetzten Pflanzmaßnahmen grundsätzlich umsetzbar sind. Vorsorglich wird zur Abstimmung von Detailfragen vor Beginn der Pflanzmaßnahmen eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn empfohlen.

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, um die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Grundsätzlich ist für den heute landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsbereich mit Beeinträchtigungen der Umwelt durch Flächenverlust, erstmalige Bebauung und Versiegelung der Böden, die Veränderung des Ortsrandbereichs etc. zu rechnen. Durch die im Plangebiet sowie benachbart vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, überörtliche Hauptverkehrstrassen, Höchstspannungsleitung) sind aber bereits entsprechende Vorbelastungen gegeben. Nach bisheriger Kenntnis wird insofern erwartet, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die mit der begrenzten Erweiterung dieses vorgeprägten Gewerbestandorts verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sein werden. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

Zusammenfassend ergeben sich nach den vorliegenden Erkenntnissen 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) 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.

Durch die vorliegende Planung können bis ca. 1,45 ha (netto) erstmalig durch den Bau von gewerblichen Anlagen, ihren Zuwegungen etc. 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. Daher ist die Stadt grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete 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 Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur im Stadtgebiet besitzt in Anbetracht der Lage im ländlichen Raum sowie der Versorgung der Bevölkerung mit ortsnahen Arbeitsplätzen und gewerblichen Angeboten (auch mit Blick auf

die Verkehrsvermeidung) ein großes Gewicht. Die direkt an bestehende Gewerbenutzungen anschließende Erweiterungsfläche stellt vor diesem Hintergrund eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Vorhandene Erschließungsstraßen und Infrastrukturen können sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden. Insofern wird die vorbereitete Flächeninanspruchnahme im geplanten Umfang auch für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens 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). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[10] zugrunde gelegt.

Für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“ (Quadrant 1) werden für die im Bereich des Plangebiets und seinem näheren Umfeld vorherrschende Lebensraumkategorie „Äcker/Weinberge“ auf übergeordneter Ebene Hinweise auf das potenzielle Vorkommen von zwei Fledermausarten und 19 Vogelarten[11] gegeben. Die konkreten Artenliste und weitere Detailinformationen werden im Umweltbericht dargelegt (s. dort). Das vom LANUV entwickelte System stellt zunächst jedoch nur übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Die Strukturen im Planbereich und seinem Umfeld weisen i. W. eine Eignung für Offenlandvogelarten auf, Fundangaben von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet mit bisheriger Kenntnis nicht vor.

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 von im Plangebiet lebenden Tieren vorbereitet (Wirkfaktoren). Zu erwarten ist künftig ein Lebensraumpotenzial analog zu den anschließend bereits entwickelten Flächen im Viehfeld. Die von der vorliegenden Planung erfassten Lebensraumstrukturen setzen sich hier über die Plangebietsfläche hinaus weiträumig fort, so dass Ausweichmöglichkeiten in den angrenzenden Landschaftsraum (die z. T. auch besser geeignet sind) grundsätzlich gegeben sind. Zudem unterliegen die betroffenen Flächen bereits Störeinflüssen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, durch Immissionen von umliegenden Verkehrswegen und die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Stadt geht insofern davon aus, dass planungsrelevante bzw. sonstige geschützte Arten in Richtung des anschließenden Freiraums ausgewichen sind und nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

Bezug genommen wird diesbezüglich auch auf die im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.41 erfolgte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe I, II)[12]. Im Laufe des Jahres 2017 wurden die Flächen durch einen Gutachter hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung und auf das tatsächliche Artenvorkommen hin untersucht und bewertet. Zusammenfassend konnte im

---

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

[11] Messtischblattabfrage, abgerufen am 22.11.2019.

[12] Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. M. Schwartze: Bebauungsplan Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ – Potenzialanalyse Artenschutz, März 2017 sowie Artenschutzprüfung Stufe II, Mai 2017.

Rahmen der damaligen Untersuchungen eine besondere Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse und Vögel ausgeschlossen werden. Insbesondere wurde im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung bestätigt, dass ein Vorkommen von Feldvogelarten nicht besteht. Hier ist zudem davon auszugehen, dass sich die Situation im Untersuchungsgebiet aufgrund der seither erfolgten Erschließungs- und Baumaßnahmen im Gewerbegebiet „Viehfeld III“ v. a. für Offenlandvogelarten verschlechtert hat. Angesichts der gegebenen Störeinflüsse durch umliegendes Gewerbe und Verkehrslärm sind Neuansiedlungen daher eher wenig wahrscheinlich.

Anhaltspunkte, die gegen eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen sprechen könnten, werden bislang nicht gesehen. Insofern geht die Stadt bislang davon aus, dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG bei Umsetzung der Planung nicht ausgelöst werden. Dieser Einschätzung hat die Untere Naturschutzbehörde im Zuge des Verfahrens zugestimmt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung weiterhin zu beachten ist.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Im Sinne des Vermeidungsgebots ist zunächst zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte in der vorliegenden Begründung verwiesen. Die Stadt hält die bedarfsangepasste Erweiterung an diesem bereits vorgeprägten und erschlossenen Standort zur Sicherung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung und zur Arrondierung des südlichen Siedlungsrands grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Insofern wird der Bebauungsplan Eingriffe durch die Gewerbeflächenerweiterung vorbereiten. Diese sind 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.2). Nach dem derzeitigen Stand ergibt sich insgesamt für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von knapp 2.955 Biotopwertpunkten**. Planerische Gründe für eine Minderung der ermittelten Größenordnung werden nicht gesehen. Somit werden ergänzend zu den im Plangebiet vorgegebenen Anpflanzungen externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll auf einer städtischen Fläche im Nahbereich des Plangebiets (Flurstück 3, Flur 55 in der Gemarkung Drensteinfurt) auf ca. 11.500 m² insgesamt eine naturschutzfachliche Aufwertung vorgenommen werden (**Flächenpool Merscher Fußpatt**). Die Fläche ist derzeit noch an einen Landwirt verpachtet, nach Beendigung des Pachtverhältnisses Anfang des Jahres 2022 ist geplant, auf der acker- und teilweise wiesengeprägten Fläche eine Streuobstwiese sowie drei naturnahe Stillgewässer mit Saumzonen und Uferbepflanzungen umzusetzen (Gesamtwert ca. 13.450 Biotopwertpunkte). Zum Ausgleich des für die vorliegende Planung ermittelten rechnerischen Defizits sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ökopunkte aus der geplanten Gesamtmaßnahme „Flächenpool Merscher Fußpatt“ verwendet werden. Das errechnete Ausgleichsdefizit kann somit angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden.

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 mit einer gewissen klimatischen Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion dauerhaft für eine gewerbliche Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Siedlungsgrundriss und der vergleichsweise geringen Plangebietsgröße ist eine besondere klimatische Bedeutung des Plangebiets bislang aber nicht erkennbar.

Es werden im Vergleich zur Bestandssituation Baumöglichkeiten nur in einem untergeordneten Umfang neu geschaffen, die planerischen Voraussetzungen einer möglichst effektiven Flächennutzung werden entwickelt. Ebenso können angesichts der Lage im Anschluss an ein entwickeltes Gewerbegebiet bestehende Anschlüsse an Verkehrsnetz, Ver-/Entsorgungseinrichtungen und weitere Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Mit den getroffenen Regelungen zur Gebietsein- und Stellplatzbegrünung werden auf Ebene des Bebauungsplans erste wirksame Minderungsmaßnahmen getroffen. Eine Nutzung umweltverträglicher Energietechniken (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen) 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, Dachbegrünung) empfohlen.

Die vorgesehene begrenzte gewerbliche Weiterentwicklung und die getroffenen Festsetzungen werden mit bisheriger Kenntnis 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 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) von der Planung unberührt. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

7. Bodenordnung

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

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Flächengröße in ha*
Eingeschränktes Industriegebiet (GIN) gemäß § 9 BauNVO mit GRZ 0,8, davon Überlagerung durch:	**1,83**
- Anpflanzung einer Wildstrauchhecke	0,06
- Anpflanzung einer Landschaftshecke mit Bäumen	0,14
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**1,83**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 09.09.2019 beschlossen, das Planverfahren für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.41 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III“ **einzuleiten** und die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchzuführen (Vorlage Nr. I/115/2019).

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** wurde in der Zeit vom 27.07. bis einschließlich 25.08.2020 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben i. W. allgemeine Anregungen und Hinweise zu bergbaulichen Belangen, zu Anforderungen im Zusammenhang mit der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs sowie zu möglichen Kampfmittelvorkommen vorgetragen. Darüber hinaus wurden seitens des Kreises Warendorf weitergehende Prüfungen und Aussagen zu Belangen von Wasserwirtschaft und Immissionsschutz sowie im Hinblick auf notwendige Ausgleichsmaßnahmen angeregt. Diese wurden soweit bereits auf Bebauungsplanebene geboten, im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt (s. auch Vorlage Nr. I/117/2020).

Der Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Offenlagebeschluss gefasst. Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte in der Zeit vom 30.11.2020 bis einschließlich 03.01.2021, parallel wurden die **Fachbehörden/Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB** um Stellungnahme gebeten. Aus der Öffentlichkeit sind auch in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben i. W. allgemeine Hinweise und redaktionelle Empfehlungen mitgeteilt. Darüber hinaus hat die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf im Hinblick auf die externen Ausgleichsmaßnahmen eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9(1a) BauGB angeregt, die aber vorliegend nicht erforderlich ist. Darüber hinaus hat die Fachbehörde bezüglich der geplanten Einrichtung des Ökokontos noch um eine abschließende Abstimmung gebeten. Ergänzend wird auf die Beratungsvorlage (s. Vorlage Nr. I/128/2020) Bezug genommen.

Zusammenfassend unterstützt die Stadt Drensteinfurt die Planung vor dem Hintergrund des bestehenden kurz- bis mittelfristigen gewerblichen Flächenbedarfs insbesondere aus Gründen der Standort- und Arbeitsplatzsicherung sowie der Stärkung des Gewerbe- und Industriestandorts Viehfeld und der örtlichen Wirtschaft allgemein. Aufgrund des direkten Anschlusses an erschlossene und baulich vorgeprägte Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets Viehfeld ist die Fläche gut für eine bedarfsangepasste Gebietserweiterung geeignet. Die vorliegende Bauleitplanung wird

daher im Rahmen der **Gesamtabwägung** für vertretbar und für grundsätzlich erforderlich im Sinne der kommunalen Planungsziele bewertet.

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

Drensteinfurt, im März 2021

.....
Bürgermeister