

Begründung

Bebauungsplan Nr. 2.11 „Am Prillbach“

1. Änderung

Gliederung:

- 1. Bebauungsplan Nr. 2.11 „Am Prillbach“ und städtebauliche Situation**
- 2. Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 1. Änderung**
- 3. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange**
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlage zur Begründung:

- A.1: Geruchsgutachten G-292-05 zur möglichen Ausweisung von Wohnbebauung in Drensteinfurt-Walstedde, Ing.-Büro Richters & Hüls Ahaus, 14.12.2020

September 2021

Bearbeitung:

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

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

1. **Bebauungsplan Nr. 2.11 „Am Prillbach“ und städtebauliche Situation**

Der **Bebauungsplan Nr. 2.11 „Am Prillbach“** (Rechtskraft 2006) liegt am südlichen Ortsrand von Walstedde und umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha zwischen der Bundesstraße B 63 im Westen, der Straße Am Prillbach (K 26) im Norden sowie dem Prillbach und einem Grabenzug im Osten bzw. Süden. Grundlegendes Planungsziel war die Entwicklung eines ortsteilbezogenen Standorts für Lebensmitteleinzelhandel, Kleingewerbe und Handwerker. Hierfür wurde im westlichen Teilbereich ein Sondergebiet für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts sowie im östlichen Teilbereich die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiets als Angebot für kleinere, möglichst ortsteilbezogene Betriebe mit einem mischgebietstypischen Störpotenzial vorbereitet. Da nach den Ergebnissen eines im Planverfahren eingeholten Geruchsgutachtens für Wohnnutzungen ggf. bedenkliche landwirtschaftliche Geruchseinwirkungen im Plangebiet teilweise nicht ausgeschlossen werden konnten und die Entwicklungspotenziale der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht weiter eingeschränkt werden sollten, wurden Betriebswohnungen im südlichen Bereich des Gewerbegebiets (in etwa ab einer Tiefe von ca. 40 m zur Straße Am Prillbach) ausgeschlossen. Zur inneren Erschließung der Gewerbeflächen wurde eine kleine Stichstraße von Norden in das Plangebiet geführt. Zur Einbindung des Plangebiets in den Ortsrandbereich wurden u. a. entlang der das Plangebiet im Osten und Süden umschließenden Gewässerstrukturen Heckenanpflanzungen festgesetzt. Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 2.11 verwiesen.

Heute ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2.11 fast vollständig bebaut. Entsprechend der für den Standort angestrebten Entwicklung haben sich östlich ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie beidseits der kleinen Stichstraße neben einer Versicherung verschiedene Handwerksbetriebe angesiedelt. Verblieben ist bislang ein Bauplatz im Südosten mit einer Größe von ca. 0,2 ha. Für diese Fläche prüft die Stadt derzeit die Anfrage von einem im Gebiet bereits ansässigen Unternehmen, das grundsätzliches Interesse an einer strukturellen Betriebserweiterung bekundet hat. Aus betrieblichen Gründen wäre eine umfängliche Erweiterung allerdings nur dann sinnvoll, wenn betriebsbedingtes Wohnen dort ebenfalls gewährleistet werden kann.

Aufgrund geänderter Genehmigungssituationen im Bereich der umliegenden Hofstellen (u. a. teilweise Aufgabe der Tierhaltung) sowie der ebenfalls geänderten Ermittlungsgrundlagen innerhalb der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) hat die Stadt Drensteinfurt diese Anfrage zum Anlass genommen, die Belastungssituation durch landwirtschaftliche Geruchsemissionen im südlichen Ortsrandbereich von Walstedde gutachterlich erneut überprüfen zu lassen. Im Ergebnis des Gutachtens stellt sich die Geruchsmissionsituation im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets aktuell etwas günstiger dar als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans, so dass nach Vorabstimmung mit dem Kreis Warendorf der Bereich, in dem Betriebswohnungen heute aus o. g. Gründen ausgeschlossen sind, verkleinert werden kann.

Der **Geltungsbereich der Änderungsplanung** umfasst daher i. W. den im Ursprungsplan festgesetzten Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets, in dem betriebsbedingtes Wohnen bislang ausgeschlossen ist (GEN*). Genaue Lage und Abgrenzung des ca. 0,45 ha umfassenden Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte. Der Bebauungsplan Nr. 2.11 ermöglicht hier allgemein ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) gemäß § 8 BauNVO, wobei sich die Beschränkung auf die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen bezieht, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s. o.). Im Rahmen der Feinsteuerung sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Bordelle u. ä. ausgeschlossen, zusätzlich besteht eine Ausnahmeregelung auf Grundlage des Abstandserlasses NRW, nach der Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sowie Anlagen mit ähnlichem

Emissionsverhalten ggf. zugelassen werden können, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen auf den im GEN zulässigen Störgrad reduziert werden können.

2. Ziele, Festsetzungen und Verfahren der 1. Änderung

Die bisherigen Regelungen zum Ausschluss von Betriebswohnen im südlichen Teilbereich GEN* resultieren aus der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.11 vorherrschenden bzw. zu berücksichtigenden Geruchsemissionen umliegender landwirtschaftlicher Betriebe (s. Kapitel 1). Da sich diesbezüglich nunmehr die Ausgangsgrundlagen geändert haben, beabsichtigt die Stadt daher das nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsspektrum zu überprüfen und, wo aus Immissionsschutzfachlicher Sicht vertretbar, um das betriebsgebundene Wohnen zu ergänzen. Diese geringfügige Änderung in den textlichen Festsetzungen für einen Teilbereich kann vorliegend auch dazu beitragen, dass eine verbliebene und vollständig erschlossene Freifläche innerhalb des Gewerbegebiets entsprechend den städtischen Zielen für den (Klein-)Gewerbstandort bebaut und die bauliche Entwicklung in dem Bereich abgeschlossen werden kann. An dem Ziel der Ursprungsplanung, umliegende landwirtschaftliche Betriebe nicht über das bestehende/genehmigte Maß hinaus einzuschränken, wird dabei weiterhin festgehalten.

Bezogen auf die im Bebauungsplan Nr. 2.11 festgesetzten überbaubaren Flächen betrifft der Ausschluss von betriebsgebundenem Wohnen bislang den südlichen Teil des Gewerbegebiets auf einer Tiefe von ca. 44 m. Unter Zugrundelegung der Ergebnisse eines eingeholten Geruchsgutachtens (s. Anlage A.1 und Kapitel 3) liegen nach Einschätzung der Stadt für diesen Ausschluss für Teilflächen des GEN* keine hinreichenden städtebaulichen Gründe mehr vor. In Abstimmung mit dem Kreis Warendorf soll die Zonierung innerhalb des Gebiets in Bezug auf die ausnahmsweise zulassungsfähigen betriebsgebundenen Wohnungen so angepasst werden, dass in dem Bereich, in dem 15 % der Jahresstunden Geruchshäufigkeit eingehalten werden können, die Regelung nach § 8(3) Nr. 1 BauNVO, nach der betriebsbezogenes Wohnen ausnahmsweise zugelassen werden kann, analog zum nördlichen Teilbereich gelten soll (neuer Teilbereich GEN1*) – dies wird unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse für angemessen bewertet. Darüber hinaus wird an den bestehenden Regelungen und an der im Ursprungsplan vorbereiteten Nutzungsgliederung innerhalb des Gewerbegebiets festgehalten.

Die Änderung der Zulässigkeit von sog. Betriebswohnen im Bereich der festgesetzten GEN*-Teilfläche ist alleiniger Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung. Als **unselbstständige Änderung** modifizieren die Festsetzungen dieser 1. Änderung mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die bisherigen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 2.11. Darüber hinaus bleiben alle übrigen zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO des Bebauungsplans Nr. 2.11 „Am Prillbach“ unberührt und gelten fort. Gleiches gilt für sonstige Darstellungen wie bspw. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

Durch die geringfügige Erweiterung des Bereichs innerhalb des festgesetzten GEN, in dem nach § 8(3) BauNVO betriebsbedingtes Wohnen ausnahmsweise zugelassen werden kann, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die mit der Plangebietsausweisung angestrebte gewerbliche Nutzung durch kleinere Betriebe ändert sich durch die untergeordnete Anpassung des ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums nicht wesentlich. Ebenso werden die übrigen Bedingungen des § 13(1) BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, keine Anhaltspunkte bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG) erfüllt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.11 erfolgt somit im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen dar, so dass der Bebauungsplan Nr. 2.11 auch weiterhin aus dem FNP entwickelt ist.

3. Umweltrelevante Auswirkungen

Immissionsschutz, hier Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft

Im näheren Umfeld liegen Hofstellen mit aktiver bzw. genehmigter Tierhaltung mit entsprechenden Geruchsemissionen. Um diese unter Berücksichtigung der aktuellen Genehmigungslage zu ermitteln und zu bewerten, wurde ein Geruchsgutachten (s. Anlage A.1) beauftragt, in dem der gesamte südliche Ortsrandbereich hinsichtlich bestehender Vorbelastungen untersucht wurde. Vorliegend relevant sind insbesondere eine Hofstelle unmittelbar südwestlich des Plangebiets (Mastschweine, Kühe, Kälber) sowie die Haltung von Legehennen südwestlich in ca. 470 m Entfernung und ein Gestüt südlich in ca. 720 m Entfernung. Darüber hinaus wurden weiter entfernt liegende Betriebe am östlichen Ortsrand in die Ermittlungen einbezogen.

Im Gutachten wurden die Wahrnehmungshäufigkeiten für Gerüche nach dem Partikelmodell der TA Luft bestimmt, die Flächenbewertung erfolgte nach Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL). Die Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass im Plangebiet ganz überwiegend Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 10 % – 15 % erreicht werden. Nach der GIRL liegt der Immissionswert für Dorf- und Gewerbegebiete bei 0,15 (entspricht wahrnehmbaren Geruchseinwirkungen in 15 % der Jahresstunden). Im Gutachten wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass bei diesen Werten keine ungesunden Wohnverhältnisse vorliegen, da auch in Dorfgebieten gewohnt wird. Darüber hinaus stellt das Wohnen in Gewerbegebieten keine allgemein zulässige Nutzung dar. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung werden die textlichen Festsetzungen für den neu abgegrenzten Teilbereich GEN₁* lediglich um die zulassungsfähige Ausnahme nach § 8(3) Nr. 1 BauNVO ergänzt, die aus den genannten Gründen städtebaulich vertretbar ist. Die letztendliche Entscheidung über die Zulassung von betriebsgebundenem Wohnen liegt auch weiterhin im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde.

Im südlichen Randbereich des Plangebiets liegt die Belastung nach den gutachterlichen Berechnungen bei bis zu 18 % – in diesem Bereich bleibt der Ausschluss für das Betriebswohnen somit begründet bestehen.

Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz bestehen weder für das Plangebiet noch sein näheres Umfeld, eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben. Ökologisch wertvollere Strukturen sind nicht vorhanden/betroffen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a(3) BauGB Satz 6 nicht erforderlich, soweit ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war. Die vorliegende Änderungsplanung dient ausschließlich dazu, den Bereich mit ausnahmsweise zulässigem Betriebswohnen innerhalb des bereits festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets auf einen Teilbereich zu erweitern, der nach einem aktuellen Geruchsgutachten für Wohnen unschädlich ist. Hierdurch werden keine maßgeblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft verursacht, so dass ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen insofern nicht besteht.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet erfasst den Teilflächen eines kleinen und bereits weitgehend umgesetzten Gewerbestandorts. Es eignet sich unter Berücksichtigung der nutzungsbedingt vorhandenen Störeinflüsse v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten werden bislang nicht gesehen, konkrete Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Im Zuge der Planänderung werden auch keine neuen Baurechte ermöglicht, es wird lediglich das bereits zulässige Nutzungsspektrum geringfügig modifiziert. Aufgrund der Planungssituation werden nach heutigem Stand daher **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange über das Bauleitplanverfahren hinaus entsprechend der Vorgaben von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz auch im Rahmen einer konkreten Projektplanung/-umsetzung zu berücksichtigen sind.

Bodenschutz und Flächenverbrauch

Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Änderungsbereich im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebiets wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden weder neue Baumöglichkeiten noch eine bauliche Ausweitung des vollständig erschlossenen und entwickelten Baugebiets und somit auch keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Mit der geringfügigen Modifizierung des zulässigen Nutzungsspektrums wird die bauliche Erweiterung eines im Plangebiet bereits ansässigen Unternehmens im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB unterstützt.

Umweltbericht

Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Zusammenfassend ergibt die allgemeine Prüfung im Zuge der Planarbeiten, dass die untergeordnete Anpassung des Bereichs für die Zulässigkeit von Betriebswohnen im geplanten Umfang geringfügig und unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines aktuellen Geruchsgutachtens vertretbar ist. Hinweise oder Ergebnisse nach denen einzelne Umweltbelange durch die Änderungsplanung zusätzlich beeinträchtigt werden können, liegen nicht vor.

4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

Der Stadt Drensteinfurt sind im Geltungsbereich keine **Altlasten, altlastverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. zu achten. Sollten derartige Auffälligkeiten auftreten, sind umgehend die Stadtverwaltung und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

Die Ortslage Walstedde liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist, ohne dass genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Weitere Fragen/Belange wie Erschließung/Verkehr, Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung, Denkmalschutz, Klimaschutz etc. werden durch die geringfügigen Planänderungen soweit erkennbar nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 2.11 wird ausdrücklich verwiesen.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 15.03.2021 beschlossen, das Planverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.11 einzuleiten und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen (Vorlage Nr. I/040/2021/1).

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.11 hat vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen, Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Im Rahmen der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB wurden lediglich allgemeine Hinweise vorgetragen, auf Ebene der Bauleitplanung sind hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich (s. Vorlage Nr. I/133/2021).

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

Drensteinfurt, im September 2021

.....
Bürgermeister