

Dateiname: (Begründung040624)

## ***Begründung***

### ***zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II" gem. § 9 Abs. 8 BauGB***

#### **1. Gewerbegebiet „Viehfeld“, städtebauliche Situation und Bebauungsplan Nr. 1.27**

Das großräumige Gewerbegebiet „Viehfeld“ liegt im südlichen Anschluss an die Ortslage Drensteinfurt und wurde in mehreren Bauabschnitten durch die Bebauungspläne Nr. 1.05, 1.05 A und 1.27 zwischen Bürener Straße im Westen und Bahntrasse im Osten schrittweise von Nord nach Süd entwickelt.

Übergeordnetes Planungsziel ist die Sicherung und Entwicklung eines ortsnahen und zentralen Gewerbegebietes für die Stadt Drensteinfurt. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 21 (Bürener Straße bzw. Konrad-Adenauer-Straße) als Hauptverkehrsachse und über deren Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die nördlichen Bauabschnitte sind überwiegend bebaut worden. Die Betriebsstruktur ist durch Kleinbetriebe mit zugehörigem Betriebswohnen, aber auch durch mittelständische größere und teilweise stärker emittierende Betriebe geprägt.

Der Bebauungsplan Nr. 1.27 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II“ als bisher letzter Bauabschnitt ist 1983 in Kraft getreten und umfasst einen Geltungsbereich von knapp 10 ha. Aufgrund der zunehmenden Abstände von den Siedlungsgebieten konnten in diesem Bebauungsplan insgesamt Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen werden. Einschränkungen des zulässigen Nutzungskataloges wurden durch Gliederung nach der Abstandsliste NRW vorgenommen. Aufgrund der Gewerbestruktur in Drensteinfurt werden jedoch Gewerbeflächen v.a. auch für kleinere bis mittlere Betriebe benötigt, die durch Wohnungen für Betriebsleiter etc. eine allgemeine Ausnutzung von GI-Flächen einschränken können. U.A. aus diesem Grund wurde Betriebswohnen auf einer Teilfläche im Osten an der Bahn vorsorglich ausgeschlossen. Eine spätere Entwicklung nach Süden wurde auch in diesem Plan über die Gildestraße vorbereitet.

Der Bebauungsplan Nr. 1.27 wurde bisher in 4 Änderungsverfahren überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 1.27 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

#### **2. Anlass und Planungsziele der 5. Änderung**

Der Stadt Drensteinfurt liegt die Anfrage einer Spedition vor, die an ihrem alten Standort in einem benachbarten Ort keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten mehr besitzt und daher in Drensteinfurt im Plangebiet Nr. 1.27 einen zentralen, zukunftsfähigen Standort mit Lager und Logistikzentrum vorrangig für temperaturgeführte Lebensmittellogistik errichten möchte.

Die Speditionsbranche ist weiterhin aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen im europäischen Markt und in der produzierenden Wirtschaft einem enormen Strukturwandel

und Wettbewerbsdruck unterworfen. Vor diesem Hintergrund muss auch die Spedition als regionaler Mittelständler das Leistungsangebot entwickeln. Hierzu werden jedoch vergrößerte Lager- und Umschlagkapazitäten sowie ein 24-Stunden Betrieb notwendig. Daher möchte die Spedition Flächen im Osten bis zur Bahnlinie in einer Größe von 1 ha bis langfristig 1,5 ha von der Stadt Drensteinfurt erwerben. Voraussetzung hierfür sind jedoch folgende Planänderungen:

1. Ausweitung des bisher dort nur auf einer östlichen Teilfläche vorgenommenen **Ausschlusses von Betriebswohnen** auf das mittlere und östliche Plangebiet, um potenziellen Immissionskonflikten durch erforderliche nächtliche Verlade- und Rangierarbeiten auf dem Betriebsgelände sowie durch die Lkw mit Kühlaggregaten gemäß der Festsetzung „Industriegebiet“ vorzubeugen. Nach Vorabstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Münster wird hier ein Abstand von 200 m zu dem fraglichen Baugrundstück freigehalten und künftig als G11 mit der bisher schon im Bebauungsplan für eine kleine Teilfläche vorhandenen Ausschlussregelung festgesetzt.
2. Rücknahme der insofern (zu) kleinteilig geplanten Erschließung des Plangebietes, hier **Rücknahme des südöstlichen Erschließungsstiches** um ca. 35 m.

Diese beiden Planänderungen sind relativ problemlos möglich, da der fragliche Bereich bisher noch insgesamt unbebaut ist und die Stadt über diese Bauflächen verfügt.

Die Stadt bereitet aufgrund dieser Entwicklung den weiteren mittelfristigen Ausbau des Gewerbegebietes „Viehfeld“ nach Süden vor. Auf die Darstellung des langgestreckten Entwicklungsbereichs im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Münsterland, entlang der heutigen Südgrenze des Plangebietes wird verwiesen. Vor diesem Hintergrund ist der heutige Gebietsrand in den Plangebietes Nr. 1.05 A und Nr. 1.27 als „Ortsrand auf Zeit“ einzustufen. Zudem liegen Wünsche der Anlieger und der o.g. Spedition vor, die verfügbare Baufläche so effektiv wie möglich nutzen zu können. Im Ergebnis möchte die Stadt daher das bisher **10 m breite Pflanzgebot** im Plangebiet Nr. 1.27 sowohl im Süden als auch im Osten entlang der Bahntrasse - angesichts der dort vorhandenen Gliederung - als **3. Änderungspunkt auf 5 m reduzieren** und entsprechend die Baugrenze an den Gebietsrand verschieben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 21.06.2004 die Einleitung dieser Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 beinhaltet somit die **Änderung bzw. Verschiebung der o.g. drei zeichnerischen Festsetzungen** im Geltungsbereich. Die geänderten Festsetzungen der 5. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten jeweils die entsprechenden bisherigen Festsetzungen. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen bleiben unberührt und sind somit nicht Gegenstand dieser Änderung. Die 5. Änderung wird auf Basis der Plankarte der 4. Änderung erstellt und daher **als Deckblatt** durchgeführt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Hinweis: der Vorentwurf, Stand Juni 2004, wird aus Zeitgründen noch auf Grundlage der DGK 5 im Maßstab 1:1.500 vorgelegt. Der spätere Planentwurf für das Verfahren nach § 3(2) BauGB wird auf Grundlage der dann vorliegenden Katasterkarte 1:1.000 erstellt.

### 3. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB; UVP-Prüfung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird aus den o.g. Gründen von der Stadt Drensteinfurt eingeleitet. Diese Gründe, die zu einer bestimmungsgemäßen GI-Nutzung und Nachverdichtung führen, die zudem nicht auf sonstigen durchschnittlichen gewerblichen Bauflächen mit z.T. Wohnnachbarschaft erfolgen kann, werden somit im Grundsatz für folgerichtig und auch für vertretbar gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft gehalten.

Die Änderungspunkte führen insofern zu folgenden Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege:

- Rücknahme des südöstlichen Erschließungsstiches um ca. 35 m, d.h. 350 m<sup>2</sup> weitestgehend versiegelte Verkehrsfläche werden zu Gunsten des GI1 mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 als Obergrenze gemäß BauNVO reduziert. Die Versiegelung reduziert sich somit geringfügig um den Faktor 0,2 (= ca. 70 m<sup>2</sup>).
- Der i.W. private Pflanzstreifen (=Doppelsignatur im GI und damit bereits anrechenbar auf die GRZ) wird zu Gunsten der überbaubaren Fläche von 10 m auf 5 m Breite reduziert, die bereits zulässige Gesamtversiegelung GRZ 0,8 bzw. der Anteil an „privaten Grünflächen“ im Industriegebiet von 0,2 wird hiervon jedoch im Ergebnis insgesamt nicht berührt. Dagegen führt die Reduzierung der Pflanzbreite auf einer Länge von ca. 730 lfd. Meter zu einer verringerten privaten Heckenfläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Umgang mit der Maßnahme und die Frage eines angemessenen Ausgleichs werden im weiteren Planverfahren geprüft und abgestimmt. Über die Ergebnisse ist im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden.

### 4. Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-Gesetz

Die abwägungsrelevanten Aspekte werden im Planverfahren gesammelt und in dieser Begründung sowie in der weiteren Abwägung der Stadt behandelt. Die in Kapitel 3 genannten Änderungen führen zu relativ geringen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, eine zusätzliche Versiegelung mit weiteren Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt etc. ist hiermit aufgrund der Gebietsgröße und der GRZ 0,8 nicht verbunden. Umweltauswirkungen können ferner durch zusätzliche, immissionsschutzrechtlich ggf. problematische Betriebsansiedlungen erfolgen. Aufgrund der bereits im Urplan Nr. 1.27 erfolgten Festsetzung des gesamten Plangebietes als Industriegebiet GI gemäß § 9 BauNVO werden hier jedoch keine zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten entwickelt. Die Planänderung soll primär Konflikten mit kleinteiligen Betriebsstrukturen und -wohnen vorbeugen und eine bestimmungsgemäße Nutzung des GI-Gebietes sichern. Insofern sind hiermit keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Nach heutigem Stand und nach der bisherigen Rechtslage wird eine weitergehende UVP-Vorprüfung oder eine UVP-Prüfung gemäß UVP-Gesetz einschließlich Anlage 1 (s.d., insbesondere Anlage 1, Nr. 18) für die vorliegende Änderung einzelner Planfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1.27 inhaltlich voraussichtlich nicht erforderlich. Im Rahmen des Planverfahrens werden ggf. relevante Aspekte gesammelt. Nach Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz EAG Bau mit veränderter Rechtslage für die UVP-Prüfung in der Bauleitplanung voraussichtlich noch im Sommer 2004 ist die weitere Vorgehensweise zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB nochmals zu prüfen.

## **5. Sonstige Belange**

### **5.1 Bodendenkmale**

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch weiterhin auf entsprechende Aussagen im Originalplan und auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

### **5.2 Altlasten**

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend die Stadt Drensteinfurt und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

### **5.3 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld. Hier kann u.U. in Zukunft Bergbau umgehen. Die Bauherren sollten daher beim zuständigen Bergamt anfragen, ob ggf. Vorsorgemaßnahmen gegen Bergsenkungen zu treffen sind. Aufgrund möglicher früherer Gewinnungstätigkeiten durch Strontianitbergbau im oberflächennahen Bereich ist bei Bodenaushub und sonstigen Bautätigkeiten auf Hohlräume bergbaulichen Ursprungs zu achten.

**5.4 Weitere Belange** werden durch die Planänderung - soweit heute erkennbar - voraussichtlich nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 1.27 einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

Bernd Oheim