

Stadt Drensteinfurt
Fachbereich 6 - Planen, Bauen, Umwelt
(Az.: 61.06.1.05)

B E G R Ü N D U N G

zur 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Vieh- feld I“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Verfahrensstand:

Verfahrensschritt:	Datum:
Entwurf zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	23.08.2010
Satzungsstand	25.11.2010

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird bislang durch den Bebauungsplan Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ überplant.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem beigelegten Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ aus.

Der FNP der Stadt Drensteinfurt weist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ aus.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Darstellungen des FNP der Stadt Drensteinfurt.

Es ist daher keine Änderung des FNP erforderlich.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:

Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“. Der Bebauungsplan weist die Fläche als Gewerbe- und Industriegebiet gem. §§ 8 und 9 BauNVO aus.

Der Bebauungsplan sieht einen Abstand von 8,00 m zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum, hier der Gildestraße, und dem Baufenster vor. Durch diesen Abstand ist es dem Antragsteller nicht möglich sein Betriebsgrundstück in einer für ihn vorteilhaften Weise zu nutzen. Durch die Verringerung der Abstandsfläche des Baufensters zur Grundstücksgrenze auf 3,00 m kann der geplante Anbau einer Ausstellungshalle zur Gildestraße ausgerichtet werden. Dadurch kann eine sinnvolle Nutzung der Betriebsflächen ermöglicht werden. Hierzu wird die Baugrenze, die parallel zur Gildestraße verläuft, seitlich verschoben. Es soll der gesamte Bereich des Teilgebietes an der Gildestraße zwischen des Bürener Broks bis zur Strontianitstraße einbezogen werden, um eine einheitliche Ausrichtung des Baufensters zu gewährleisten. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben hierzu ihre Zustimmung erteilt. In der Vergangenheit ist es durch die 16. Änderung (Erweiterung des Baufensters zur Gildestraße um 10 m x 4 m) und die 19. Änderung (Erweiterung des Baufensters zur Gildestraße um 15 m x 5 m) des Bebauungsplans 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ bereits zu einer Veränderung der Baugrenze in dem Geltungsbereich gekommen. Hierbei wurde das Baufenster jeweils nur für einen kleinen Teilbereich geändert.

Der vorgetragene Anregung der Wasserbehörde auf Rücknahme der Baugrenzen auf 3 m Abstand zur Grabenparzelle wird entsprochen, der Gabenzug wird im Änderungsbereich entsprechend festgesetzt. Die Trafostation wird auf dem neu gebildeten Flurstück 198 bestandsorientiert aufgenommen.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB sowie § 19 BNatSchG:

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Hieraus ergibt sich, dass der Änderungsplan voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht gesehen wird.

Sonstige zu berücksichtigende Belange:

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und gem. Abs. 8 BauGB auch bei ihrer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu berücksichtigenden Belange wie (nicht abschließend):

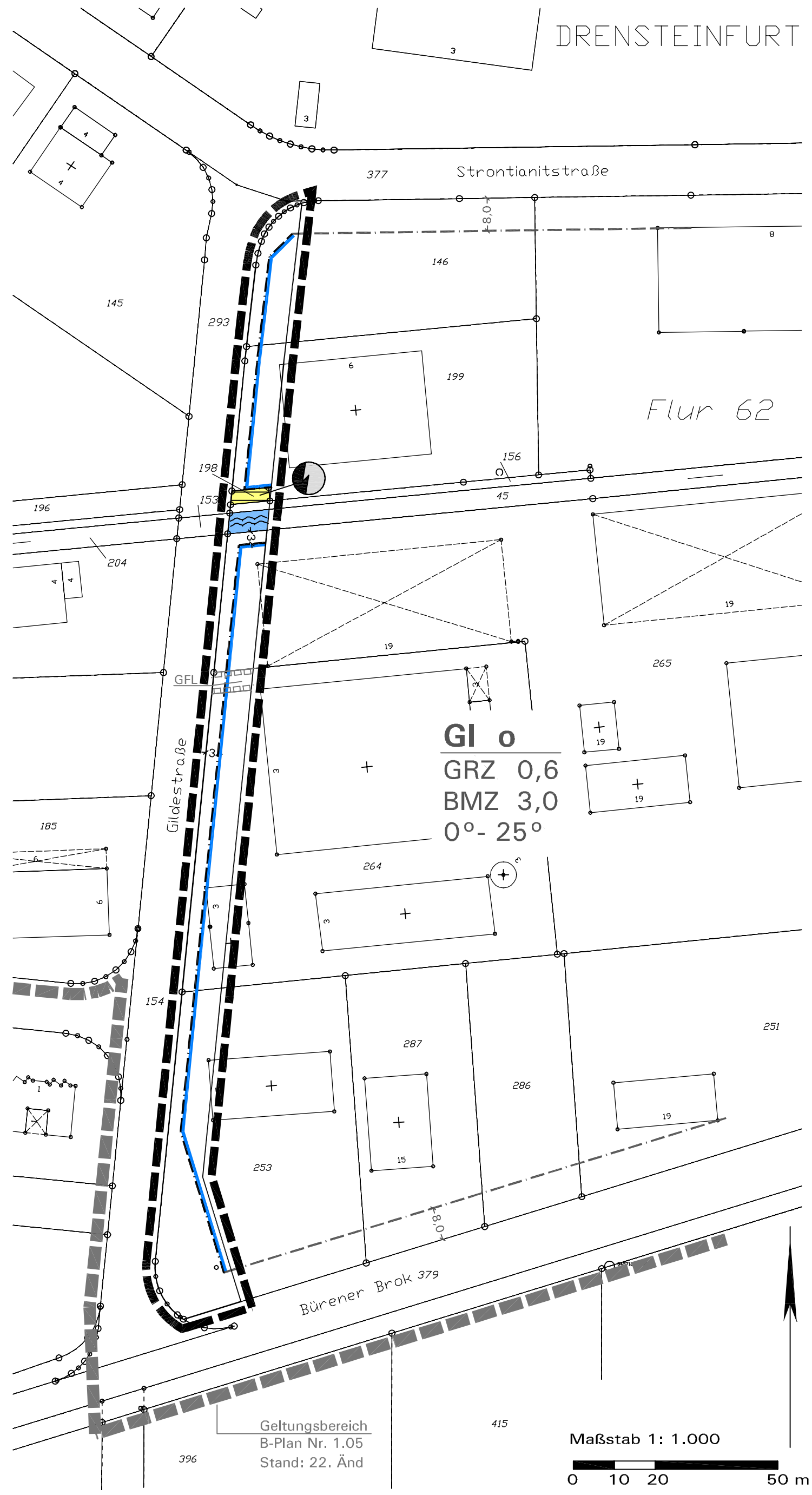
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Bevölkerungsentwicklung
- kostensparendes Bauen
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Wirtschaft
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Belange des Hochwasserschutzes

werden durch die vorliegende Planänderung nicht negativ berührt.

Dirk Niggemann

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan



Stadt Drensteinfurt, Stadtteil Drensteinfurt - Deckblatt -
Bebauungsplan 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ - 23. Änderung

Festsetzungen dieser 23. Änderung:

Gegenstand dieser 23. Änderung ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) auf den Flurstücken 45, 146, 156, 198, 199, 253, 264, 265 (Gemarkung Drensteinfurt, Flur 62).

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans 1.05 einschließlich seiner Änderungen bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans 1.05 in der aktuellen Fassung. Die in der Plankarte eingetragenen geltenden Festsetzungen sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, auch hier gilt alleine das Originalplanwerk 1.05.

1. Festsetzungen dieser 23. Änderung

- Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
 - überbaubare Fläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich (§ 23 BauNVO)
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Versorgungsfläche (§ 9(1) Nr. 12 BauGB), hier: Trafostation**
- Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16 BauGB), hier: Gewässer Nr. 6110**
- Maßangabe in Meter**
- Geltungsbereichsgrenze dieser 23. Änderung (§ 9(7) BauGB)**

2. Nachrichtlich: Planzeichen gemäß Bebauungsplan 1.05

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß, hier: 0,6
 - BMZ 3,0 Baumassenzahl BMZ, Höchstmaß, hier: 3,0
- Bauweise, Baugrenze (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - O** Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Gestalterische Festsetzung (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
 - 0°- 25° Zulässige Dachneigung, hier: 0°- 25°
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.05 gemäß § 9(7) BauGB, Stand: 22. Änderung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB zu belastende Fläche, hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.
 - Bestandsdarstellungen, Hinweise etc.**
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
 - 412 Vorhandene Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen
siehe B-Plan Nr. 1.05 einschließlich Änderungen

Rechtsgrundlagen:	
Baugesetzbuch (BauGB): i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466); Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58); Landesbauordnung (BauO NRW) in der zz. geltenden Fassung Gemeindeordnung NRW in der zz. geltenden Fassung	
Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gem. §§ 1(8), 2(1) BauGB	
Die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß §§ 1(8), 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am beschlossen worden. Der Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer	
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt: - Gelegenheit zur Stellungnahme mit Nachricht vom - Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom bis Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Nr. 3 BauGB bzw. gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt. Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer	
Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	
Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am mit ihren planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer	
Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	
Der Beschluss der Bebauungsplan - Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Drensteinfurt, den Bürgermeister	

Stadt Drensteinfurt, Stadtteil Drensteinfurt - Deckblatt - Bebauungsplan 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld I“ - 23. Änderung	
Bearbeitung der Plankarte in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück	Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 Planungsstand: Dezember 2010