

Stadt Drensteinfurt



**Bebauungsplan Nr. 1.31 „Entwicklungsbereich
Bahnhofsumfeld“, 3. Änderung und 2. Erweiterung**

hier: Begründung

Entwurf, Februar 2012

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld sowie bestehender Bebauungsplan Nr. 1.31
 - 2.2 Ziele der Bauleitplanung und Vorgehensweise
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Anlagen (zur 1. Ausfertigung)

- A1: Protokoll der Artenschutzprüfung

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ liegt in der Innerortslage von Drensteinfurt westlich des Ortskerns und der Bahnlinie. Der Geltungsbereich der 3. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.31 mit einer Größe von insgesamt etwa 0,61 ha umfasst Teile des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1.31 und erweitert diesen in Richtung Süden. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch gewerbliche Bebauung und die Straße Am Ladestrang,
- im Osten durch die Straße Am Ladestrang und die Bahnlinie,
- im Norden durch einen Fußweg und
- im Westen bislang unbebaute Flächen.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld sowie bestehender Bebauungsplan Nr. 1.31

Das Plangebiet liegt südlich der Raiffeisenstraße im unmittelbaren Bahnhofsumfeld und ist bislang unbebaut. Die städtebauliche Situation ist heute durch das Nahversorgungszentrum an der Raiffeisenstraße und gewerbliche Bebauung im Süden sowie die Nähe zum Bahnhof geprägt. Östlich der Bahnlinie grenzt Wohnbebauung an.

Für den Bereich des Bahnhofsumfelds liegt der Stadt Drensteinfurt ein Strukturkonzept aus den 1990er Jahren vor, welches die wesentlichen Entwicklungsziele für diesen Bereich definiert. Es sieht neben der Einrichtung eines Nahversorgungszentrums vor allem eine Entwicklung in Richtung Kleingewerbe und Dienstleitungen vor. Insgesamt soll der Bereich aufgrund seiner zentralen Lage zu einem hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbestandort entwickelt werden.

Auf Basis des Strukturkonzepts wurde der Bebauungsplan Nr. 1.31 aufgestellt. Über den Bebauungsplan wurden bislang u.a. drei großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die heute ein wichtiges Nahversorgungszentrum für die Stadt Drensteinfurt bilden. Dies wurde auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Drensteinfurt aus dem Jahr 2010 bestätigt. Die weiteren Flächen im Umfeld des Nahversorgungszentrums werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dargestellt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden für die südlichen Teilfläche an der Bahntrasse keine Baumöglichkeiten vorgesehen, da sich hier eine Altablagerung befand. Zwischenzeitlich hat eine Teilsanierung der Altablagerung stattgefunden, so

dass nun eine gewerbliche Bebauung auch unter Aspekten der Altablagerung möglich ist.

2.2 Ziele der Bauleitplanung und Vorgehensweise

Aufgrund dieser neuen Nutzungsmöglichkeiten und einer Nachfrage nach entsprechenden gewerblichen Bauflächen sollen die bislang aufgrund der Altablagerung nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nun einer Bebauung zugeführt werden. Entsprechend dem vorliegenden Strukturkonzept und den Aussagen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist es Ziel der Stadt, Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbe und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel an dem Standort anzusiedeln und die Entwicklung eines hochwertigen gewerblichen Standort weiter zu verfolgen.

Der Fachausschuss der Stadt Drensteinfurt hat die Planungsvorschläge geprüft und am 21. März 2011 beschlossen, das Planverfahren für die 3. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, werden eine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die vorliegende 3. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.31 kann somit in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Festsetzungen der 3. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.31 überlagern im nördlichen Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.31. Sollte sich die vorliegende 3. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.31 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.31 auf und gelten erneut.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im bisherigen **Gebietsentwicklungsplan** - Teilabschnitt Münsterland - (GEP) ist das Plangebiet in der Innerortslage als Teil des *Siedlungsbereichs* aufgenommen worden.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* dar.

Der Bebauungsplan entwickelt das gesamte Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und entspricht somit den Darstellungen des FNP.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet ist bislang nicht bebaut und weist keine prägenden Grünstrukturen auf. Im Zuge einer Sanierung der bestehenden Altablagerungen im Plangebiet wurden umfangreiche Bodenarbeiten im Plangebiet durchgeführt, so dass das Plangebiet derzeit i.W. aus unversiegelten Flächen ohne Vegetation besteht. Im Nördlichen und östlichen Randbereich verlaufen zwei Fußwege, die versiegelt und von einem Rasenstreifen eingefasst sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Innerortslage. **Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete oder ein FFH-Schutzgebiet** sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. **Eingetragene Biotope, besonders schützenswerte Landschaftselemente** oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Darüber hinaus sind die Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung zu betrachten. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4212 in vegetationsarmen Biotopen ca. 1 Fledermausart, 1 Amphibienart und 2 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Siedlungsbereich reicht.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Es unterliegt erheblichen Störeinflüssen durch die umliegende Bebauung und die Bahnlinie und ist stark beeinträchtigt durch die jüngst erfolgte Sanierung der Altablagerung. Vor diesem Hintergrund geht die Gemeinde davon aus, dass die bisherige Flächennutzung sowie der erhebliche anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor.

Durch die Planung kommt es im Wesentlichen zur Neuerrichtung von Gebäuden bzw. von Nebenanlagen auf den bislang unbebauten Flächen (Wirkfaktoren).

Auf Grund des genannten Planungsinhalts und der naturräumlichen Ausgangssituation werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf die Belange des Artenschutzes (europäischer Artenschutz) beziehungsweise Beeinträchtigungen von verbleibenden Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) werden nicht erwartet. Die Vorprüfung des möglichen Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der inzwischen herausgegebenen Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben hat ergeben, dass der Bebauungsplan bzw. das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslösen und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden, welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der geologische Dienst hat im Verfahren mit Stellungnahme vom 25.10.2011 darauf hingewiesen, dass der obere Grundwasserleiter im Plangebiet verschmutzungsgefährdet ist und dass bei Bauarbeiten Verunreinigungen auszuschließen sind. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte eingetragen.

3.3 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**¹ steht im Plangebiet weitgehend Gley, z.T. auch Braunerde-Gley, an. Dies sind lehmige Sandböden mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Diese Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen² nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

Der geologische Dienst hat im Verfahren mit Stellungnahme vom 25.10.2011 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über verkarstungsfähigem Gestein befindet, so dass unterirdische Hohlräume nicht auszuschließen sind. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte eingetragen.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brach- oder Reserveflächen vorrangig umzunutzen oder zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die vorliegende Planung (s.o.). Hier trägt die Stadt Drensteinfurt der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Krefeld 1981

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.4 Bergbau, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Drensteinfurt liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Hier könnte ggf. in Zukunft aber Bergbau umgehen. Im Planverfahren wird die DSK beteiligt. Sofern die Planungen noch nicht aufgegeben sind, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs-/Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, die im Altlastenkataster des Kreises Warendorf unter der Katasternummer 50000 geführt wird. Eine Teilsanierung der Altablagerung wurde durchgeführt. Eine vollständige Beseitigung ist jedoch nicht erfolgt, so dass die Fläche weiterhin im Altlastenkataster des Kreises Warendorf geführt wird. Der Kreis Warendorf hat jedoch mit Schreiben vom 12.05.2011 mitgeteilt, dass bei Beibehaltung der gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Erdatdeckung eine Gefährdung von Schutzgütern über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nicht zu erwarten ist. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

Die Altablagerung wird im Bebauungsplan gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet und ein Hinweis zur Altablagerung wird auf die Plankarte aufgenommen.

Im Plangebiet sind der Stadt ansonsten **Alttablagerungen oder Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch als Hinweis auf der Plankarte unter Punkt F auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die 3. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Innerortslage geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an dem baulichen Umfeld des Plangebiets.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als eingeschränktes **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und gemäß § 1(4) BauNVO hinsichtlich des Störgrads gegliedert. In dem Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, soweit sie i.S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch diese Gliederung werden Immissionskonflikte mit den östlich der Bahntrasse gelegenen Wohnnutzungen vermieden und es wird sichergestellt, dass sich im Plangebiet entsprechend den städtischen Zielvorstellungen kleingewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen ansiedeln können.

Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO

Ziel der Gemeinde ist es dabei, den Bereich zu einem qualitätvollen Gewerbestandort zu entwickeln. Insbesondere aufgrund der zentralen Lage am Bahnhof und dem Nahversorgungszentrum verfolgt die Gemeinde in diesem Bereich eine hochwertige städtebauliche Entwicklung. Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im Plangebiet gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO ausgeschlossen.

- **Schrottplätze**

Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen besitzen in der Regel vor allem optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Angesichts der oben genannten Planungsziele werden diese Betriebe daher ausgeschlossen.

- **Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter**

Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts beeinträchtigen könnte.

- **Werbeanlagen für Fremdwerbung**

Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebiets im Regelfall widersprechen würden. Die Lage an der Bahnlinie und die Nähe zum Bahnhof Drensteinfurt ist insofern attraktiv, hier soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung vermieden werden. Im Stadtgebiet und in der Region gibt es einige negative Beispiele v.a. in Form von Werbetafeln an den Haupt- bzw. Bundesstraßen.

- **Einzelhandel**

Wichtige städtebauliche Zielsetzung der Stadt Drensteinfurt ist es, die Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen weiter zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund wird auf Grundlage des erarbeiteten Zentrenkonzepts der Stadt Drensteinfurt, auf das hiermit ausdrücklich verwiesen wird, **Einzelhandel mit den in Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** an Endverbraucher im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen.

Folgende **Sonder- bzw. Ausnahmeregelungen** werden außerdem gemäß dem Zentrenkonzept getroffen:

Für Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten die im Rahmen des § 8 BauNVO zulässig sind (also nicht großflächig im Sinne des § 11(3) BauNVO) können ausnahmsweise gemäß § 31(1) BauGB die in Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Randsortimente von auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden.

Außerdem können im Rahmen des § 8 BauNVO **Verkaufsstellen von produzierenden Betrieben und des Handwerks** auch mit den genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden (sog. „Handwerkerprivileg“). Voraussetzung ist, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und dass die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist (Formulierung in Anlehnung an § 8(3) Nr. 1 BauNVO). Nicht erfasst sind also Fremdsortimente, die nicht im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

Durch die Ausnahmeregelungen ist hier jeweils eine sachgerechte Regelung im Einzelfall möglich.

Durch den Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente sind zunächst grundsätzlich auch **Kioske** ausgeschlossen.³ Gleichwohl berührt der klassische Kiosk die mit dem Ausschluss verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen nicht negativ, sondern dient üblicherweise im Tagesverlauf der direkten, aber in der Summe eindeutig untergeordneten Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster behandelt Janning bereits in BauR 2005, S. 1093ff auch dieses Randthema bei Einschränkung des Einzelhandels in Gewerbegebieten. Die Stadt Drensteinfurt folgt in der Abwägung den dortigen Ausführungen auf S. 1107ff, und stellt fest, dass eine weitere (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür nicht getroffen werden soll, dass aber im Fall eines Ansiedlungswunsches für einen Kiosk o.ä. hierüber im Plangebiet ggf. auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich an den städtischen Entwicklungszielen und dem vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung. Sie sollen ausreichend Entwicklungsspielraum im Plangebiet gewährleisten. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei der angestrebten Verdichtung als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren.

³ OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 - 10 A 3413/03

- Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen und der Bebauungsstruktur in der Umgebung werden maximal **drei Vollgeschosse** zugelassen.
- Die **Höhe** der Baukörper wird als maximale Gebäudeoberkante mit 74,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht im Mittel Bauhöhen von gut 11 m. Als Bezugshöhe wird nach Vorlage von Höhenpunkten auf entsprechende NHN-Höhen abgestellt.
- Entsprechend den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. 1.31 und der städtebaulichen Zielsetzungen einer kleinteiligen Bebauung wird eine **offene Bauweise** festgesetzt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Um eine gute Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen werden sie möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird über die Raiffeisenstraße im Norden und die Straße Am Ladestrang im Süden erschlossen. Zur Sicherstellung der Zufahrt von der Raiffeisenstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger in den Bebauungsplan aufgenommen.

Private Stellplätze sind allgemein auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Ein zusätzlicher Bedarf an **öffentlichen Stellplätzen** wird heute nicht gesehen.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Nahverkehr** ist über den Bahnhof Drensteinfurt im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets gegeben.

Für **Fußgänger und Radfahrer** bestehen Wegeverbindungen z.B. zum Bahnhof und den weiteren Siedlungsbereich über die nordöstliche und die nördliche Fußwegverbindung. Die im Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radwege werden als Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg festgesetzt. Im Zuge der städtischen Verkehrsplanung sind ggf. zusätzliche Beschilderungen und verkehrsregelnde Maßnahmen zur sicheren Führung des Fuß- und Radverkehrs zu prüfen.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

a) Mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet:

Das Plangebiet ist bereits durch die östlich verlaufende Bahnlinie vorbelastet, wesentliche Konflikte werden auf Grund der gewerblichen Nutzungsziele jedoch nicht

gesehen. Betriebszugehöriges Wohnen ist gegebenenfalls entsprechend im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen und zu schützen.

b) Mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung:

Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich gewerbliche Nutzungen, zwei Lebensmittelmärkte und östlich der Bahntrasse Wohnbebauung. Von einem Gewerbebetrieb können Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche, Erschütterungen oder Luftverunreinigungen (Gase, Stäube, Dämpfe oder Geruchsstoffe) ausgehen. Im Bebauungsplan wird deshalb eine **Gliederung nach § 1(4) BauNVO** hinsichtlich des Störgrads vorgenommen. In dem Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, soweit sie i.S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Grundsätze des Plankonzepts und die Gliederung der Gewerbegebiete sind bereits in Kapitel 4.1 erläutert worden. In Nachbarschaft zu Lebensmittelmärkten und den östlich gelegenen Wohngebieten sollen somit Immissionskonflikte vermieden werden.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die Anlagen im Stadtgebiet, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Im Plangebiet verlaufen ein privater Schmutzwasserkanal und ein privater Regenwasserkanal. Außerdem sind eine Telekommunikationsleitung und eine Gasleitung vorhanden. Diese werden in ihrem Bestand über Leitungsrechte zugunsten der Anlieger bzw. der Versorgungsträger gesichert.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Im Übrigen sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes im Zuge der Realisierung der jeweiligen Projekte mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der vorhandenen Altablagerung ist jedoch eine Niederschlagsentwässerung über eine Versickerung im Plangebiet selbst ausgeschlossen. Das Plangebiet ist jedoch bereits an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Inwieweit die bestehenden Systeme zur Niederschlagsentwässerung genutzt werden können, wird im weiteren Planverfahren abgestimmt und ggf. werden alternative Lösungen entwickelt.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und ist ausdrücklich zulässig. Werden jedoch in Gebäuden Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen und der Stadt und dem Kreis Warendorf anzuzeigen; Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den

Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Plankonzept sieht i.W. eine Begrünung der Stellplatzanlagen vor. Hierzu wird gemäß Bauordnung NRW eine allgemeine **Mindestbepflanzung der Stellplatzanlagen** im gesamten Plangebiet mit Laubbäumen festgelegt.

Ansonsten werden keine Festsetzungen zur Begrünung getroffen, da deren Umsetzung auf Privatgrundstücken im Vollzug in der Vergangenheit sehr problematisch gewesen ist und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Fußwege bereits Anpflanzungen bestehen.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Siedlungszusammenhangs** und ist von Bebauung umgeben, so dass keine direkte Verbindung mehr zum weiteren Landschaftsraum besteht. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen werden hier nicht erforderlich.

c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist:

- Bei dem **Plangebiet** handelt es sich um eine Fläche, die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1.31 und in der Lage im Innenbereich grundsätzlich bebaubar ist.
- Angesichts der in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen ist die **Nutzung der Fläche für Kleingewerbe** städtebaulich sinnvoll, die Nachverdichtung entlastet zudem die Nachfrage nach Bauflächen in Ortsrandlage im bisherigen Außenbereich.
- Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.31 werden i.W. die Baumöglichkeiten im Plangebiet geordnet und die zulässigen Nutzungen gesteuert.

Der Gesetzgeber hat mit dem **BauGB 2007** und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** die Nachverdichtung im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung im Grundsatz freigestellt. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **vertretbare Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht mehr erforderlich.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen.

a) Fassadengestaltung

Für gewerbliche Bauten ist eine Fassadengliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische **Gliederung** sehr großer, massiver Baukörper zu erreichen und um Ortsbild sowie Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können zum Beispiel durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Hierzu wird eine Regelung aufgenommen, die auf Grund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.

b) Stellplatzanlagen

Größere Stellplatzanlagen entfalten im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: Sind sie gestalterisch unbefriedigend angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Die Eingrünung der Stellplätze mit Bäumen sichert grundlegende städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung und ist finanziell und räumlich vertretbar. Bei abgestimmten Freiraumkonzepten sind bezüglich der Anordnung aber auch Abweichungen denkbar.

c) Werbeanlagen

Eine abgestimmte **Gestaltung von Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild von Gewerbegebieten bei. Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Zur Entwicklung des Plangebiets ist es daher erforderlich, gestalterische Leitlinien für die Errichtung von Werbeanlagen festzusetzen. Das berechnete Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt. Werbung soll sich in die Architektur der sie tragenden und umgebenden Baukörper einfügen, dazu gehört ihre Abstimmung hinsichtlich Anzahl, Farbe, Größe und Gliederung.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Wie in den Kapiteln 3.3 - 3.5 und 4.3 - 4.6 für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch eine Verdichtung der Bebauung und erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	0,53
Öffentliche Verkehrsfläche, Rad- und Fußwege	0,08
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,61

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Fachausschuss der Stadt Drensteinfurt hat am 21. März 2011 beschlossen, das Planverfahren für die **3. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.31 „Bahnhofsumfeld“** einzuleiten.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiter zu entwickeln. Die **3. Änderung und 2.**

Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.31 bereitet die weitere Entwicklung der Innerortslage im Bahnhofsumfeld als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor.

Bezüglich der Konzeptentwicklung und zur Einleitung des Planverfahrens wird auf Kapitel 2 verwiesen.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als sog. „beschleunigtes Verfahren“ **gemäß § 13a BauGB** durchzuführen. Die im Rahmen des Verfahrens mögliche Vereinfachung im Hinblick auf ein verkürztes Beteiligungsverfahren wird nicht genutzt, die Öffentlichkeit wird gemäß § 3(1) BauGB beteiligt.

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die frühzeitige **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** im Oktober/November 2011 durchgeführt und ausgewertet.

In dieser Begründung werden die wesentlichen Planungsgrundlagen und -ziele sowie die vorgeschlagenen Festsetzungen erläutert. Die Begründung ist im Planverfahren fortzuschreiben.

Drensteinfurt, im Februar 2012

Ratsmitglied

Bürgermeister