

**Begründung**  
**zur vereinfachten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.05**  
**„Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld IA“**

**Gliederung:**

- 1. Bebauungsplan Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld IA“, städtebauliche Situation**
- 2. Ziele und Planinhalte der 3. Änderung**
- 3. Belange des Verkehrs**
- 4. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB**
- 5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Sonstige Belange**
  - 6.1 Belange des Immissionsschutzes
  - 6.2 Belange des Denkmalschutzes
  - 6.3 Altlasten
  - 6.4 Ver- und Entsorgung
  - 6.5 Weitere Belange
- 7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

**Februar 2012**

## 1. **Bebauungsplan Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld IA“, städtebauliche Situation**

Die Stadt Drensteinfurt hat im Juli 1993 den Bebauungsplan Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld IA“ aufgestellt. Planungsziel war die (Weiter-)Entwicklung des industriellen und gewerblichen Schwerpunkts südlich der Ortslage Drensteinfurt unter Berücksichtigung der vorhandenen Hofstelle.

Der Bebauungsplan entwickelt nördlich der Straße Bürener Brok im Bereich Leinenweberstraße ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, südlich anschließend sowie im Bereich südlich Bürener Brok / westlich Gildestraße Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO. Der Bereich östlich der Kreisstraße / südlich Bürener Brok ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Durch Nutzungsmaße wie eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Begrenzung der Gebäudehöhe etc. berücksichtigt der Bebauungsplan die Lage am Ortsrand bei einer trotz allem noch effektiven und flexiblen Ausnutzung der verfügbaren Flächen. Weitere planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan sichern die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld, so z.B. die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen hin zum Außenbereich und zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten durch überwiegend 5 m breite Anpflanzungsflächen mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Hecken.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße Bürener Brok an die Kreisstraße (K 21) und durch zwei Stichstraßen, die in den westlichen Teilbereichen hin zur Gildestraße führen. Entlang der Kreisstraße besteht auf der Länge der Anpflanzungsfläche ein Zu- und Abfahrtsverbot. Eine direkte Zufahrt auf die K 21 ist allein von der bestehenden Hofstelle möglich.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 1.05 IA verwiesen.

Heute ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.05 IA in den Gewerbe- und Industriegebieten komplett bebaut. Im Mischgebiet befinden sich neben einer Hofstelle direkt an der K 21 nur noch zwei Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich dieser Hofstelle, die durch Heckenpflanzungen eingegrünt wurden. Die Zufahrt für beide Wohnhäuser wurde hinter der Hofstelle in Richtung Bürener Brok angelegt. Die Realisierung weiterer Wohn- und Mischnutzungen im ausgewiesenen Baufenster ist möglich.

Im **Änderungsbereich** sieht der Bebauungsplan Nr. 1.05 IA mischgebietstypische Nutzungen vor, die durch eine Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Hecken überlagert wird. Zudem besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zur K 21.

Die im Änderungsbereich festgesetzte Anpflanzungsfläche wurde bisher nicht realisiert. Der Bereich umfasst einen Schotterweg, der im Zufahrtsbereich zum östlich angrenzenden straßenbegleitenden Radweg entlang der Kreisstraße bereits asphaltiert ist. An den Weg schließen sich nördlich und südlich Rasenflächen an.

## 2. Ziele und Planinhalte der vereinfachten 3. Änderung

Derzeit beabsichtigt ein Anwohner für sein Wohnhaus auf dem Flurstück 453, Flur 62 in der Gemarkung Drensteinfurt, durch Umnutzung eines vorhandenen Feldwegs eine direkte Zu- und Ausfahrt auf die K 21 anzulegen. Dieses Vorhaben kann innerhalb der jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umgesetzt werden. Es erfordert die Zurücknahme einer festgesetzten Anpflanzungsfläche im Bereich der geplanten Zufahrt einschließlich der Aufhebung des Zu- und Abfahrverbots und der Freihaltung des notwendigen Sichtfelds. Der Eigentümer des Grundstücks hat deshalb einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt.

Das Amt für Umweltschutz, Abteilung Straßenbau (Straßenbauamt) sowie das Straßenverkehrsamt des Kreises Warendorf haben nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten keine Bedenken hinsichtlich einer zusätzlichen Gefährdung des fließenden Verkehrs. Eine gute Einsehbarkeit im Bereich der geplanten Zufahrt sei gegeben. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat vor diesem Hintergrund dem Antrag des Eigentümers zugestimmt. Somit hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.09.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.05 IA gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst damit folgende Punkte:

- **Zurücknahme der Anpflanzungsfläche**

Im Bereich der geplanten Zufahrt sowie dem notwendigen Sichtdreieck wird die zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Hecken festgesetzte Fläche zurückgenommen.

- **Aufhebung des Zu- und Abfahrverbots**

Das Zu- und Abfahrtsverbot wird im Bereich der geplanten Zufahrt für 6 m unterbrochen. Außerhalb der geplanten Zufahrt bleibt das Verbot entsprechend des Ursprungsplans bestehen.

- **Festsetzung eines Sichtfelds**

Entsprechend der Außerortslage und der hier zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf der K 21 wird die Schenkellänge des Sichtdreiecks auf 200 m festgesetzt.

Die Realisierung einer neuen Zufahrt zur K 21 durch die o.g. Punkte ist alleiniger Gegenstand dieser vereinfachten 3. Änderung. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans Nr. 1.05 IA 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 IA einschließlich der 1. und 2. Änderung in der aktuellen Fassung. Auf den Originalplan einschließlich seiner Änderungen wird verwiesen.

### 3. Belange des Verkehrs

Der Ursprungsplan sieht die Erschließung des Mischgebiets über die Straße Bürener Brok und ein Zu- und Abfahrtsverbot zur K 21 hin vor. Die Erschließung der vorhandenen Wohnhäuser wurde daher hinter der Hofstelle angelegt.

Das Straßenbauamt hat im Zuge der Vorhabenplanung die Möglichkeit einer direkten Zufahrt geprüft und grundsätzlich für realisierbar eingeschätzt. Eine Zufahrt kann nördlich an die bestehende Feldzufahrt angebaut werden. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist die Befreiung und Freihaltung des Sichtdreiecks von Bepflanzungen erforderlich. Weiterhin werden Maßnahmen bezüglich der Gestaltung der Verbindung zum Radweg gefordert. Alle vom Straßenbauamt geforderten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Die K 21 weist im Bereich der geplanten Änderung einen weitgehend geraden und gut einsehbaren Verlauf auf. Hinsichtlich der Gewährleistung der Verkehrssicherheit ergab ein Ortstermin mit dem Straßenbauamt des Kreises Warendorf, dass der fließende Verkehr durch eine Zufahrt an der geplanten Stelle nicht beeinträchtigt bzw. gefährdet wird. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass weitere Zufahrten hin zur Kreisstraße aufgrund der Außerortslage nicht errichtet werden sollen. Diese vereinfachte 3. Änderung unterbricht daher das sich auf rund 80 m erstreckende Zu- und Abfahrtsverbot zur K 21 nur für den Bereich der Zufahrt um 6 m. Beidseits im Anschluss an die geplante Zufahrt bleibt das Verbot unangetastet. Die Erschließung zukünftiger Bebauung muss über eine rückwärtige Erschließung sichergestellt werden.

Die geplante Zufahrt ist nur zur privaten Nutzung für ein einzelnes Wohnhaus vorgesehen. Eine separate Festsetzung des Wegs als Privatweg wird nicht als notwendig erachtet.

### 4. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Der Änderungsbereich umfasst derzeit einen Schotterweg mit einem asphaltierten Übergang zum Radweg. Gesetzlich geschützte Biotope oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt oder zu erwarten.

#### Artenschutz

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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“ in den Lebensraumtypen **Vegetationsarme oder -freie Biotope** unter den Fledermäusen der Große Abendsegler, bei den Vogelarten Flussregenpfeifer und Eisvogel sowie unter den Amphibien die Kreuzkröte aufgeführt. Von diesen Arten sind Fluss-

regenpfeifer und Kreuzkröte in einem ungünstigen Erhaltungszustand. 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 Plangebiet reicht.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 70 m<sup>2</sup> Größe lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Mischgebiets dar. Das Plangebiet unterliegt zudem erheblichen Störeinflüssen durch umgebende Bebauung und die angrenzende Kreisstraße. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass der anthropogene Einfluss dazu geführt hat, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund des genannten Planinhalts werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Somit wird erwartet, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Die im Siedlungsbereich betroffenen typischen Arten werden im Lebensraum nicht erheblich eingeschränkt. Die untere Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf hat im Verfahren gemäß § 4(2) BauGB der Einschätzung der Stadt zugestimmt, dass mit der Änderung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG 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.

### **Eingriffsregelung**

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 Planänderung beinhaltet die alleinige Schaffung einer direkten Zufahrt zur K 21 für die private Nutzung innerhalb eines bestehenden Baugebiets. Neue Bauflächen im Außenbereich werden nicht geschaffen.

Durch die Planung können **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereitet werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln.

Auswirkungen im Sinne der **naturschutzfachlichen Eingriffsregelung** und auf den **Boden** hat die Planänderung durch die Rücknahme der Anpflanzungsfläche und die Errichtung einer Zufahrt auf die Kreisstraße.

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch nach dem Bewertungsverfahren „Warendorfer Modell“<sup>1</sup> und dient im Planverfahren als **Abwägungsgrundlage**. Die Eingriffsbilanzierung für den Planbereich erfolgt in den Schritten:

- A)** Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Flächenwert A** beschreibt den **aktuellen rechnerischen Wert** der Festsetzung für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B)** Erfassung des **Zustands nach B-Planänderung** (Tabelle B): Der **Flächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert der betroffenen Fläche nach Umsetzung der Planung.
- C)** **Gesamtbilanz des Eingriffs**: Ermittlung durch Subtraktion des Flächenwerts A vom Flächenwert B, die Differenz stellt ein Maß für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar - vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Kommune.

A. Ausgangszustand „Heckenanpflanzung“ im Plangebiet gem. B-Plan Nr. 1.05 IA / alte Fassung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert Bestand	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	8.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen etc.	71	2,4	0,0	2,4	170,4
Gesamtfläche			71	Gesamtflächenwert A:			170,4

B. Zustand des Plangebiets gem. B-Plan Nr. 1.05 IA – 3. Änderung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert Neuanlage	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche im Bereich der Zufahrt	30	0,0	0,0	0,0	0,0
2	2.1	Straßenränder, Bankette im Bereich des Sichtfelds	41	0,2	0,0	0,2	8,2
Gesamtfläche			71	Gesamtflächenwert B:			8,2

<b>C. Gesamtbilanz</b> (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)	<b>- 162,2</b>
--	----------------

**Zeile C** zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Danach ergibt sich für die Überplanung der Anpflanzungsfläche ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von -162,2 Biotoptwertpunkten. Das rechnerische Defizit wird durch den Grundstückseigentümer mit der Pflanzung von 6 Obstbäumen auf einer externen Fläche, die sich ebenfalls in seinem Eigentum befindet, kompensiert. Den Umfang der Maßnahme hat die Stadt Drensteinfurt im Vorfeld mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Die Pflanzungen sind auf einer ca. 400 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 454, Flur 62 in der Gemarkung Drensteinfurt vorgesehen. Sie ergänzen hier 3 bereits vorhandene Obstbäume. Die Teilfläche liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.05 IA, ist hier als Mischgebietsfläche überplant und wird derzeit als private Grünfläche genutzt.

Durch die Anpflanzung der Gehölze (Zielwert 1,0 Punkte) erfährt die private Grünfläche (Ausgangswert 0,3 Punkte) eine Aufwertung um 0,7 Punkte, was 280 Werteinheiten entspricht. Der im Änderungsbereich durch die Überplanung der Anpflanzungsfläche verursachte Eingriff ist damit ausgeglichen. Umsetzung sowie dauerhafte Pflege und Erha-

<sup>1</sup> Hrsg.: Kreis Warendorf, Stand 2007

tung der Ausgleichsmaßnahme sind durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt Drensteinfurt zum Satzungsbeschluss sichergestellt.

## **5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13 BauGB, dass:

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen eindeutig erfüllt, die vorliegende Planänderung zur Realisierung einer neuen Zufahrt auf die K 21 führt zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt.

## **6. Sonstige Belange**

### **6.1 Belange des Immissionsschutzes**

Nach derzeitigem Kenntnistand werden durch die Planung keine Auswirkungen im Bereich des Immissionsschutzes gesehen.

### **6.2 Belange des Denkmalschutzes**

Boden- oder Baudenkmale sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Gemeinde oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. 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).

### **6.3 Altlasten**

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf hat im Verfahren gemäß § 4(2) BauGB mitgeteilt, dass weder im Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen Eintragungen für den Änderungsbereich vorliegen und dass keine Anhaltspunkte hinsichtlich des Verdachts auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreini-

gungen bestehen. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend die Stadtverwaltung und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

#### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Nach heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets allgemein über die vorhandenen Anlagen im Baugebiet sichergestellt werden kann.

#### **6.5 Weitere Belange**

Weitere Belange werden durch die Planänderung - soweit heute erkennbar - nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan 1.05 IA einschließlich der bisherigen Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

### **7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 12.09.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.05 „Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld IA“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen sowie den Beschluss zur Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB gefasst.

Auf Grundlage des Entwurfs wurden im November/Dezember 2011 Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB durchgeführt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht. Die Anregungen und Hinweise der unteren Landschaftsbehörde sowie der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf wurden in der Begründung ergänzt. Die untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf hat der Planung inhaltlich zugestimmt. Weitere Anregungen und Hinweise sind nicht eingegangen. Der abschließende Satzungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung kann gefasst werden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Drensteinfurt, im Februar 2012