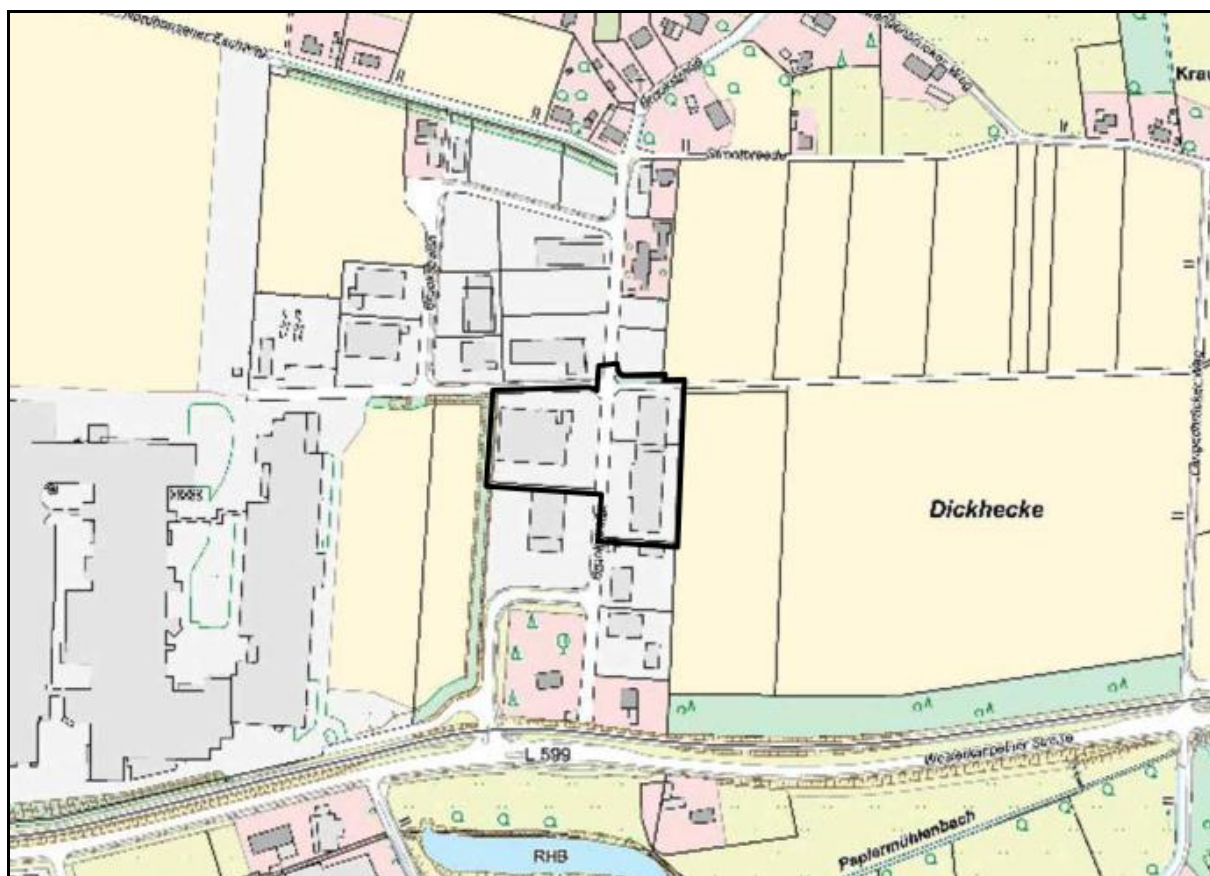


Regierungsbezirk Münster
Kreis Steinfurt
Gemeinde Mettingen

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Brookstraße“



(DGK 2612-25)

Begründung

=====

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Mettingen hat in seiner Sitzung am 03.07.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Brookstraße“ gefasst. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ein rd. 12.650 m² großes Gewerbegebiet östlich und westlich der Brookstraße.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und darüber hinaus der vorangehenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Begründung beigelegt.

2. Einordnung in die übergeordneten Planungen

Im Regionalplan Münsterland ist der Verfahrensbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt.



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mettingen sind für den Geltungsbereich der Änderung Gewerbeflächen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsanlass / Ziel der Planung / Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Brookstraße“ weist ein großflächiges Gewerbegebiet mit vielen Grünfestsetzungen aus.

Planungsanlass ist einem Gewerbetreibenden Erweiterungsmöglichkeiten seiner Betriebsanlagen zu ermöglichen sowie die verkehrliche Anbindung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes „Brookstraße-Ost“ planungsrechtlich zu ordnen und zu sichern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen ist die Anpassung der seinerzeit großzügig ausgewiesenen Anpflanzgebote erforderlich, sowie die moderate Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2.

Grundstückszufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind weiterhin innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen in einer Breite von 1 x 6,0 m oder 2 x 3,50 m zulässig.

Der nordöstliche Eckbereich des Gewerbegrundstückes im Plangebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, umso die Zuwegung zum angrenzenden Gewerbegebiet „Brookstraße-Ost“ zu schaffen.

Ansonsten wird für den Änderungsbereich wie bisher Gewerbegebiet mit einer maximalen Zweigeschossigkeit und einer offenen Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten unzulässig, auch wenn sie als Gewerbebetriebe einzustufen sind. Dies gilt für Nachtlokale jeglicher Art und anderen Räumlichkeiten, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (einschließlich

Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Sex- und Swinger-Clubs, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution).

Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik u.ä.) sind ausschließlich als Nebenanlagen an oder auf gewerblich genutzten Gebäuden zulässig. Hierdurch wird dem Bodenschutz und dem vorbeugenden Klimaschutz Rechnung getragen, ohne dass damit ein intensiver Flächenverbrauch für sogenannte eigenständige Anlagen einhergeht.

Innerhalb des Plangebietes ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mettinger Sortimentsliste (Stand: Ratsbeschluss vom 06.07.2016) unzulässig.

Ausnahmen können für Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen sowie eine unmittelbar räumliche und sachliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Zudem muss eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die maximale Verkaufsfläche darf dabei 100 m² nicht überschreiten.

Für das Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind. Um jedoch auch längere Gebäude zu ermöglichen, die in Gewerbegebieten typisch sind, wird abweichend hiervon durch textliche Festsetzung die Überschreitung der in § 22 Abs. 2 Bau NVO genannten Höchstlänge von 50 m allgemein zugelassen.

Innerhalb eines Jahres nach Bebauung der Grundstücke ist auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Bepflanzung (Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m) mit standortgerechten heimischen Laubbäumen (Hochstämme), Sträuchern oder Hecken herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.) angebracht sind; dabei darf die Werbeanlage die Höhe des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage sowie eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.

Hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten erfolgt die Gliederung wie bislang in Anlehnung an den "Abstandserlass", bei dem die Fassung des Abstandserlasses aus 1990 zugrunde gelegt ist.

Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnung) nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden als unzulässig festgesetzt, da das Gewerbegebiet vornehmlich produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben soll.

Aus städtebaulicher Sicht wird diese Bebauungsplanänderung begrüßt, da vor dem Hintergrund der Wirtschaftsförderung und des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Innen- vor Außenentwicklung) hier innerhalb des Gewerbebereiches eine Nachverdichtung sowie eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erreicht werden kann.

4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene und an den Verfahrensbe- reich direkt angrenzende Gemeindestraße Brookstraße.

5. Eingriffsregelung - Natur und Landschaft, Umweltbericht, Artenschutz, Bodenschutz, Klimaschutz, Hochwasserschutz

Natur und Landschaft

Der Verfahrensbereich ist planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt und stellt sich als bebaute Gewerbegrundstücke mit einigen Einzelbäumen und Feldweg dar.

Die Grundflächenzahl mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, wird geringfügig von 0,5 auf 0,6 erhöht. Dementsprechend werden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches in Bezug auf die Versiegelungsintensität ebenfalls leicht erhöht (Erhöhung der Grundflächenzahl 2 von 0,75 auf 0,8).

Die im westlichen Planbereich vorhandene Maßnahmenfläche im südlichen Bereich wird entsprechend der Grundstücksabmessung an den südlichen Randbereich verlegt.

Der Pflanzstreifen im östlichen Planbereich entlang der Brookstraße wird entsprechend der Ist-Situation angepasst und der Pflanzstreifen des Gewerbegrundstücksbereiches, der zur öffentlichen Verkehrsfläche geändert wird, wird entsprechend zurückgenommen. Die Maßnahmenfläche, die mittig im östlichen Plangebiet verläuft und seinerzeit als Grundstücksgrenze gedacht war, wird entsprechend der Ist-Situation zurückgenommen und extern ausgeglichen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einem Anpflanz- und in Folge dessen Erhaltungsgebot belegten Gehölze werden weiterhin gesichert.

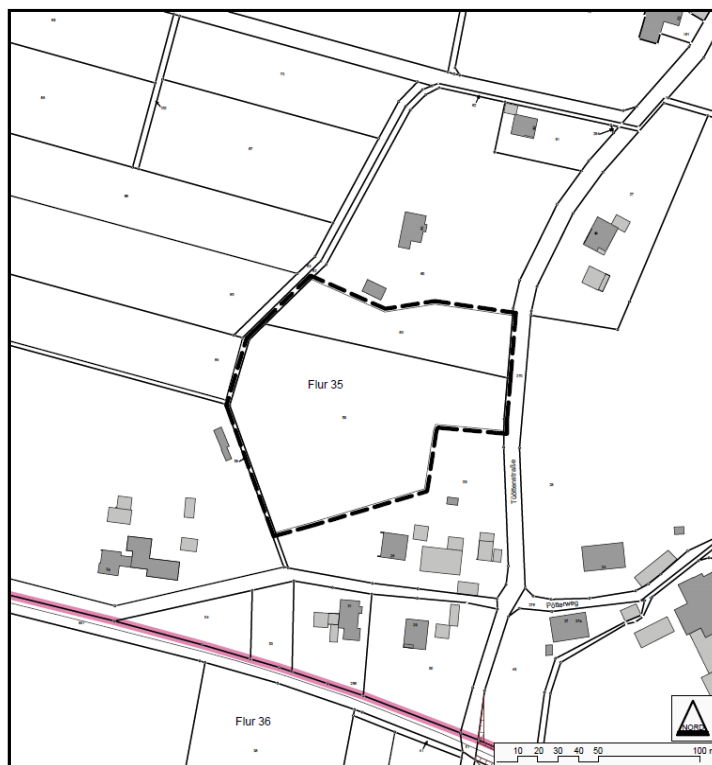
Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von rd. 1.415 WE (Werteinheiten) (Verkleinerung der Maßnahmenflächen) und zusätzlich 913 WE (geringe Erhöhung der Grundflächenzahl).

Um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen so gering wie möglich zu halten sollen die externen Ausgleichsmaßnahmen nicht durch Extensivierung von landwirtschaftlichen Futterflächen realisiert, sondern im gemeindeeigenen Ausgleichsflächenpool an der Tüöttenstraße, der nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes entsprechend fortgeschrieben wird, ausgeglichen werden.

Es ist vorgesehen, dass Defizit in Höhe von 2.329 WE extern auszugleichen. Der Flächenbedarf für die externe Kompensation wird nachstehend beispielhaft aufgeführt:

Aufforstung von standortgerechtem Laubwald auf Acker
(2.329 WE, Aufwertungsfaktor 4 → Flächenbedarf 582 m²)

Die Kompensation Aufforstung von standortgerechtem Laubwald auf Acker kann somit auf der gemeindeeigenen und im Grundbuch eingetragenen Fläche an der Tüöttenstraße (Flur 35, Flurstücke 59 und 60 tlw.) abgelöst werden. Dort hat die Gemeinde bereits eine über 1 ha große Waldfläche angelegt.



Lageplan Ausgleichsflächenpool an der Tüöttenstraße

Im Bereich des Plangebietes und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine Wasserschutzgebiete, Naturdenkmale, Flächen aus dem Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) oder Biotope, die nach § 62 LG NRW geschützt sind.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung eines ansässigen Gewerbebetriebes geschaffen. Wesentliche Veränderungen oder neue Einwirkungen auf die Umwelt werden nicht gesehen.

Umweltbericht

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Da das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der Bauherrschaft empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).

Artenschutz (Vorprüfung)

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 (FIS). Darüber hinaus führt

das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet keine Einträge verzeichnet (LINFOS 03/2024).

Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten.

Dennoch wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Artenschutzgründen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Naturschutzbehörde, des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.

Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Vorsorglich wird dennoch ein Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang ebenso wie Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden kommt somit der maßvollen Nachverdichtung dieser bereits überplanten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches eine besondere Bedeutung zu.

Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Mettingen (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO₂ und Staub).

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung wird der Bauherrschaft empfohlen einen Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der gelten-

den Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).

Hochwasserschutz

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. vorgesehen.

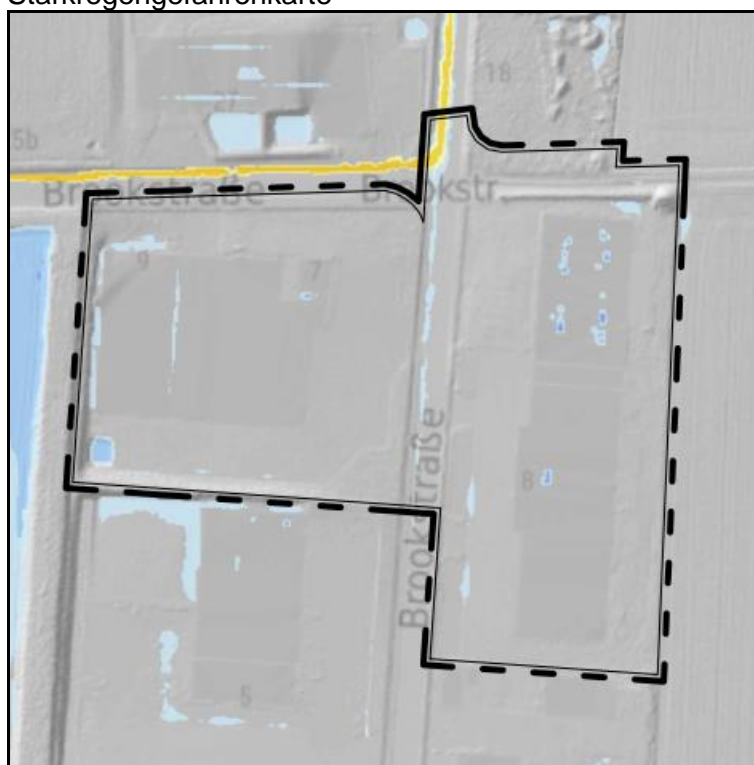
Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gemäß § 78 b WHG).

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Nach der Starkregengefahrenkarte NRW der Themenkarten des Geoportals NRW handelt es sich um einen Bereich, der nicht überflutet wird.

Starkregengefahrenkarte



Dennoch sollte jeder Eigentümer im Zusammenhang mit Niederschlagswässern sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Einfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Jeder Eigentümer hat sich wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

6. Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z.Z. keine Bodenbelastungen durch Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Es sind keine Baudenkmale noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Mettingen enthalten sind, innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

7. Ver- und Entsorgung / Gewässer

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung und Ableitung der anfallenden Abwässer ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Altplanung.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgestellt:
Mettingen, Mai 2024

Planungsstelle
(Felix Sieker)

Referenzliste der Quellen

Regionalplan Münsterland, Bezirksregierung Münster – Regionalplanungsbehörde, Münster

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008)

Verwaltungsvorschrift (VV) zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) Rd.Erl. d. Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 06.06.2016, - III 4 - 616.06.01.18 -

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, online unter: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>

Information und Technik Nordrhein-Westfalen, online unter: <http://www.geoserver.nrw.de>

Geodatenatlas Kreis Steinfurt, online unter: <http://kreis-steinfurt.map-server.de>

Geologischer Dienst NRW Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden –

BESTANDSPLAN

Auszug aus dem rechtsverbindlichen
Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbegebiet Brookstraße"

