

6. Verfahrensvermerk

Mit der Wirksamkeit der Änderungspunkte im Flächennutzungsplan verlieren die derzeitigen Darstellungen im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld, im Januar 2004

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Die Anbindung des Änderungsbereiches an den öffentlichen Nahverkehr ist in diesem Falle nicht relevant, da diese von der Struktur her (großflächiger Einzelhandel) im wesentlichen Zielpunkt für den „Kofferraumeinkauf“ ist und somit die Erreichbarkeit über das Straßennetz sowie ein ausreichendes Stellplatzangebot vorrangig bleibt.

5.2 Versorgung/Entsorgung

Die vorschriftsmäßige Ver- und Entsorgung ist bereits durch die bestehenden Netze und Anlagen gegeben und gewährleistet. Änderungen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

5.3 Altlasten

Altlasten im Änderungsbereich sind auch im Zusammenhang mit der Umstrukturierung nicht bekannt geworden.

5.4 Immissionsschutz

Immissionsschutzprobleme sind nicht vorhanden.

5.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

5.6 Belange des Bergbaus

Das Plangebiet liegt über beliebigen Kohleabbaufeldern. Der Änderungsbereich entspricht somit einer Kennzeichnung gem. § 5 (3) Nr. 2 BauGB.

5.7 Eingriff in den Naturhaushalt

Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgt kein erkennbarer zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt, der gem. § 8 a BNatSchG auszugleichen wäre.

5.8 Belange der Wasserwirtschaft

Die neu festgestellte Überschwemmungsgrenze der Welse verläuft am südlichen Rand außerhalb des Plangebietes. Der neue Verlauf wird nach endgültiger Abstimmung insgesamt im Flächennutzungsplan neu übernommen.

Aufgrund früherer gewerblicher Nutzung (Betrieb Breemühle) war für den Änderungsbereich im wirksamen FNP gewerbliche Baufläche – jedoch ohne Entwicklung (d. h. Sicherung des Bestandsschutzes nur für den Betrieb) dargestellt. Die Aufgabe des Betriebes Breemühle ergab die Chance, neue, an diesem Standort geeignetere Nutzungen im Handels- und Dienstleistungsbereich zu entwickeln. Die Umstrukturierung ist im wesentlichen abgeschlossen. Als Nachfolgenutzung ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zugehörigen Stellplatzanlagen erfolgt, die vorwiegend die vorhandene Gebäudesubstanz der ehemaligen Fabrik nutzen.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet werden die Nutzungen beschränkt.

Zulässig sind:

- zwei Lebensmitteleinzelhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 940 qm und max. 753 qm, sowie
- ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 240 qm und
- ein Textilhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 470 qm Verkaufsfläche

Die im Bebauungsplan Nr. 1.29 „Breemühle“ zusätzlich festgesetzten Sortimentslisten entsprechen dem genehmigten Bestand.

Ein einzelnes Wohnhaus (Arztpraxis) an der Sendenhorster Straße wird im Nordwesten des Änderungsbereiches entsprechend der derzeitigen Nutzung als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die ehemaligen Gärten (in städtischen Besitz) an der Werse werden als „Grünfläche“ erhalten.

5. Sonstige Belange

5.1 Erschließung

Die Erschließung für Anlieferung und Stellplatzflächen erfolgt über die Sendenhorster Straße/K21. Vom Eickendorfer Weg im Norden besteht lediglich eine Anlieferzufahrt für den Ostrand des Änderungsbereiches.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

- Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt stellte aufgrund der damaligen Nutzung gewerbliche Baufläche dar, im Sinne des Bestandsschutzes, das heißt ohne Entwicklung der derzeitigen Nutzung.

Die inzwischen eingetretene Entwicklung (Aufgabe des Betriebes Breemühle und Ansiedlung von SB-Märkten) erfordert - wie ausgeführt - die Darstellung als Sonderbaufläche im Sinne von „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (3) BauNVO mit der „Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Lebensmittel und Textil“.

Die landesplanerische Abstimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz ist erfolgt mit Schreiben vom 28.08.1997. Die Fläche ist im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

- Umweltrechtliche Vorgaben

Eine Verpflichtung zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne der UVP-Richtlinie vom Juli 2001 besteht als Folge der FNP-Änderung mit der Bebauungsplanaufstellung nicht, da eine Umweltverträglichkeit nach Nr. 18/6 der Anlage zum UVPG nur erforderlich ist, wenn das Bebauungsplanverfahren nach dem 14.03.1999 begonnen wurde. Der Beschluß zum Bauleitplanverfahren für den vorliegenden Änderungsbereich und Bebauungsplanaufstellung erfolgte am 27.09.1993.

4. Änderungspunkte

Die Änderungen im FNP ergeben sich aus Erkenntnissen der Detailplanung, die auf die inzwischen entstandene Umstrukturierung dieses Gebietes reagiert.

Die folgenden Änderungsziffern sind im FNP eingetragen:

1. Änderung von „gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ bzw. „Sonstiges Sondergebiet (großflächige Handelsbetriebe, Lebensmittel, Textil“ und „gemischte Baufläche“.
2. Änderung von „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ in „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

1. Änderungsbeschuß und Änderungsbereich

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 27.09.93 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan im Norden der Ortslage Drensteinfurt gem. § 2 - 7 BauGB zu ändern, mit dem Ziel, für die hier damals schon vorhandene und geplante großflächige Einzelhandelsnutzung planungsrechtliche Sicherheit zu schaffen.

Im Änderungsbereich ist inzwischen als Nachfolgenutzung einer ehemaligen gewerblichen Nutzung die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zugehörigen Stellplatzanlagen erfolgt, die vorwiegend die vorhandene Gebäudesubstanz der ehemaligen Fabrik nutzen.

Verschiedenen Gründe u.a. geänderte Voraussetzungen für das Sortimentsangebot in den SB-Märkten führten dazu, daß das Planverfahren mit der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 Breemühle nicht zum Abschluß gebracht wurde.

Die Entwicklung ist zwar jetzt abgeschlossen und einzelne Maßnahmen durch Baugenehmigungen im einzelnen gesichert, dennoch soll aus übergeordneter landesplanerischer Sicht Planungsrecht für eine Sondergebietsnutzung geschaffen werden.

2. Änderungsanlaß

Die günstige Lage zur Innenstadt und die bereits eingetretene Umstrukturierung des ehemaligen Fabrikgeländes veranlaßt die Stadt Drensteinfurt, eine planungsrechtliche Grundlage für die jetzt vorhandene Nutzung zu schaffen, um zukünftig hier einen innenstadtschädlichen Einzelhandelszuwachs auszuschließen.

Die parallel durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 „Breemühle“ soll die Ausübung der jetzigen Nutzung gewährleisten und durch entsprechende Einschränkungen verhindern, daß sich in diesem Bereich städtebaulich nicht gewollte Entwicklungen vollziehen, andererseits sind auch bauliche Erweiterungen zur Sicherung der bestehenden Nutzung erforderlich.

Auf der Grundlage der im Flächennutzungsplan darzustellenden Sonderbaufläche bzw. „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (3) BauNVO mit der „Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel, Lebensmittel und Textil“ sichert der Bebauungsplan zusätzlich noch Sortimente und ihre maximale Verkaufsflächen.

Flächennutzungsplan Erläuterungen

»4. Änderung«

Stadt Drensteinfurt

1.	Änderungsbeschluß und Änderungsbereich	2
2.	Planungsanlaß	2
3.	Sonstige planungsrechtliche Vorgaben	3
4.	Änderungspunkte	3
5.	Sonstige Belange	4
5.1	Erschließung	4
5.2	Belange von Natur und Landschaft	5
5.3	Altlasten	5
5.4	Immissionsschutz	5
5.5	Denkmalschutz	5
5.6	Belange des Bergbaus	5
5.7	Eingriff in den Naturhaushalt	5
5.8	Belange der Wasserwirtschaft	5
6.	Verfahrensvermerk	5