

# STADT DRENSTEINFURT: BEBAUUNGSPLAN NR. 1.29, 1. ÄNDERUNG "Nahversorgungsstandort Breemühle"



<p><b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 27.01.2013 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 07.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Drensteinfurt, den 11.07.2015 Gez. Grawunder Bürgermeister</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 07.10.2013 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch öffentliche Auslegung.</p> <p>Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom 15.10.2013 bis 14.11.2013.</p> <p>Drensteinfurt, den 11.07.2015 Gez. Grawunder Bürgermeister</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 31.01.2014 hat der Planungsausschuss mit Begründung und der UVP Vorprüfung des Entwurfs gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 10.02.2014 bis 10.02.2014 öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.02.2014 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Drensteinfurt, den 11.07.2015 Gez. Grawunder Bürgermeister</p>	<p><b>Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB</b></p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.03.2015 hat der Planungsausschuss mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB vom 23.03.2015 bis 23.04.2015 erneut öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2015 gemäß § 4a(3) BauGB beteiligt.</p> <p>Drensteinfurt, den 11.07.2015 Gez. Grawunder Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b></p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 23.06.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.</p> <p>Drensteinfurt, den 11.07.2015 Gez. Grawunder Bürgermeister</p>	<p><b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Drensteinfurt, den 11.07.2015 Gez. Grawunder Bürgermeister</p>
---	--	---	---	---	---

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);  
**Landesbauordnung (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

### B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - Mischgebiet** (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
  - Sondergebiet SO<sub>1</sub>** großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Lebensmittelhandel (Vollsortimenter) (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2
  - Sondergebiet SO<sub>2</sub>** kleinflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Getränkemarkt (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2
  - Sondergebiet SO<sub>3</sub>** kleinflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Bekleidungsfachmarkt (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2
  - Sondergebiet SO<sub>4</sub>** großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Lebensmittelhandel (Discounter) (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

**GRZ 0,6**  
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,6  
 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 1 Vollgeschoss  
**GHmax. ... m ü.NHN**  
 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull), Höchstmäß DIN 912, hier maximal zulässige Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung D.2.1

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

**Bauweise** (§ 22 BauNVO):  
 - offene Bauweise  
 - geschlossene Bauweise

**Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)  
 = durch Baugrenzen ungenutzter Bereich  
**nicht überbaubare Grundstücksfläche**

*Hinweis: Die Baugrenze für die Bebauung im Nordosten im SO<sub>1</sub> ist gleichzeitig Straßengrenze des Eckendorfer Wegs.*

### 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

**Straßengrenzungslinie**

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**  
 - Wirtschaftsweg, öffentlich

**Ein-/Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:**  
 - Ein- und Ausfahrtbereich  
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz

### 5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

**Öffentliche Grünflächen** mit Zweckbestimmung:  
 - Parkanlage

### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

**Anpflanzung**, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1

**Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Gehölzen** (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2

### 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

**Flächen für Stellplätze** (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

**Sichtfelder** (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Stadt Drensteinfurt zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

### 8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper und zulässige Dachneigung gemäß Pläneintr. zeich. E.1.1  
 - Walmdach (WD)/Satteldach (SD), mit maximal 48° Dachneigung  
 - Dachneigung 0-15°

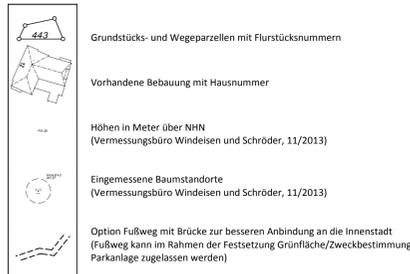
### 9. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, als Fläche, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, siehe G.2

### 10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6a) BauGB)

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Wurse

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



### D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

**1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO:**  
 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1(5) BauNVO die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind auch die Vergnügungsstätten nach § 6(3) BauNVO unzulässig. Gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.  
 Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dinnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO ebenfalls unzulässig.

#### 1.2 Sondergebiete SO<sub>1</sub>/SO<sub>2</sub> „Lebensmitteleinzelhandel“, SO<sub>2</sub> „Getränkemarkt“ und SO<sub>3</sub> „Bekleidungsfachmarkt“ gemäß § 11 BauNVO

a) Das **Sondergebiet SO<sub>1</sub> großflächiger Einzelhandel** Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ (Vollsortimenter) dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarkts. Zulässig ist ein **Lebensmittelmarkt** mit maximal **1.400 m² Verkaufsfläche**. Folgende Sortimente gemäß „Drensteinfurter Liste“ (s. Punkt F., Spalte 1) sind im Lebensmittelmarkt zulässig:  
 Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als **Hauptsortimente**.  
**Zentrenrelevante Randsortimente:**  
 - Drogerie/Kosmetik/Parfümerie auf einer Verkaufsfläche von maximal 150 m²,  
 - Sonstige zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 130 m².  
 Die Gesamtsumme der zentrenrelevanten Randsortimente darf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 280 m² nicht überschreiten.

b) Das **Sondergebiet SO<sub>2</sub> kleinflächiger Einzelhandel** Zweckbestimmung „Getränkemarkt“ dient der Unterbringung eines Getränkemarkts. Zulässig ist ein **Getränkemarkt** mit maximal **500 m² Verkaufsfläche**. Folgende Sortimente gemäß „Drensteinfurter Liste“ (s. Punkt F., Spalte 1) sind im Getränkemarkt zulässig:  
 Getränke als **Hauptsortiment**.  
 Zentrenrelevante Randsortimente sind nicht zulässig.

c) Das **Sondergebiet SO<sub>3</sub> kleinflächiger Einzelhandel** Zweckbestimmung „Bekleidungsfachmarkt“ dient der Unterbringung eines Textilmarkts. Zulässig ist ein **Bekleidungsmarkt** mit maximal **500 m² Verkaufsfläche**. Folgende Sortimente gemäß „Drensteinfurter Liste“ (s. Punkt F., Spalte 1) sind im Bekleidungsmarkt zulässig:  
 Bekleidung (ohne Sportbekleidung) als **Hauptsortiment**.  
 Zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 50 m².

d) Das **Sondergebiet SO<sub>4</sub> großflächiger Einzelhandel** Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ (Discounter) dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarkts. Zulässig ist ein **Lebensmittelmarkt** mit maximal **1.200 m² Verkaufsfläche**. Folgende Sortimente gemäß „Drensteinfurter Liste“ (s. Punkt F., Spalte 1) sind im Lebensmittelmarkt zulässig:  
 Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als **Hauptsortimente**.  
**Zentrenrelevante Randsortimente:**  
 - Drogerie/Kosmetik/Parfümerie auf einer Verkaufsfläche von maximal 100 m²,  
 - Sonstige zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 110 m².  
 Die Gesamtsumme der zentrenrelevanten Randsortimente darf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 210 m² nicht überschreiten.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Die maximal zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First bei geneigtem Dach (Sattel-, Walmdach) oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Außenwand (Attika) bei Gebäuden mit Flachdach.

#### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23(1) BauNVO)

**3.1 Stellplätze in den Teilflächen des SO sind nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

#### 4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- Im gekennzeichneten **Pflanzstreifen** flächendeckende Anpflanzung, fachgerechte Pflege sowie dauerhafter Erhalt standortgerechter, heimischer Sträucher und Bäume. Vorhandener standortgerechter, heimischer Gehölzbestand ist zu erhalten und anzurechnen. Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig zu ersetzen.
- Die innerhalb der festgesetzten **Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Gehölzen** bestehenden standortgerechten, heimischen Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig zu ersetzen.

### F. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften -

#### 1. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 1, 4 BauO:

**1.1 Fassadengestaltung:**  
 Als Materialien für die Gestaltung der Außenfassaden ist rotes bis graubraunes oder anthrazitfarbenes Sicht- oder Verkleidungsmauerwerk sowie Isopanelle in Rautenform (RAL 7010-7026) zulässig. Untergeordnete Bauteile sind auch in anderen Materialien (z.B. Putz, Glas, Holz, Metall etc.) zulässig.

**1.2 Gestaltung von Werbeanlagen:**  
**Werbeanlagen an den Gebäuden:** Zulässig ist eine maximale Höhe der Werbeanlagen von 3,0 m. Von Gebäuderecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Werbeanlagen oberhalb des Dachrands bzw. der Attika sind unzulässig. Im SO sind Werbeanlagen an der Außenfassade entlang des Eckendorfer Wegs unzulässig.  
**Im MI und SO<sub>1</sub> ist jeweils eine freistehende Werbeanlage** mit einer maximalen Höhe von 7,0 m über NHN zulässig. Standflächen sind unzulässig.  
**Unzulässig** sind Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht, die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signal Farben sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung.

**1.3 Begrünung von Stellplatzanlagen:**  
 Für jeweils angefangene 8 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Pflanzinseln (Rundborde) mit einem Durchmesser von mindestens 1,0 m je Baum fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzuschieben. Abweichungen können bei einem Gesamtkonzept mit Begrünungsausgleich zugelassen werden.

#### 2. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.  
**Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. **Zwischenhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

### F. Sortimentsliste für die Stadt Drensteinfurt („Drensteinfurter Liste“)

Kurzbeschreibung/Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Beschreibung nach WZ 2003 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)
<b>I. Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer	52.49.5	Einzelhandel mit Computer, Computerteilen, peripheren Geräten und Software
Elektroelektronik	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Elektrokleingeräte)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Metzgerei- und Backwaren	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Metzgerei- und Backwaren
Baus- / Bett- / Tischwäsche	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltsartikeln (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgeräten (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kühle-, Gas- und Ölföhen)
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln sowie Künstler- und Bastelbedarf
Sportartikel	52.49.9	Sonstiger Fachzeithandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büroarbeiten)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmobilität und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	52.49.7	Sonstiger Fachzeithandel, anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Anglergeräten)
Wohnvermögensbedarf (ohne Möbel, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen
Bücher	52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Blumen	52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
<b>II. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln
Getränke	52.49.9	Sonstiger Fachzeithandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bäckereivaren und Feinrezepte)
Nahrungsmittel- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
Getränke	52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apothek)	52.31.0	Apotheken
Zeitung/ Zeitchriften	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
Tiefkühl	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungselektronik und Zeitungen
	52.49.2	NUR: Einzelhandel mit Fein- und Kleintierfutter

Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt, Mai/Juli 2010

### G. Hinweise zur Beachtung

**1. Bergbau**  
 Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem oberflächennahe Grubenbaue als Folge früher bergbaulicher Tätigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Im Zuge von Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.  
 Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“. Eigentümern des Bergwerksfelds ist die RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerksfeld Donar liegen gegenwärtig nicht vor.

**2. Altlasten und Bodenschutz**  
 Bei der in der Plankarte gemäß § 9(5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche handelt es sich um einen Altstandort, der im Altlastenverzeichnis des Kreises Warendorf unter der Bezeichnung „Furnierwerk Breemühle“ (Key-Nr. 50092) geführt wird. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegen hierzu bislang keine Bodenuntersuchungen vor – es ist somit nicht auszuschließen, dass Bodenverunreinigungen (bodenfremde Auffüllungen, frühere Betriebsstoffe) vorliegen können. Bei Bauvorhaben im Bereich des Altstandorts ist der Kreis Warendorf/Amt für Umweltschutz zur Berücksichtigung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange zu beteiligen. Bei Neubaumaßnahmen werden zur Klärung der Untergrundverhältnisse Bodenuntersuchungen erforderlich.

**3. Kampfmittel**  
 Im Plangebiet sind Kampfmittelreste bisher nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorrichtung auszuführen. Weist der Erdschub auf außergewöhnliche Verfestigungen hin oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

**4. Niederschlagswasser**  
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern diese in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

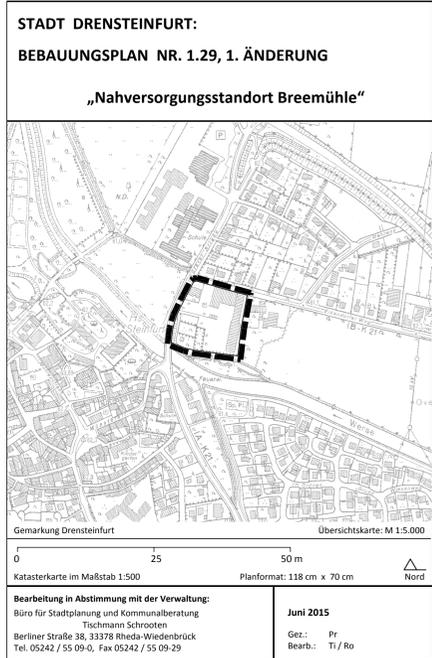
**5. Bodendenkmäler**  
 Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde: Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

**6. Ökologische Belange**  
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.

**7. Artenschutz**  
 Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Hecken, Walhecken, Gebüsch sowie Rohricht- und Schilfbeständen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.  
 Für die Beleuchtung von Sammelstellplatzanlagen werden Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 - 630 nm), die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken, empfohlen. Marktgängige Leuchtmittel für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind u.a. Natriumdampf Lampen („Gloßlichtlampen“) oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperatur 2.700 - 3.300 Kelvin). Blendvermeidung sind durch geschlossene Gehäuse zu vermeiden und Lichtkegel nach unten auszurichten. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

**8. Baumschutzsatzung**  
 Die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt ist zu beachten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.29 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.29 vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.29 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.



Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:  
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
 Tichmann Schroeten  
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrunn  
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

**Juni 2015**  
 Gez.: Pr  
 Bearb.: Tj / Ro