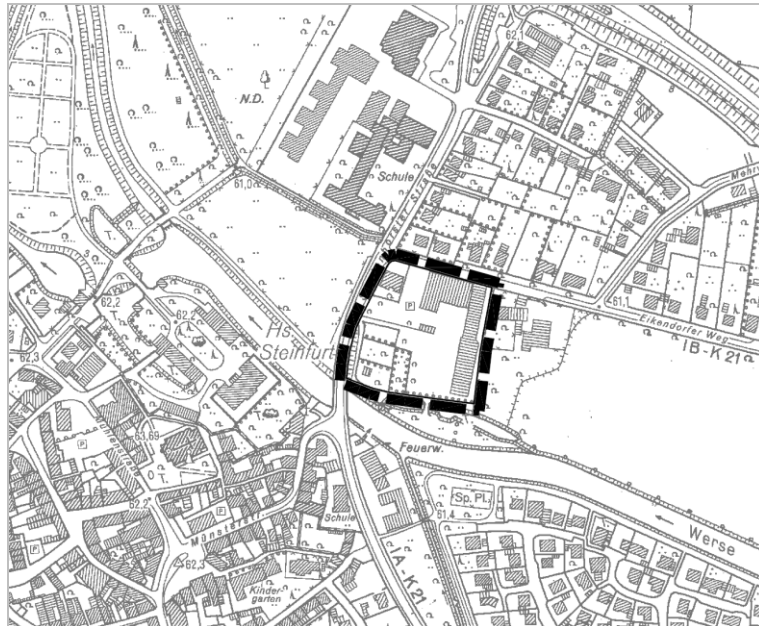


Bebauungsplan Nr. 1.29 - 1. Änderung „Nahversorgungsstandort Breemühle“

hier: Begründung



**Satzung
Juni 2015**

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

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

Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Boden und Gewässer
 - 3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**
 - 4.1 Bebauungsplan Nr. 1.29 „Breemühle“ (Ursprungsplan)
 - 4.2 Planungsziele und Plankonzept der 1. Änderung
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.29**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.3 Erschließung und Verkehr
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Ver- und Entsorgung , Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren**

Anlagen:

- A.1** Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungen eines Lebensmittelsupermarkts und eines Lebensmitteldiscounters am Nahversorgungsstandort Breemühle der Stadt Drensteinfurt, Stadt + Handel, Dortmund, 14.01.2014
- A.2** Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungen eines Lebensmittelsupermarkts und eines Lebensmitteldiscounters am Nahversorgungsstandort Breemühle der Stadt Drensteinfurt – Ergänzende Stellungnahme auf die im Planverfahren vorgesehene VKF Größenordnung von 1.200 m² VKF für den Lebensmitteldiscounter, Stadt + Handel, Dortmund, 31.01.2014
- A.3** Geräuschimmissionsprognose zur Erweiterung und zum Umbau eines Einkaufszentrums an der Sendenhorster Straße in Drensteinfurt, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 11.11.2014 einschließlich Nachtrag zur Anlieferung der Fleischwaren über den Kundenparkplatz statt über den Eickendorfer Weg (K 21), WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 06.01.2015
- A.4** Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 3c UVPG
- A.5** Protokoll der Artenschutzprüfung
- A.6** Fachmarktzentrum Drensteinfurt Befahrbarkeitsuntersuchung, ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum, Januar 2015

1. Einführung

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel befindet sich in der Region derzeit in einem weiteren Entwicklungsschritt. Vorhandene ältere Standorte sollen modernisiert und erweitert werden, soweit dieses im Rahmen der Stadtentwicklung verträglich möglich ist. Übergeordnete Zielsetzung der Stadt Drensteinfurt ist die Standortsicherung und Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels in den Ortslagen sowie der Nahversorgung, die einen wichtigen Baustein für die Sicherung der Lebensqualität in den ländlichen Kommunen darstellt.

Der bestehende Nahversorgungsstandort „Breemühle“ an der Sendenhorster Straße soll in diesem Sinne nach einem Eigentümerwechsel modernisiert und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Vorhaben und Rahmenbedingungen wurden mit den Beteiligten sowie in den politischen Gremien intensiv erörtert. Voraussetzung für die Weiterentwicklung war zunächst die Prüfung des Vorhabens im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11(3) BauNVO und gemäß Landesentwicklungsplan LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Auf Grundlage dieser städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel, das auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Drensteinfurt bearbeitet hat, ist neben der Modernisierung auch die vom Vorhabenträger gewünschte Erweiterung der ansässigen Betriebe in einem begrenzten Rahmen möglich (siehe Anlagen A.1, A.2). Bei Einhaltung des gutachterlich ermittelten Entwicklungsrahmens sind im Ergebnis der Untersuchung keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des zentralen Versorgungsbereichs und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11(3) BauNVO zu erwarten. Der Bebauungsplan Nr. 1.29 „Breemühle“ aus dem Jahr 2004 ist vor diesem Hintergrund entsprechend den Zielsetzungen des Rats der Stadt Drensteinfurt zu überarbeiten.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Einzelhandelsstandort „Breemühle“ liegt nordöstlich der Innenstadt an der Sendenhorster Straße unmittelbar nördlich der Brücke über die Werse. Für diesen Standort wurde der Bebauungsplan Nr. 1.29 „Breemühle“ aufgestellt, der einen Geltungsbereich von knapp 1,5 ha umfasst und wie folgt begrenzt wird:

- im Süden von der Werse,
- im Westen von der Sendenhorster Straße (K 21),
- im Norden von der Straße Eickendorfer Weg (K 21),
- im Osten von einer Hofstelle und von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.29 insgesamt.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Als Folgenutzung des früheren holzverarbeitenden Betriebs wurden an der Sendenhorster Straße (K 21) bereits vor über 20 Jahren mehrere Einzelhandelsbetriebe mit zugehörigen Stellplatzanlagen etc. angesiedelt. Aufgrund der schrittweisen Entwicklung unter Einbeziehung des Altbestands ist die architektonische und städtebauliche Qualität des Standorts heute insgesamt unbefriedigend. Hier besteht ein erhebliches Aufwertungspotenzial. Dieses gilt auch für die Außendarstellung zur Sendenhorster Straße (Zufahrt, Werbung, Stellplatzanlage) und für das Umfeld mit Verbindung in Richtung Ortsmitte über die Wersebrücke. Das Plangebiet liegt jedoch in stadtstrukturell wichtiger Lage mit Zugang zur Ortsmitte.

Die Randlage zur Werse bzw. zu ihrem Altarm ist durch umfassenden Gehölzbestand geprägt. Hier befinden sich unterhalb der Brücke Grünflächen und eine bestehende Anglerhütte.

Im Norden des Eickendorfer Wegs (K 21) schließen ältere Wohnbebauung und einzelne Dienstleistungen oder kleingewerbliche Nutzungen an. Das Umfeld wird geprägt durch die Werse mit dem Haus Steinfurt (Wasserschloss) im Westen und Grünlandnutzungen sowie durch den im Nordwesten anschließenden Schulstandort. Die landschaftspflegerisch-städtebauliche Qualität im Umfeld wird als hoch eingestuft. Neben der Anlage Haus Steinfurt sind auch die umfangreichen Gehölzbestände in der Aue und an den Straßenzügen sowie die teilweise homogene Gestaltung der Gebäude mit Ziegelmauerwerk hervorzuheben.

3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

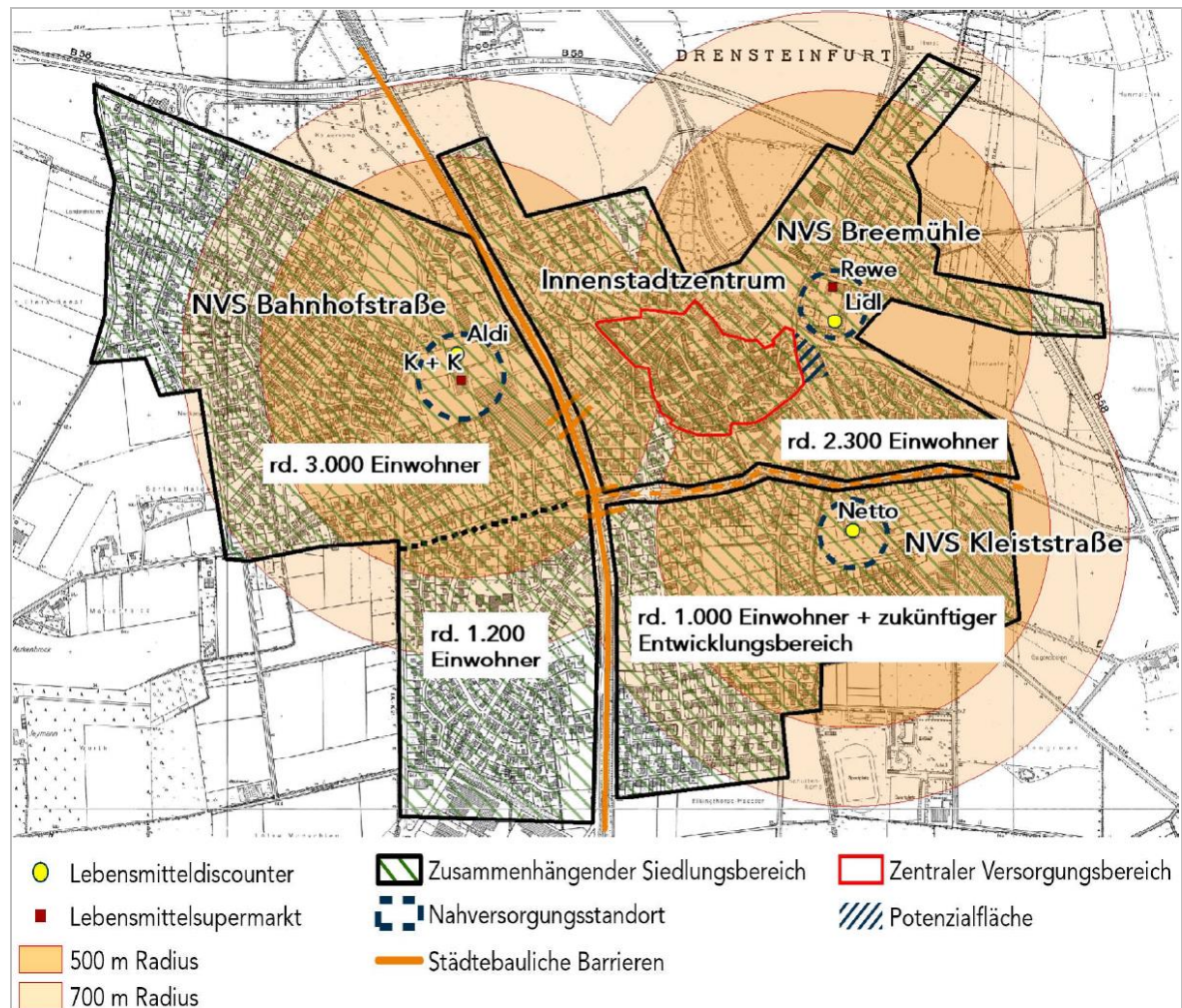
Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Drensteinfurt im Juli 2010 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Es legt die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der Drensteinfurter Einzelhandels- und Standortentwicklung dar. Das Konzept wurde entsprechend der aktuellen Rechtslage und mit Blick auf neue Herausforderungen im Bereich der Innenstadtentwicklung (u.a. durch die Aufgabe einer großen Drogeriekette) weiterentwickelt (Teilfortschreibung²). In die Erarbeitung waren neben der IG Werbung für Drensteinfurt e.V. und Vertretern von Politik und Verwaltung auch der Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V., die IHK Nord Westfalen sowie die Bezirksregierung Münster eingebunden. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept einschließlich seiner Teilfortschreibung verfolgt die Stadt drei übergeordnete Entwicklungsziele für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Stärkung des Innenstadtzentrums, Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowie Bereitstellung ergänzender Standorte.

Gemäß dem Konzept setzt sich die Zentren- und Standortstruktur im Kernort Drensteinfurt aus dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Innenstadtzentrum“ sowie den drei Nahversorgungsstandorten: „Bahnhofstraße“ mit dem ergänzenden Sonder-

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt, Stadt + Handel, Dortmund, Mai 2010

² Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt, Stadt + Handel, Dortmund, August 2013

standort Raiffeisenstraße für i.W. nicht zentrenrelevante Sortimente (westlich des ZVB), „Breemühle“ (nordöstlich des ZVB) und „Kleiststraße“ (südöstlich des ZVB) zusammen. Die drei Nahversorgungsstandorte übernehmen insgesamt eine herausragende Nahversorgungsfunktion für Drensteinfurt. Zudem sichern die Nahversorgungsstandorte in Walstedde und Rinkerode jeweils die Nahversorgung in diesen Ortsteilen. Im Rahmen der Teilfortschreibung wurde zudem die in Drensteinfurt geltende Sortimentsliste bestätigt.



Hinsichtlich des übergeordneten Entwicklungsziels, eine möglichst flächendeckende Nahversorgung zu sichern und zu stärken, enthält das teilfortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept u.a. die folgenden weitergehenden städtebauliche Ziele:

- an den Nahversorgungsstandorten: Sicherung und qualitative Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstrukturen
- ausgewogene Fortwicklung in den einzelnen Nahversorgungsstandorten (ohne nachhaltige Schwächung eines der anderen Nahversorgungsstandorte) und Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum
- ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in Rinkerode und Walstedde.

Als Besonderheit in der Drensteinfurter Nahversorgungsstruktur stellt die Teilfortschreibung die Bedeutung des Sortimentsbereichs Drogeriewaren für die Innenstadtentwicklung heraus. Nach Aufgabe der Filialen einer größeren Drogeriekette (2012) und dem damit verbunden Verlust der Frequenzbringer im Zentrum Drensteinfurts, ist es zwischenzeitlich gelungen, einen neuen Drogeriefachmarkt in der Innenstadt anzusiedeln und damit einen frequenzerzeugenden Impuls für die Stärkung des Innenstadtzentrums zu erhalten. Mit Blick auf das Ziel der Stärkung des Innenstadtzentrums und eine gesamtstädtisch tragfähige Verkaufsflächenausstattung für Drogeriewaren empfiehlt der Gutachter im Rahmen der Teilfortschreibung daher, die noch vorhandenen Verkaufsflächenpotenziale für die Sortimentsgruppe Drogeriewaren für die Entwicklung in der Innenstadt offenzuhalten. Dies bedeutet für die Entwicklungen der Lebensmittelmärkte an den Nahversorgungsstandorten u.a. eine Begrenzung der Verkaufsflächenanteile für Drogeriewaren.

Um die genannten Ziele und eine tragfähige Entwicklung der Nahversorgung zu erreichen, empfiehlt der Gutachter somit den folgenden Entwicklungsrahmen für die bestehenden Lebensmittelmärkte an den drei Standorten sowie die Beschränkung der Verkaufsflächen für das Sortiment Drogerie/Kosmetik/Parfümerie in Abhängigkeit der Betriebsform sowie der sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 %.

Nahversorgungsstandorte	Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelsupermarkt
Bahnhofstraße	1.100 m ² - 1.200 m ²	1.300 m ² - 1.400 m ²
Breemühle	1.100 m ² - 1.200 m ²	1.300 m ² - 1.400 m ²
Kleiststraße	1.100 m ² - 1.200 m ²	-

Abb. Empfohlener Entwicklungsrahmen der Nahversorgungsstruktur im Kernort Drensteinfurt

Quelle: Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013, S. 44

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist im Juli 2013 in Kraft getreten, die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nunmehr nach § 1(4) BauGB bindend. Folgende Ziele des Sachlichen Teilplans sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO relevant:

- Ziel 1: Festsetzung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)
- Ziel 2: Festsetzung zentrenrelevanter Kernsortimente nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen (Sondergebiete mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich)

- Ziel 3: keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden
- Ziel 7: Überplanung vorhandener Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn ihre Sortimente/Verkaufsflächen i.d.R. auf den Bestand beschränkt werden, geringfügige Erweiterungen sind als Ausnahme möglich, wenn das Beeinträchtigungsverbot beachtet wird.

Die Übereinstimmung der geplanten Markterweiterung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die Einhaltung der raumordnerischen Ziele wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse geprüft (Anlagen A.1, A.2). In diese Untersuchung wurden auch die künftigen Fortentwicklungsmöglichkeiten der weiteren Lebensmittelmärkte einbezogen. Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie auf die ergänzenden Nahversorgungsstrukturen der Stadt Drensteinfurt wird auf die Aussagen dieser Analyse sowie auf das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (s. Kapitel 3.2) zurückgegriffen.

Zu Ziel 1:

Entsprechend der Zielsetzung des nunmehr fortgeschriebenen Regionalplans Münsterland sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11(3) BauNVO grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs aufgenommen worden.

Zu Ziel 2 und 3:

Das geplante Sondergebiet lässt Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu (zwei Lebensmittelmärkte, ein Getränkemarkt). Gemäß fortgeschriebenem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Mit Blick auf die historisch gewachsenen, kleinteiligen Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist hier eine Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte nicht denkbar. Gleichwohl soll mit Blick auf die besonderen Einzelhandelsstrukturen v.a. die Nahversorgung mit Drogeriewaren innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gestärkt werden. Der bestehende Standort stellt gemäß der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einen von drei Nahversorgungsstandorten mit herausragender Nahversorgungsfunktion (s. Kapitel 3.2) dar. Er nimmt v.a. aufgrund der bestehenden Lebensmittelmärkte die fußläufig zu erreichende Grundversorgung für den nordöstlichen Bereich des Ortsteils Drensteinfurt wahr.

Es ist davon auszugehen, dass alle in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans aufgelisteten Sortimente von den in der „Drensteinfurter Liste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten erfasst werden. Die „Drensteinfurter Liste“ ist den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zugrunde gelegt worden.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungen der Lebensmittelmärkte (s. Anlagen A.1, A.2) durchgeführt. Es wurde u.a. geprüft, ob und inwiefern städtebauliche Auswirkungen durch die geplanten Umstrukturierung und Erweiterung des Nahversorgungsstandorts Breemühle auf die bestehenden Strukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) entstehen. Im Ergebnis zeigen die Untersuchungen, dass die geplanten Erweiterungen zu nennenswerten Umsatzverteilungen insbesondere zu Lasten des Standorts Kleiststraße führen werden, vorhabenbedingte Marktaufgaben sind jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter führt weiterhin aus, dass die quantitativen Fortentwicklungspotenziale der Standorte

Bahnhof und Kleiststraße gemindert werden. Er schätzt hierzu aber ein, dass sich die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin im Rahmen der ermittelten Entwicklungsspielräume gemäß Teilfortschreibung (s. Kapitel 3.2) bewegen werden und das vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur in Drensteinfurt nicht ausgelöst werden. Die Änderungsplanung gewährleistet somit auch weiterhin eine ausgewogene wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Kernort Drensteinfurt und an den Nahversorgungsstandorten Rinkerode und Walstedde.

Die Entfernungen zu den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen (Sendenhorst, Ascheberg, Ahlen) sind vergleichsweise hoch. Zudem sind vergleichbare Wettbewerbsstrukturen vorhanden, so dass sich der Einzugsbereich der Märkte auf den Standort Drensteinfurt selbst bezieht und nach Einschätzung des Gutachters keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Umlandkommunen zu erwarten sind. Des Weiteren führt der Gutachter aus, dass aufgrund der fehlenden Entwicklungsoptionen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt auch der zentrale Versorgungsbereich von Drensteinfurt nicht negativ beeinträchtigt wird.

Zu Ziel 7:

Der im Plangebiet bestehende Textildiscounter umfasst kein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und fällt somit nicht unter den Ausnahmetatbestand des Ziels 2. Die Planung bewegt sich im Rahmen des bisherigen Bestands, wesentliche Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die Bauleitplanung erfüllt somit die o.g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt. Die Bezirksregierung hat dieser Einschätzung im Zuge des Verfahrens zugestimmt.

b) Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt stellt den vorhandenen Altstandort als *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Handelsbetriebe“* dar. Weiterhin ist eine Fläche im vorderen Bereich des Standorts entlang der Sendenhorster Straße als *Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“* festgelegt. Diese umfasst die Grünfläche mit der Anglerhütte ebenso wie zusätzliche Randbereiche. Der östliche Teil der Grünfläche ist allerdings tatsächlich Teil der Stellplatzanlage. Das als *Mischbaufläche* dargestellte Wohn- und Geschäftshaus im Kreuzungsbereich Eickendorfer Weg und Sendenhorster Straße ist nicht in das Konzept eingebunden und bleibt unverändert. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann der FNP ggf. im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.29 ist als Folgenutzung des früheren Gewerbebetriebs weitgehend versiegelt und wird gemäß geltendem Planungsrecht als Gebäudestandort und als Stellplatzanlage genutzt. Die südwestlich einbezogene Grünfläche umfasst eine Anglerhütte, die mit zugehörigem Grundstücksanteil erhalten bleiben soll, sowie eine frühere Gartenparzelle, die überplant und in die Neu-

gestaltung der Stellplatzanlage einbezogen wird. Die wertvollen Gewässerrandbereiche an der Werse sollen nicht über das heute bereits vorhandene bzw. zulässige Maß beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet selbst wird nicht von naturschutzfachlichen Regelungen erfasst. Die Werse einschließlich ihrer Uferbereiche und der angrenzenden naturnahen, z.T. auentypischen Lebensräume wird dagegen als **schutzwürdiges Biotop** im Biotopkataster geführt. Hiermit in Verbindung stehen auch die östlich, südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Teil einer im Kreis Warendorf bedeutenden Vernetzungsachse innerhalb eines landesweiten **Biotopverbundsystems (Wersekorridor)**. Der **Landschaftsplan „Drensteinfurter Platte“** setzt für diese angrenzende Fläche unterschiedliche Entwicklungsziele fest. Östlich des Plangebiets wird die Anreicherung der erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen festgeschrieben. Südlich und westlich soll insbesondere die Gestaltung des Stadtrands im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Anlage bzw. Ergänzung von Ufergehölzen erfolgen.

Angesichts der Planungsziele mit ausdrücklich angestrebter baulicher Aufwertung des Standorts und dem angestrebten Erhalt des Anglerstandorts werden durch das Vorhaben keine besonderen langfristigen negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** oder auf die **Erholungsfunktion** gesehen.

3.5 Boden und Gewässer

Gemäß **Bodenkarte NRW**³ befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich von anmoorigem zu pseudovergleytem Auengley. Diese Auenböden sind als lehmige, z.T. schluffige Sandböden bzw. als schluffig tonige Leimböden ausgebildet. Die hier anstehenden Böden sind durch einen kalkhaltigen Unterboden sowie ausgehend von der Werse durch eine zunehmende Sorptionsfähigkeit und eine abnehmende Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Weiterhin werden sie durch stark schwankendes Grundwasser beeinflusst. Im südlichen Teil steht das Grundwasser 4-8 dm unter Flur, im nördlichen Bereich zwischen 4-13 dm. Hier ist zudem der Oberboden durch eine schwache, z.T. mittlere Staunässe geprägt.

Der im südlichen Bereich des Plangebiets anstehende anmoorige Auengley ist aufgrund seines Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte (Stufe 1) als **schutzwürdiger Grundwasserboden** nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴ kartiert worden.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unmittelbar südlich des Plangebiets fließt die Werse. Der Flusslauf wird vom Plangebiet durch einen zwischenliegenden Altarm getrennt. Auf der gegenüberliegenden Flussseite mündet in Höhe von Feuerwehr und Rettungswache der Erlbach in die Werse. Im Bereich der Wersebrücke befindet sich eine Wehranlage.

Das festgesetzte **Überschwemmungsgebiet der Werse** grenzt teilweise im Süden an das Plangebiet an. **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete** sind nicht vorhanden.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Der Bereich liegt über einem auf **Steinkohle** verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

Drensteinfurt liegt außerdem in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Konkrete Hinweise am Standort in der Werseae sind bisher aber nicht bekannt. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Zuge des Verfahrens mitgeteilt, dass es sich bei der überplanten Fläche um ein **Altstandortgelände** handelt, das im Altlastenverzeichnis des Kreises Warendorf unter der Bezeichnung „Furnierwerk Breemühle“ (Key-Nr. 50092) geführt wird. Hierzu liegen bislang keine qualifizierten Untersuchungen des Untergrunds im Bereich der früheren Betriebseinrichtungen (z.B. Kesselhaus, Dämpfgruben, Trafo-Haus, Sägewerk) vor. Es kann daher zurzeit nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenverunreinigungen in Form von bodenfremden Auffüllungen (z.B. Bau-schutt) oder früheren Betriebsstoffen (z.B. Ölen, Holzbehandlungsstoffen) vorliegen können. Die Fachbehörde hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass mit Blick auf das 1998 in Kraft getretene Bodenschutzgesetz die Notwendigkeit besteht, die Altlastenrelevanz des ehemaligen Betriebsgeländes abschließend zu beurteilen. Die betroffenen Bereiche des Plangebiets sind gemäß § 9(5) Nr. 3 BauGB in der Plankarte als Fläche, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben im Bereich des Altstandorts der Kreis Warendorf/Amt für Umweltschutz zur Berücksichtigung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange zu beteiligen ist und dass bei Neubau-maßnahmen zur Klärung der Untergrundverhältnisse Bodenuntersuchungen erforderlich werden.

Im Plangebiet sind der Stadt **Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen etc.) sowie verdächtige Gegenstände im Bodenkörper zu achten. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine eingetragenen **Bau- oder Bodendenkmäler** bekannt. Im Westen liegt die denkmalgeschützte Anlage **Haus Steinfurt**. Angesichts der Planungsziele mit ausdrücklich angestrebter baulicher Aufwertung des Standorts werden durch das Vorhaben aber keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Haus Steinfurt gesehen. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden gemäß §§ 15, 16 DSchG.

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

4.1 Bebauungsplan Nr. 1.29 „Breemühle“ (Ursprungsplan)

Der Einzelhandelsstandort wurde als Folgenutzung eines früheren Gewerbebetriebs entwickelt, teilweise wurden auch alte Betriebsgebäude genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 1.29 „Breemühle“ ist nach Bekanntmachung am 22.06.2004 in Kraft getreten und hat den bestehenden Einzelhandelsstandort erstmals als **Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO „Großflächige Handelsbetriebe - Lebensmittel - Textil“** festgesetzt. Aufgenommen wurde eine entsprechende Begrenzung der zulässigen Sortimente mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Ebenso wurden die zulässigen Verkaufsflächen für die zulässigen Hauptsortimente wie folgt beschränkt:

- Zwei Lebensmitteleinzelhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 940 m² und maximal 753 m² (Randsortiment maximal 50 m² VK)
- sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 240 m² VK und
- ein Textilhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 470 m² VK.

Ziele waren die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die vorhandenen Nutzungen und entsprechend eine Begrenzung der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten, um städtebaulich ggf. problematische Sortimentsänderungen oder einen ungesteuerten späteren Flächenzuwachs an Verkaufsflächen verträglich regeln und begrenzen zu können.

Ein Grundstück im Nordwesten mit einem Wohn- und Geschäftshaus wurde - auch mit Blick auf die Umgebungsnutzungen - als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist hier nicht zugelassen worden, um eine ergänzende Vergrößerung der Verkaufsflächen des angrenzenden Sondergebiets zu unterbinden.

Neben den o.g. baulichen Nutzungen wurden im Südwesten des Plangebiets an der Werse bzw. an der Brücke Gartenflächen und eine bestehende Anglerhütte als **private und öffentliche Grünflächen** mit ergänzender **Wegeführung (Fuß-/Radweg)** festgesetzt.

Verwiesen wird zu weiteren Einzelheiten auf die Planunterlagen einschließlich Begründung und auf das damalige Aufstellungsverfahren.

4.2 Planungsziele und Plankonzept der 1. Änderung

Ein Vorhabenträger hat die Flächen des Standorts „Breemühle“ erworben und plant eine umfassende bauliche Aufwertung des Standorts. Diese Standortaufwertung liegt angesichts der Lage an der Werse in der Nachbarschaft zum Haus Steinfurt und im Zufahrtsbereich zur Innenstadtlage im besonderen städtebaulichen Interesse der Stadt Drensteinfurt. Sie unterstützt insbesondere das von der Stadt verfolgte städtebauliche Ziel der Verbesserung und langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgung.

Zentrale städtebauliche Ziele der Stadt Drensteinfurt stellen die langfristige **Sicherung und Weiterentwicklung** der Kernstadt und der Stadtteile dar. Weiteres übergeordnetes

Ziel ist die **zukunftssichere Versorgung der Bevölkerung mit einem angemessenen Nahversorgungsangebot**. Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.29 sind somit zusammenfassend die Standortsicherung im Rahmen der gesamtstädtischen Verträglichkeit sowie die Neuordnung und gestalterische Aufwertung des heutigen Einzelhandelsstandorts. Der Standort Breemühle stellt aus Sicht der Stadt einen beizubehaltenden Nahversorgungsstandort dar. Das äußere Erscheinungsbild ist jedoch nicht mehr zeitgemäß - dieses gilt sowohl für den Gebäudebestand als auch für Parkplätze, Werbeanlagen etc. Wünschenswert bei der nun erfolgenden Planung ist, dass städtebauliche Akzente gesetzt werden, da es sich hier um eine Hauptzufahrt zur Innenstadt handelt. Die Gebäude sollen ansprechend gestaltet werden. Die nun beabsichtigte Umstrukturierung bzw. Erweiterung des Nahversorgungsstandorts wird zu einer notwendigen städtebaulichen Aufwertung führen.

Der künftige Bebauungsplan soll - abgeleitet aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Drensteinfurt - die Bezeichnung „Nahversorgungsstandort Breemühle“ erhalten. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen im städtebaulich verträglichen Rahmen zu entwickeln. Mit Blick auf die Gebietsgröße von knapp 1,5 ha und die Weiterentwicklung im Innenbereich soll eine Planaufstellung im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB erfolgen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Die Änderungsplanung kann somit als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung abgewickelt werden (s. Kapitel 6.1 und Anlage A.4).

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.29 werden im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten **die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.29 überlagern**. Sollte sich die 1. Änderung als unwirksam erweisen, leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.29 wieder auf.

Plankonzept

Der Vorhabenträger strebt nach eigenen Angaben zur langfristigen Standortsicherung und im Sinne der wirtschaftlichen Tragfähigkeit die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen mit folgenden Verkaufsflächen (VK) an:

- Lebensmittel-Vollsortimenter von bisher ca. 910 m² VK auf ca. 1.400 m² VK
- Getränkemarkt von bisher ca. 350 m² VK auf ca. 500 m² VK
- Lebensmittel-Discounter von bisher ca. 800 m² VK auf ca. 1.200 m² VK
- Textil-Discounter von bisher ca. 470 m² VK auf ca. 500 m² VK.

In der Summe soll der Nahversorgungsstandort „Breemühle“ somit von heute rund 2.530 m² Verkaufsfläche auf künftig etwa 3.600 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die angestrebten Nutzungen und die gewünschten Sortimente sind im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Drensteinfurt bzw. im Zuge einer Verträglichkeitsanalyse überprüft worden. Auf diese Unterlagen wird ausdrücklich Bezug genommen.

Im Zuge der Aufwertung des Standorts sollen auch die Parkplätze neu angelegt werden, hierbei wird auch ein Teil der im Südwesten liegenden Grünfläche überplant. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Anglerhütte erhalten werden, eine weitere bauliche Ausdehnung jedoch nicht erfolgen soll.



Abb. Lageplan zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandorts „Breemühle“

Quelle: Walenta gmbh architekten + generalplaner, 02/2015

Nach dem Plankonzept sollen die angestrebten Märkte entlang des Eickendorfer Wegs sowie weiter nach Süden entlang der östlichen Plangebietsgrenze ähnlich dem heutigen Bestand erfolgen. Der zusammenhängende Gebäudekomplex soll in geschlossener, eingeschossiger Bauweise mit Flachdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden. Dem Baukörper in Richtung Westen vorgelagert soll mit Anschluss an die Sendenhorster Straße die Anbindung des Kundenverkehrs erfolgen. Hierfür wird der bereits heute bestehende Zu-/Abfahrtsbereich in seiner Lage beibehalten. Über diesen Anschluss wird gleichzeitig der Anlieferverkehr abgewickelt. Die bestehende nördliche Anlieferzufahrt wird zurückgenommen. Nach Süden in Richtung Werse erfolgt keine Ausdehnung des Standorts, Stellplatzanlage und Gebäude werden dort in ihrer bisherigen Lage beibehalten.

5. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.29

Mit Blick auf das bestehende Planungsrecht und die angestrebte Standortaufwertung sind die Planfestsetzungen des Ursprungsplans (Baugrenzen, Stellplatzanlage etc.) ebenso vollständig zu überarbeiten wie die bisher geltenden textlichen Festsetzungen. Das Wohn- und Geschäftshaus an der Sendenhorster Straße und das städtische Grundstück mit der Anglerhütte stehen nicht für das Projekt zur Verfügung und wurden entsprechend vom Vorhabenträger nicht erworben. Es sollen jedoch alle Flächen in die 1. Änderung einbezogen werden, so dass keine Restflächen mit unterschiedlichem Planungsrecht zu bewerten sind und der Bebauungsplan Nr. 1.29 insgesamt neu aufgestellt wird.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

a) Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO1-SO4) für groß- und kleinflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO

Entsprechend des Planungsziels, den Nahversorgungsstandort auch zukünftig zu sichern und weiterzuentwickeln, soll eine angemessene Erweiterung der Verkaufsfläche in den gutachterlich ermittelten Größenordnungen erfolgen. Das Plangebiet wird somit als **Sondergebiet SO für groß- und kleinflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO** festgesetzt und mit Blick auf die am Standort bestehenden vier Einzelhandelsmärkte in die entsprechenden Teilflächen und der jeweiligen Zweckbestimmung gegliedert⁵:

- **Sondergebiet SO1, Zweckbestimmung „Lebensmittelmart“ (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche 1.400 m²**
- **Sondergebiet SO2, Zweckbestimmung „Getränkemarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m²**
- **Sondergebiet SO3, Zweckbestimmung „Bekleidungsfachmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m²**
- **Sondergebiet SO4, Zweckbestimmung „Lebensmittelmart“ (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche 1.200 m².**

Die **Verkaufsfläche** (VK) ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung sind für die VK-Ermittlung alle Flächen maßgeblich, die für den Kunden zugänglich sind und unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Somit gehören hierzu auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen sowie diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums sind Teil der Verkaufsfläche.⁶

⁵ Die im SO1/4 zu den Lebensmittelmärkten vorgenommene Konkretisierung Vollsortimenter/Discounter wurden lediglich klarstellend mit Blick auf die in den Verträglichkeitsanalysen (s. Anlagen A.1, A.2) verwendeten Begrifflichkeiten übernommen.

⁶ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandels-erlass NRW), Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008

Mit Blick auf die am Standort vorhandenen und auch zukünftig geplanten Märkte greift der Bebauungsplan zur weiteren Charakterisierung der in den SO1-4 festgesetzten Betriebstypen auf eine sortimentsbezogene Differenzierung in die jeweils zulässigen **Hauptsortimente** und eine Beschränkung der diesen Hauptsortimenten untergeordneten **Randsortimenten** gemäß „Drensteinfurter Liste“ zurück. Entsprechend des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts (s. Kapitel 3.2) übernimmt u.a. der Standort Breemühle die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung mit den zentren- und zugleich nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke. Ausreichend große Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten können aufgrund der innerstädtisch kleinteiligen Strukturen nicht im benachbarten zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden. Dagegen sollen Angebote von Drogeriewaren und von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen und an außerhalb liegenden Standorten im Stadtgebiet entsprechend beschränkt werden. Die vertretbaren Größenordnungen wurden im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse für jeden Markt ermittelt (s. Anlage A.1, A.2) und in den Bebauungsplan für die SO-Teilflächen übernommen.

Gemäß Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird für Lebensmitteldiscounter ein Spielraum von 1.100-1.200 m² als Obergrenze für künftige Entwicklungen empfohlen. Der Gutachter hatte hinsichtlich der **zulässigen Verkaufsflächengröße im SO4** ursprünglich eine Obergrenze von 1.100 m² als verträglich ermittelt (s. Anlage A.1) und lag damit ausdrücklich im unteren Bereich des empfohlenen Entwicklungsspielraums. Eine Ermittlung der Auswirkungen bei einer Verkaufsfläche im oberen Bereich der Rahmenvorgabe gemäß Teilfortschreibung erfolgte zunächst nicht.⁷ Der Gutachter hat daher im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme (s. Anlage A.2) ermittelt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² nennenswerte Umverteilungen der Kaufkraft unter den bestehenden Nahversorgungsstandorten verursachen kann. Diese werden sich insbesondere zu Lasten des Standorts Kleiststraße auswirken. Zudem wird das quantitative Fortentwicklungspotenzial für die weiteren Nahversorgungsstandorte künftig begrenzt. Vorhabenbedingte Marktaufgaben sind nicht zu erwarten. Der Gutachter hat zudem bestätigt, dass der gemäß Teilfortschreibung empfohlene Entwicklungsspielraum auch für die weiteren Nahversorgungsstandorte bestehen bleibt und somit eine Verkaufsflächendimensionierung auf 1.200 m² mitgetragen werden kann (s. auch Kapitel 3.3). Da negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen somit nicht zu erwarten sind, hat sich der Fachausschuss der Stadt Drensteinfurt für eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² ausgesprochen.

Der im **SO3 zulässige Textilfachmarkt** dient nicht der Nahversorgung. Der bestehende Markt wird daher mit Blick auf die Ziele des teilfortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs) hinsichtlich seiner Verkaufsflächenobergrenze auf seinen bisherigen Bestand begrenzt.

Zusammenfassend wird mit den im Änderungsplan getroffenen Regelungen den sich am Standort befindlichen Einzelhandelsbetrieben eine inzwischen marktübliche Ausgestaltung ermöglicht. Gleichzeitig wird hierüber sichergestellt, dass sich der zentrale

⁷ Ursprünglich wurden Verkaufsflächengrößen von 1.500 m² (im SO1) sowie 1.320 m² (im SO4) beantragt. Die Verträglichkeitsuntersuchung in Anlage A.1 wurde zunächst für diese Verkaufsflächendimensionierungen durchgeführt.

Versorgungsbereich zukunftsfähig weiterentwickeln kann und die Nahversorgungsstrukturen auch weiterhin ausgewogen sind.

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Die Festsetzung eines **Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO** im nordwestlichen Eckbereich einschließlich des Ausschlusses von zentrenrelevantem Einzelhandel wird sinngemäß aus dem Ursprungsplan übernommen. Hierzu wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1.29 verwiesen. Mit Blick auf die Lage an einer Hauptzufahrt in die Innenstadt sowie vor dem Hintergrund der geplanten Aufwertung des angrenzenden Nahversorgungsstandorts werden ergänzend weitere Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten jeder Art⁸) ausgeschlossen, da sie aufgrund der genannten Rahmenbedingungen hier nicht angestrebt werden. Klarstellend wird zudem eine Festsetzung zum Ausschluss bordellartiger Betriebe⁹ in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die vorliegende Planung berücksichtigt in Bezug auf die ermöglichte Bebauung den Bestand und die Rahmenbedingungen im Umfeld. Die zentralen Regelungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

Sondergebiete (SO1-SO4) für groß- und kleinflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO

Die **überbaubare Grundstücksfläche** orientiert sich i.W. an der konkreten Vorhabenplanung und an einer Platzierung des Baukörpers möglichst im Bereich der heutigen Bebauung. Die Baugrenzen berücksichtigen in ihrer Ausdehnung die Möglichkeit der Anordnung gemeinsamer Zufahrten zum Lieferbereich etc. (durch zusammenhängende Überdachung o.ä.). Aufgrund der angestrebten Baukörperstruktur wird die geschlossene **Bauweise** festgesetzt. Die **Stellplatzanlagen** sind im Sondergebiet ausschließlich in der festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die **Gesamthöhe** der Gebäude wird i.W. bedarfsgerecht und umgebungsangepasst auf 71,5 m ü. NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) beschränkt, was in der Örtlichkeit einer Höhe von 9,5 m entspricht.

In den SO-Teilflächen wird die **Grundflächenzahl** basierend auf § 17(2) BauNVO mit jeweils 0,9 etwas oberhalb der Höchstgrenze für Sondergebiete nach § 17(1) BauNVO angesiedelt. Der Standort ist bereits durch Bestandsgebäude und Stellplatzanlage nahezu vollversiegelt. Die vorliegende Planung umfasst lediglich diesen Bestand (zuzüglich der Gartenrestfläche) und verfügt somit nur über eine entsprechend begrenzte Flächengröße. Der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des SO-Standorts wird damit unter den genannten Rahmenbedingungen als verträglich bewertet. Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar, da sich die Umstrukturierungs- und Neubaumaßnahmen auf den Standort selbst beziehen, die Einzelhandelsnutzungen nicht näher an die umge-

⁸ Unter dem Begriff Vergnügungsstätten werden gewerbliche Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierunter fallen i.W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale, Swingerclubs, Spiel-/Automatenhallen; s. Fickert/Fieseler (2014): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 12. Auflage, Stuttgart.

⁹ Bordellartige Betriebe sind im Regelfall nicht mit den in einem MI zulässigen Wohnnutzung verträglich; s. Fickert/Fieseler (2014): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 12. Auflage, Stuttgart.

benden Nutzungen heranrücken und sich das gesamte Bauvolumen im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich erhöhen wird. Zudem werden die angrenzenden Freiflächen aufgrund der standortorientierten Entwicklung weiterhin geschont. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Die Regelungen zu Nutzungsmaßen und zu weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden für das Bestandsgebäude i.W. aus dem Ursprungsplan übernommen (GRZ 0,6, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise). Mit Blick auf die Lage im Eckbereich von Sendenhorster Straße/Eickendorfer Weg und der Funktion dieser Straßenzüge als Hauptzufahrt zur Innenstadt werden ergänzend Vorgaben für die maximale Gebäudehöhe für städtebaulich erforderlich gehalten. Diese werden bestandsorientiert festgesetzt und berücksichtigen zudem einen geringfügigen Erweiterungsspielraum. Eine verträgliche Einbindung des Eckgebäudes ist somit weiterhin gewahrt.

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

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Blick auf die Lage an der Hauptzufahrt zur Innenstadt sowie im Übergang zum Werseauenbereich unterstützen die Gestaltungs- und Bepflanzungsregelungen die angestrebte städtebauliche Aufwertung des Standorts und eine angemessene Einbindung in das Umfeld. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein:

- In den Teilgebieten SO1-4 wird mit Blick auf den Bestand sowie die aktuelle Vorhabenplanung ein flach geneigtes Dach vorgegeben. Das Gebäude im MI ist heute als Walmdach ausgeprägt. In diesem markanten Eckbereich sind jedoch auch weitere Dachformen und -neigungen als im Bestand denkbar und werden zugelassen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Elemente grundsätzlich zulässig.
- Die Vorgaben zur **Fassadengestaltung** orientieren sich i.W. an den im direkten Umfeld des Plangebiets typischen Materialien (z.B. rote oder anthrazitfarbene Klinker) und lehnen sich an das konkrete Vorhaben an. Andere Materialien werden nur untergeordnet zugelassen, um den vorhandenen Umgebungscharakter fortzuführen.
- **Werbeanlagen** können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Daher sind grundsätzliche Regelungen geboten, maßgeblich sind hierbei neben Größe und Anbringungsort insbesondere auch Farben und Leuchtverhalten.
- Gerade **grüngestalterische Maßnahmen** sind geeignet, die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen und zudem positive kleinklimatische Wirkungen zu erzielen. Zur Gestaltung und Gliederung der festgesetzten Stellplatzanlage werden daher Maßnahmen zur **Anpflanzung von Bäumen** aufgenommen.

Weitergehende gestalterische Regelungen für den Sondergebietsstandort (u.a. Materialien der Stellplatzanlage, Herstellung einer Zaunanlage zum Anglerstandort) erfolgen

durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Drensteinfurt zum Satzungsbeschluss.

5.3 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets wird durch die direkt angrenzende Kreisstraße K 21 (Sendenhorster Straße/Eickendorfer Weg) gesichert. Hierüber wird der Anschluss des Standorts an die Drensteinfurter Innenstadt und die angrenzenden Wohngebiete sicherstellt. Die vorliegende Planung unterstützt die mit der Modernisierung und Anpassung an marktgängige Anforderungen verbundene Standortsicherung und teilweise Erweiterung von bereits bestehenden und an die örtlichen Verkehrswege angebundenen Einzelhandelsmärkten. Die hier angrenzenden Straßen sind leistungsfähig ausgebaut, um den motorisierten Individualverkehr aufzunehmen. Probleme im Bestand sind bislang nicht bekannt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Verkehrsaufkommen durch den Kundenverkehr (Quell- und Zielverkehr) vor dem erläuterten Hintergrund auch nach dem Umbau und teilweisen Erweiterung der Einzelhandelsmärkte nicht wesentlich erhöhen wird. Die Erschließung des Standorts wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.29 vorbereitet und wird i.W. beibehalten. Zusätzliche Zu-/Abfahrten zu den Einkaufsmärkten sind nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hier zu den angrenzenden Straßen **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz** fest. Gleiches gilt für den nordwestlichen Kreuzungsbereich im Bereich des Mischgebiets. Insgesamt wird somit erwartet, dass sich das Erweiterungsvorhaben nicht wesentlich auf die Erschließungssituation auswirken wird.

Der **Kundenverkehr** wird somit weiterhin von der Sendenhorster Straße aus erschlossen werden, gleiches gilt für den **Anlieferverkehr**. Die Vermischung der Kunden- und Lieferverkehre auf dem Vorhabengrundstück wird bestehen bleiben. Während der bisherigen Nutzung sind hierbei keine Probleme aufgetreten. Nach Prüfung durch ein vom Vorhabenträger beauftragtes Verkehrsplanungsbüro wird die Funktionsfähigkeit auch künftig gegeben sein (s. Anlage A.6). Somit wird diese Lösung nach derzeitigem Kenntnisstand für vertretbar erachtet. Ggf. werden ergänzende Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich, diese sind auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung, der Unfallverhütungsvorschrift Fahrzeuge (BGV) etc. im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu regeln.

Für die Aufnahme des **ruhenden Verkehrs** wird im Bebauungsplan die Fläche zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze aus dem Ursprungsplan übernommen und um eine ca. 700 m² große ehemalige Gartenfläche erweitert. Geplant ist die Anordnung von rund 140 Stellplätzen. Diese Anzahl ist nach derzeitigen Kenntnissen ausreichend. Die festgesetzte Stellplatzfläche ist ausreichend bemessen, um diese Anzahl unterzubringen, außerdem sind Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Das Plangebiet ist **fuß- und radläufig** aus der Innenstadt und den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen. Entlang der angrenzenden Straße verlaufen straßenbegleitende Fußwege. Auf der Sendenhorster Straße ist beidseitig ein Angebotsstreifen für Radfahrer integriert. Wegen des nahe gelegenen Schulstandorts ist mit Blick auf querende Fußgänger/Radfahrer zudem aus Sicherheitsgründen die Geschwindigkeit auf

der Sendenhorster Straße kurz nach der Zu-/Abfahrt auf die Stellplatzanlage in Richtung Norden auf 30 km/h begrenzt.

Der Ursprungsplan setzt im westlichen und fortführend südlichen Plangebiet einen Fuß-/Radweg fest. Dieser ist in der Örtlichkeit so nicht vorhanden und wird in den Änderungsplan nicht übernommen. Die Fläche befindet sich im städtischen Besitz. Die anstatt des Wegs festgesetzte Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage steht der Anlage einer derartigen Wegeverbindung somit nicht entgegen. Zusätzlich strebt die Stadt eine Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Standorts an die Ortsmitte an. Außerhalb des vorliegenden Planverfahrens soll zu einem späteren Zeitpunkt die Errichtung einer Fußgängerbrücke über die Werse erfolgen. Eine mögliche Anbindung an den Standort ist hier optional in der Plankarte dargestellt, die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dieser geplanten Wegeverbindung nicht entgegen.

Der im westlichen Bereich des Plangebiets vorhandene Weg dient i.W. dem Anschluss der Anglerhütte und dem Zugang zu einer vorhandenen Pumpstation. Um diese Zugänglichkeit auch weiterhin sicherzustellen, wurde der Weg als **Wirtschaftsweg** im Änderungsplan festgesetzt.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Taxibuslinie T56 auf der Sendenhorster Straße. Die nächste Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebiets an der Sendenhorster Straße (Haltestelle Eickendorfer Weg). Südlich in ca. 120 m Entfernung befindet sich die Haltestelle Markt mit Anschluss an weitere Buslinien und mit Anbindung an den Bahnhof Drensteinfurt.

5.4 Immissionsschutz

a) Schallschutz

Die umfassende Modernisierung und Aufwertung des Nahversorgungsstandorts einschließlich der Neuanlage des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes ist mit Blick auf eine ggf. veränderte schalltechnische Situation für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen von Bedeutung. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Fachbehörde angeregt, eine schalltechnische Untersuchung einzuholen, um sicher ausschließen zu können, dass an den angrenzenden Gebäuden erhebliche Belästigungen auftreten. Zu berücksichtigende Schallquellen sind dabei v.a. Parkplatz, Warenanlieferung, Einkaufswagensammelbox, Kühl- und Lüftungstechnik sowie ein Altglascontainer. Das Gutachten (s. Anlage A.3) geht von folgenden **Rahmenbedingungen** aus:

- Ca. 3.900 Pkw-Bewegungen pro Werktag (Kunden und Mitarbeiter), Parkplatznutzzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr (Tagzeit);
- Warenanlieferung über die Sendenhorster Straße: 15 Lkw-Anlieferungen während der Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr), davon 6 Anlieferungen innerhalb schutzbedürftiger Ruhezeiten (6.00 bis 7.00 Uhr bzw. 20.00 bis 22.00 Uhr);
- Mögliche Öffnung des in den Lebensmittelmarkt integrierten Backshops an Sonn- und Feiertagen, hier aber aufgrund der geringen Kundenfrequenz Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm;
- Sammelstelle für Einkaufswagen im südlichen Plangebiet unmittelbar vor dem Eingangsbereich des dortigen Lebensmittelmarkts, Einkaufswagensammelstelle der beiden nördlichen Märkte innerhalb des Gebäudes;

- Stationäre Anlagen am Gebäude (Kühl-/Lüftungstechnik), aber noch ohne abschließende Kenntnisse zu Positionierung/Detailplanung;
- Glascontainer im südwestlichen Bereich der Stellplatzanlage, ca. 700 Flascheneinwürfe täglich während der Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr).

Der Beurteilung der Geräuschsituation wurde die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrundegelegt. Die gemäß Gutachten relevanten Immissionsorte (IO) sind das nächstgelegene Wohngebäude gegenüber dem Einzelhandelsstandort am Eickendorfer Weg (IO-1), die Hofstelle östlich des Standorts (IO-2) sowie das Wohn- und Geschäftsgebäude innerhalb des im Plangebiet festgesetzten Mischgebiets (IO-3).

Für die Bauleitplanung sind bisher keine normativen Grenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vor Emissionen definiert worden. Im BauGB ist vielmehr lediglich gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Als Orientierungshilfe zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 als Beurteilungsrahmen in der Rechtsprechung allgemein anerkannt. Die ebenfalls gebietsbezogen festgelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm entfalten dagegen in Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen unmittelbare Wirkung, ihnen kommt daher faktisch ein hohes Maß an Verbindlichkeit zu. Eine Außerachtlassung der diesbezüglichen Vorgaben der TA Lärm kann insofern dazu führen, dass ein Bebauungsplan nicht vollzogen werden kann. Zahlenmäßig entsprechen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm i.W. den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm¹⁰. Angesichts des bereits konkretisierten Einzelhandelsvorhabens wird aus diesem Grund im Rahmen der Abwägung auf die Vorgaben der TA Lärm Bezug genommen.

Entsprechend der umliegenden Nutzungen gelten für die o.g. Immissionsorte zunächst die Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Nutzungen entsprechend des gültigen Planungsrechts: im Norden für allgemeine Wohngebiete (WA) sowie im Osten und dem Eckgebäude innerhalb der Plangebiets für Mischgebiete (MI). Unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen kommt der Gutachter zu dem **Ergebnis**, dass die ermittelten Beurteilungspegel der in der Nachbarschaft jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm während des Tagzeitraums (6.00 – 22.00 Uhr) um 3 bis 19 dB(A) unterschritten werden. Während der Nachtzeit werden bei alleinigem Betrieb der stationären Aggregate die vorgegebenen Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Gutachter weist jedoch darauf hin, dass aus Schallschutzgründen **keine nächtlichen Lkw-Warenanlieferungen** erfolgen können.

Im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben zu den Ladenöffnungszeiten ist insbesondere auch im Lebensmitteleinzelhandel der Trend zu möglichst langen Öffnungszeiten entstanden. Aufgrund des damit einhergehenden Kundenverkehrs sind damit jedoch Immissionen in den Randzeiten des Nachtzeitraums verbunden, die an diesem innerörtlichen Standort mit umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht verträglich sind. Somit wird aus Nachbarschutzgründen eine Beschränkung der Öffnungs- und Betriebszeiten erforderlich, die eine Abwicklung des gesamten Kunden- und Lieferverkehrs innerhalb des Tagzeitraums sicherstellt (z.B. Betriebszeiten einschließ-

¹⁰ Immissionsrichtwerte tags/nachts gemäß TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm: WR-Gebiete 50/35 dB(A), WA-Gebiete 55/40 dB(A), MI-Gebiete 60/45 dB(A)

lich der Zeiträume für Liefertätigkeiten nur zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, Öffnungszeiten der Märkte nur zwischen 7.00 und 21.30 Uhr). Diese entsprechenden Regelungen können angemessen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Gemäß TA Lärm dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30/20 dB(A) tags/nachts überschreiten. Der Gutachter hat hierfür folgende Ereignisse in Ansatz gebracht: Schließen einer Pkw-Kofferraumklappe, Betätigen einer Lkw-Betriebsbremse sowie Absetzen von Paletten während Liefervorgangs. Im Ergebnis werden die zulässigen **Spitzenpegel** nach Angaben des Schallgutachtens an allen Immissionsorten um mindestens 12 dB(A) unterschritten. Die Situation ist somit als unkritisch zu bewerten.

Durch die vorliegende Planung wird aufgrund des bereits bestehenden und erschlossenen Nahversorgungsstandorts mit keiner wesentlichen Erhöhung der Frequentierung der umliegenden Straßen gerechnet (s. Kapitel 5.3). Zudem ist der Nahversorgungsstandort direkt an die Kreisstraße K 21 angebunden, der Gutachter geht hier von einer guten Vermischung mit dem übrigen Verkehr aus. Somit ist im Vergleich zur bestehenden Verkehrslärmsituation weder mit einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) tags noch mit einer Überschreitung der Tagesimmissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu rechnen. Nach TA Lärm/Punkt 7.4 sind demzufolge keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche des An-/Abfahrtsverkehrs erforderlich.

Im Rahmen der **Gesamtprüfung** der öffentlichen und privaten Belange werden unter Berücksichtigung der nachbarlichen Schutzansprüche und der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Sich aus der gutachterlichen Untersuchung ergebende Detailanforderungen können, sofern erforderlich, im Genehmigungsverfahren geregelt werden. Neben der hierunter fallenden Regelung der Öffnungs- und Betriebszeiten empfiehlt der Gutachter z.B. ergänzend, dass bei einer ggf. erfolgenden Anordnung der Einkaufswagensammelbox im nördlichen Plangebiet außerhalb des Gebäudes in unmittelbarer Nähe zum IO-2 eine entsprechende schalltechnische Überprüfung durchgeführt werden sollte.

b) Sonstige Immissionen

Probleme aufgrund von Lichtimmissionen sowie sonstiger ggf. beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen (Abgase, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) sind nach heutiger Kenntnis nicht erkennbar.

5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut und versiegelt. Der Anschluss an städtische Kanalisation und Entsorgungssysteme wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.29 geregelt und ist sichergestellt. Grundlegende Anforderungen sind angesichts der bereits erfolgten technischen Erschließung geklärt. Die wesentlichen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Lage und Zugänglichkeit wird hierdurch gesichert. In Höhe des Anglerheims befindet sich im Bereich des Wirtschaftswegs eine städtische Pumpstation. Die Zugänglichkeit ist über diesen Weg weiterhin sichergestellt.

Außerhalb der städtischen Grundstücke ist die Zugänglichkeit der Kanaltrasse über ein Leitungsrecht gesichert. Weiterer Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten. Sie werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch weiterhin zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes NRW und die Regelungen der Stadt Drensteinfurt zur Entwässerung zu beachten. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Regenwasserableitung aus dem bereits erschlossenen und überwiegend versiegelten Plangebiet kann über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen geführte Kanalisation (Trennsystem) sichergestellt werden. Weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Randbereich des Kernorts Drensteinfurt zwischen vorhandener Wohnbebauung im Norden, der Werse im Süden und landwirtschaftlichen Flächen im Osten. Er ist seit vielen Jahren weitgehend bebaut. Insbesondere aufgrund der angrenzenden schützenswerten Werseauen enthielt bereits der Ursprungsplan im südlichen und teilweise östlichen Plangebiet Pflanzbindungen in Verbindung mit einem Pflanzgebot für bodenständige Gehölze sowie eine öffentliche Grünfläche als Teil der künftigen Erholungszone der Werseaeu.

Die überwiegenden baulichen Maßnahmen zur Aufwertung des Nahversorgungsstandorts sind im Bereich der bestehenden Bebauung sowie der vorhandenen Stellplatzanlage vorgesehen. Durch die Planung wird jedoch auch eine früher als Garten genutzte und z.T. noch mit Gehölzen bestandene Fläche für die Erweiterung der Stellplatzanlage in Anspruch genommen. Der Ursprungsplan hatte hier eine private Grünfläche festgesetzt. Die hier stockenden Gehölze können im Zuge der Umsetzung nicht erhalten werden.

Aufgrund der sensiblen Lage des Standorts trifft der Bebauungsplan jedoch verschiedene grünordnerische Festsetzungen. Hierzu wurden die Festsetzungen des Originalplans mit Blick auf den Bestand überprüft, mit Ausnahme der genannten privaten Grünfläche (ca. 700 m²) vom Grundsatz her übernommen, sofern erforderlich konkretisiert und teilweise an die örtlichen Gegebenheiten angepasst:

- Die öffentliche Grünfläche/Zweckbestimmung Parkanlage im Südwesten des Plangebiets wurde vom Grundsatz her übernommen. Die hier in den Randbereichen stockenden Gehölze, sofern standortgerecht und heimisch, werden entsprechend der Ausdehnung des Pflanzstreifens im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzt. Mit Blick auf die gemäß Lageplan (Stand: 02/2015) geplante Ausdehnung der Stellplatzanlage wurden auch die jeweils nördlich bzw. östlich anschließenden nicht überbaubaren Bereiche der SO1 bzw. SO4 in die Fläche der zu erhaltenden Gehölze

aufgenommen, um die aufgrund der ehemaligen Gartennutzung ggf. verbliebenen standortgerechten heimischen Gehölze zu erhalten. Es ist jedoch anzumerken, dass hier ggf. nicht der gesamte Bestand erhalten werden kann, da die Gehölze in den Randbereichen auch bis in die festgesetzte Stellplatzanlage hineinragen. Hier kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Umsetzung einzelne Gehölze fallen bzw. deren Wurzelbereich dauerhaft geschädigt wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher abzustimmen, wie bei der Umsetzung der Stellplätze auf die Schonung des Wurzelraums standortgerechter heimischer Gehölze hingewirkt werden kann.

- Die vorhandenen baulichen Anlagen des Angelsportvereins innerhalb der Grünfläche (Vereinsheim, Freisitz) wurden in ihrem Bestand als zweckgebundene bauliche Anlagen übernommen. Eine über den Bestand hinausgehende bauliche Ausdehnung sieht der Änderungsplan nicht vor.
- Die Fläche des ursprünglich festgesetzten, aber in der Örtlichkeit nicht vorhandenen Fuß-/Radwegs im südlichen Plangebiet wird in die öffentliche Grünfläche einbezogen. Die Anlage von Wegebeziehungen ist durch die Zweckbestimmung Parkanlage weiterhin gesichert.
- Der Ursprungsplan setzt aufgrund des südlich angrenzenden Altwassers der Werse einen ca. 1 m breiten wegebegleitenden Anpflanzungstreifen zur Werse an fest. Eine Umsetzung ist hier bislang nicht erfolgt, wird aber für den Übergang des Einzelhandelsstandorts zu den ökologisch sensibleren Werseauen für sinnvoll und erforderlich angesehen. Dieser Anpflanzungstreifen wurde daher i.W. aus dem Originalplan übernommen. Seine Größe wurde mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen im östlichen Bereich im Anschluss an das Bestandsgebäude weitgehend beibehalten und in Richtung Westen etwas erweitert (Grenze bestehende Bordsteinkante).
- Die in der Örtlichkeit z.T. vorhandenen straßenbegleitenden Gehölze im Bereich der an die Sendenhorster Straße grenzenden Grünfläche werden ebenso zum Erhalt festgesetzt. Sie dienen der Einbindung des entsprechenden Standorts und der Gliederung des Straßenraums im Bereich der Wersebrücke. Die Einsehbarkeit des Straßenraums im Bereich der Stellplatzausfahrt wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Eine Eingrünung des Standorts zum östlichen anschließenden Freiraum wird empfohlen. Hier steht zwischen Bau- und Flurstücksgrenze ein 3 bis 6,5 m breiter Streifen zur Verfügung. Erforderliche Grenzabstände für Bäume und Sträucher zu landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in den §§ 41, 43 Nachbarschutzgesetz geregelt. Auf dieser Grundlage sind Möglichkeiten einer Bepflanzung nach Abschluss der Baumaßnahmen zu prüfen. Im Sinne der Vorhabenflexibilität werden in den Bebauungsplan daher keine Regelungen aufgenommen.

Vor dem Hintergrund der Bestandsituation, der geringen Flächengröße und der Gewährleistung einer gewissen Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstücks werden die in den Bebauungsplan aufgenommen grünordnerische Festsetzungen für ausreichend und angemessen angesehen. Ergänzend werden zudem Vorgaben für die Eingrünung der Stellplatzanlage im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffen (s. Kapitel 5.2). Den im Verfahren vorgetragenen Anregungen – keine bauliche Ausdehnung in Richtung Werse über den Bestand hinaus, Beibehaltung der den Altwasserbereich abschirmenden Bepflanzung – wird somit Rechnung getragen. Die Gewässerandbereiche werden wie gefordert durch die Änderungsplanung nicht über das vorhandene bzw. zulässige Maß hinaus beeinträchtigt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung entsprechend der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach § 3c UVPG (s. Anlage A.4) 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 Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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 Bau-, Brach- oder Reserveflächen vorrangig weiter zu entwickeln, umzunutzen oder zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die vorliegend geplante Aufwertung des im Innenbereich bereits seit Jahren bestehenden Nahversorgungsstandorts. Die Flächen sind mit Ausnahme einer rund 700 m² großen Gartenfläche bereits vollständig versiegelt. Das Plangebiet befindet sich zudem in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet, so dass die Maßnahme insgesamt den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die im südlichen Plangebiet als schützenswert kartierten Böden werden gemäß Ursprungsplan und Bestandssituation als Grünfläche übernommen und baulich nicht zusätzlich beansprucht.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW¹¹ zugrunde gelegt worden.

¹¹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Im Plangebiet sind i.W. die Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude sowie vegetationsarme-/freie Biotope* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW¹² für die Messtischblätter 4112 „Sendenhorst“ sowie 4212 „Drensteinfurt“ insgesamt zehn Fledermaus-, drei Amphibien- und 29 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenziale deutlich über konkrete Vorkommen im Plangebiet reichen. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Aufgrund der i.W. erfolgenden Überplanung der Bestandssituation werden hier keine grundlegenden neuen Fragestellungen und Konflikte erwartet. Mit der Änderungsplanung soll die Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandorts unter zusätzlicher Inanspruchnahme einer teilweise gehölzbestandenen, ehemals als Kleingarten genutzten Fläche vorbereitet werden. Im Zuge der Umsetzung wird es daher zum Abriss von Gebäuden, zur teilweisen Rodung von Gehölzen, zu Baustellenverkehr und -lärm sowie zu einer Neuversiegelung in untergeordnetem Umfang durch die Erweiterung der Stellplatzanlage (**Wirkfaktoren**) kommen. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass diese ehemalige Gartenfläche bereits heute durch erhebliche anthropogene Störeinflüsse beeinträchtigt ist. Zu nennen sind v.a. die direkt angrenzenden Nutzungen (Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandorts, Kreisstraße K 21) einschließlich des hieraus resultierenden Pkw-Aufkommens. Vor dem Hintergrund der potenziell vorkommenden Arten sowie der örtlichen Rahmenbedingungen und des Planungsinhalts sind voraussichtlich allenfalls häufig vorkommende Vogelarten betroffen, die vorhandene Bäume als Bruthabitat nutzen. Zusätzliche Untersuchungen und Kartierungen werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten.

Die entlang der Sendenhorster Straße vorhandenen standortgerechten heimischen Gehölze werden ebenso wie die im südlichen Bereich des Plangebiets im Übergang zum Altarm der Werse bestehenden standortgerechten heimischen Ufergehölze durch die vorliegende Planung gesichert und z.T. durch Anpflanzungstreifen ergänzt. Eine bauliche Inanspruchnahme in Richtung der zu schützenden Werseäue und des nebenliegenden Altwasserarms über den heutigen Bestand hinaus wird vermieden. Somit wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die Änderungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nicht ausgelöst werden**. Ebenso kann bei der Größe des Plangebiets sowie bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Arten ausgeschlossen werden. Für diese Arten sind jeweils mindestens gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im Umfeld ausreichend vorhanden. Die untere Landschaftsbehörde hat dieser Einschätzung im Zuge des Verfahrens zugestimmt.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen späterer Bauvorhaben zu beachten. Insbesondere wird auf das Tötungsverbot hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind u.a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zuflucht-

¹² Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange 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.

stätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten. Ggf. erfordert der Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der Landschaftsbehörde, wenn in Dachstühlen oder wenig genutzten Gebäudeteilen z.B. Fledermäuse vorkommen könnten.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte verwiesen. Die Standortsicherung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts durch die Umstrukturierung im Bestand und die Erweiterung in geringfügigem Umfang in dieser gut erschlossenen Lage ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als sinnvoll erachtet.

Zudem werden mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB u.a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleichsbedarf besteht in den Fällen gemäß § 13a(1) Nr. 1 BauGB somit nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Planung dient der Sicherung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts und trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Im westlichen Bereich wird eine kleine Gartenfläche für Stellplätze überplant, großflächige neue Baumöglichkeiten werden im Vergleich zur Bestandssituation nicht geschaffen. In die Gehölzstrukturen der Werseae wird nicht eingegriffen. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderung somit nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente zulässig. Darüber hinaus sind u.a. bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Der Vorhabenträger hat die zur Umstrukturierung des Sondergebiets erforderlichen Flächen insgesamt erworben. Die Grünflächen verbleiben in städtischem, die Mischgebietsfläche in privatem Besitz. Nach heutiger Kenntnis sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Tabelle: Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Sondergebiete großflächiger Einzelhandel, davon u.a.	1,21
- Fläche für Stellplätze	0,45
- Anpflanzungsfläche	0,02
- Fläche zum Erhalt von Gehölzen	0,01
Mischgebiet	0,09
Öffentliche Grünfläche	0,14
Verkehrsfläche/Wirtschaftsweg	0,02
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,46

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

8. Hinweise zum Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 16.09.2013 beschlossen, das Planverfahren für die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.29** einzuleiten. Diese Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.29 soll die weitere Entwicklung des Standorts ordnen und vorbereiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als „**beschleunigtes Verfahren**“ gemäß **§ 13a BauGB** durchzuführen. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens im Stadtgebiet ist jedoch auch bei Anwendung des § 13a BauGB eine ortsübliche frühzeitige Beteiligung erfolgt. Gegenstand der **frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** war die Projektplanung des Vorhabenträgers einschließlich der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Markterweiterungen (Anlage A.1). Der Öffentlichkeit wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt im Oktober/November 2013 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung zu unterrichten und sich hierzu zu äußern. Die Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme gebeten. Auf Grundlage der vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.29 hat im Februar/März 2014 gemäß **§ 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt**, parallel wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB** beteiligt. Im Zuge dieses

Verfahrensschritts haben benachbarte Anwohner die nördliche Anlieferungssituation erstmals kritisch kommentiert. Die geplante Anlieferung wurde daraufhin nochmals hinsichtlich Platzbedarf und verursachter Immissionen überprüft und mit Architekt/Marktbetreiber und Fachgutachter abgestimmt. Im Ergebnis waren zum damaligen Zeitpunkt keine Probleme erkennbar, die eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs erfordert hätten. Auch die Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben zur geplanten Anlieferung im Norden keine Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB sind auch keine sonstigen neuen Inhalte vorgebracht worden.

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat im April über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Satzungsbeschluss gefasst. Aufgrund der nicht erfolgten Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1.29 aber keine Rechtskraft erlangt. Der Vorhabenträger hat die Genehmigung des Vorhabens auf Grundlage des § 33 BauGB beantragt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat sich ergeben, dass das Projekt aus statischen Gründen umgeplant werden muss. Damit verbunden ist auch eine Veränderung der Gebäudezuschnitte, die der SO-Teilgebietsgliederung zugrunde liegen. Als Folge ist eine entsprechende Anpassung der Abgrenzungen zwischen den SO-Teilflächen zur eindeutigen Zuordnung der definierten Verkaufsflächen erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auch eine geringfügige Anpassung der GRZ-Obergrenzen an die neuen Gegebenheiten erfolgt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat der Kreis zudem erstmals Bedenken hinsichtlich der Beibehaltung der nördlichen Anlieferung vom Eickendorfer Weg geäußert und deren Aufgabe gefordert. Zum Erreichen der o.g. Planungsziele wird somit die Umplanung der hier bislang getroffenen Regelungen nach der Offenlage und damit eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB erforderlich.

Auf Grundlage des zweiten Entwurfs wurde im März/April 2015 eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB durchgeführt. Parallel wurden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt. Im Ergebnis dieses erneuten Beteiligungsschritts sind keine weiteren Planänderungen erforderlich.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Unterlagen für die Beratungen von Fachausschuss und Rat der Stadt Drensteinfurt und auf die Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im Juni 2015