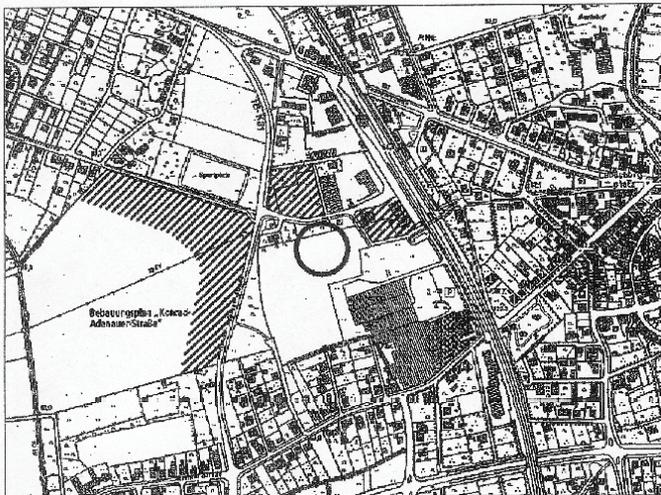


BP 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ - Begründung

Bebauungsplan Nr. 1.31 »Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld« Teil I

Entscheidungs-
begründung

Stadt Drensteinfurt



1. Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1 Aufstellungsbeschluss	3	
1.2 Planungsanlass	3	
1.3 Derzeitige Situation	4	
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	5	
1.5 Umweltverträglichkeitsprüfung	5	
2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
2.1 Art der baulichen Nutzung	6	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6	
2.2.1 Begrenzung der Verkaufsflächen	6	
2.2.2 Bauweise, Körperhöhen und Geschossigkeit	7	
2.2.3 Überbaubare Flächen	7	
2.2.4 Grund- und Geschossflächenzahl	7	
3. Ortsbild - Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7	
4. Erschließung	8	
4.1 Anbindung an das Straßennetz	8	
4.2 Ruhender Verkehr	8	
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	8	
4.4 Fuß- und Radwegenetz	8	
5. Belange von Natur und Landschaft	9	
5.1 Grün- und Freiraumgestaltung	9	
5.2 Festsetzung zur Grüngestaltung	10	
5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	10	
6. Ver- und Entsorgung	10	
7. Altlasten	11	
8. Immissionsschutz	12	
9. Sonstige Belange	12	
10. Bodenordnung	12	
11. Flächenbilanz	12	

Anhang:

- **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**
- **Bestandsplan: Biotop- und Nutzungstypen**
- **Sortimentsbeschreibung zur Baugenehmigung:
Haus- und Gartenmarkt**

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 13.12.1999 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ und die gleichzeitige Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 1.31 „Östlich der K 31“ vom 18.02.1991 gem. § 30 BauGB gefasst.

Dieses Plangebiet sollte den gesamten Bereich westlich der Bahnlinie, beidseitig der Raiffeisenstraße bis zur K 31 erfassen. Der Bebauungsplan wurde jedoch aus verschiedenen Gründen nicht rechtsverbindlich.

Am 24.09.2001 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Umwelt den Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zur Aufstellung des 1. Teilbereiches des Bebauungsplanes 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ und zur gleichzeitigen Aufhebung von Teilflächen aus dem Bebauungsplan 1.30 „Westtangente K 31“ gefasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zunächst der südlich der Raiffeisenstraße liegende Teil weitergeführt werden. Mit dem 1. Teilbereich des Bebauungsplanes soll ein konkretes Vorhaben und die bereits genehmigte und umgesetzte Bebauung eines Haus- und Gartenmarktes mit Nebenanlagen (Tankstelle, Waschanlage) erfasst werden. Der Planungsanlass wird im folgenden erläutert.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1,3 ha südlich der Raiffeisenstraße, westlich des Schienenverlaufes. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

1.2 Planungsanlass

Mit der derzeit durchgeführten Umgestaltung und Attraktivierung des Bahnhofs Drensteinfurt erfolgt eine gezielte Entwicklung auch des westlichen Bahnhofsumfeldes durch die Anlage von Park+Ride-Anlagen sowie Änderung der Buslinienführung. Zudem erfolgt der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung derzeit und künftig am westlichen Rand von Drensteinfurt.

Damit ist auch eine städtebauliche Entwicklung zu erwarten, die durch die neue Standortgunst zwischen Bahnhof und Konrad-Adenauer-Straße K 31 als westliche Stadteinfahrt begünstigt wird.

Inzwischen wurde von der Raiffeisen-Warengenossenschaft ein Haus- und Gartenmarkt westlich des Bahnhofs gebaut und eröffnet. Darüberhinaus liegen konkrete Planungen eines SB-Lebensmittelmarkt-Discounters vor, der unter Aufgabe seiner derzeitig ungünstigen Lage (Bürener Straße) an der Raiffeisenstraße einen neuen Standort sucht.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich, um die geplante Verlagerung des Lebensmittel-Discounters auf der Grundlage eines Gesamtentwicklungskonzeptes planungsrechtlich abzusichern. Wenn auch die vorgesehene Verkaufsfläche (siehe Punkt 2.1) hinsichtlich der Innenstadtverträglichkeit nach dem Einzelhandelserlass* nicht unter den Begriff der Großflächigkeit fallen wird, bietet jedoch der Zusammenhang mit dem bereits entstandenen Raiffeisenmarkt und den nördlich der Raiffeisenstraße bestehenden Lebensmittel-, Getränke- und Baumärkten die Voraussetzung für eine Agglomeration, die planungsrechtlich ein „Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO erfordert.

Daher wird die Abgrenzung des vorliegenden Plangebietes auch den Raiffeisenmarkt erfassen, der bereits gem. § 34 BauGB genehmigt und errichtet worden ist.

1.3 Derzeitige Situation

Auf die standortgünstige Lage des Plangebietes wurde bereits hingewiesen.

Im Ostteil, direkt an die Bahnanlage angrenzend, liegt der bereits errichtete Haus- und Gartenmarkt mit Nebenanlagen (Tankstelle, Waschanlage). Die Fläche für den im westlichen Plangebiet geplanten Lebensmittel-Discounter wird derzeit noch als Acker und Obstwiese genutzt. Dazwischen verläuft die wichtige Fuß- und Radwegeanbindung zur Bahnunterführung mit Zugang zum Bahnhof. Außerdem liegt hier noch ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 22 Stellplätzen.

Nördlich der Raiffeisenstraße außerhalb des Plangebietes besteht bereits ein SB-Lebensmittel-, Getränke- und ein Baumarkt. Für die in alten, nicht attraktiven Gewerbebauten noch untergebrachten Gewerbebetriebe (u.a. KFZ-Reparaturwerkstatt) wird aufgrund der standortgünstigen Lage auch eine Umstrukturierung erwartet. Im Westen liegt an der Raiffeisenstraße ein Büro-/Wohngebäude. Im Süden

* Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.96, Ministerialblatt NRW 1998, Seite 9, 229 ff. vom 20.06.1996

schließen die seinerzeit vorgehaltenen Reservflächen der Firma Mer-ten und Storck an, die auch aus Immissionsgründen zunächst freizuhalten waren.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Die im folgenden begründete Festsetzung als „Sondergebiet“ erfordert die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird. (Änderung von „gewerblicher Baufläche“ in „SO-Gebiet“).

Der Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - sieht hier noch „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vor. Die landesplanerische Vorabstimmung erfolgte mit der Bezirksregierung Münster im Mai 2000*.

In den vorliegenden Geltungsbereich des ersten Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.31 wurden sich überschneidende Flächen aus dem Bebauungsplan 1.30 „Westtangente K 31“ einbezogen. Es handelt sich dabei um die Verkehrsflächen der Raiffeisenstraße und den Fußwegzugang zum Bahnhof sowie um den öffentlichen Parkplatz an der Raiffeisenstraße. Diese Flächen werden ohne Veränderung ihrer Festsetzung (siehe Punkt 5) mit in den vorliegenden Bebauungsplan 1.31 übernommen. Gleichzeitig werden diese Flächen aus dem Bebauungsplan 1.30 „Westtangente K31“ entlassen.

* Bezirksregierung Münster: Landesplanerische Abstimmung zum Bebauungsplan Nr. 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ Teil I - 11.05.2000 und 25.05.2000.

1.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Änderungen im Baugesetzbuch und im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, die mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU - Richtlinie und weiterer EG - Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in das Baugesetzbuch eingeführt wurde, ist im Rahmen von Bebauungsplanverfahren in Abhängigkeit von der Größe und Lage der Projekte (Innenbereich oder Außenbereich) eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durchzuführen und ggf. ein Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Für das vorliegende Planverfahren „Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben“ wurde daher zur Berücksichtigung der Gesetzesänderung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* gem. § 3c UVPG durchgeführt. Diese hat ergeben, dass mit dem Bau des Lebensmittel-

* Wolters Partner: Bebauungsplan Nr. 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ Teil I - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG, im Auftrag der Stadt Drensteinfurt, Coesfeld, März 2002.

SB-Marktes aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind.

Aus diesem Grund besteht keine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet erhält für die Bauflächen die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Das festgesetzte Sondergebiet gliedert sich entsprechend der vorgesehenen Ansiedlung und der bestehenden Nutzung in zwei Teilbereiche:

- Im westlichen Bereich:
„Großflächiger Einzelhandel, zulässig SB-Lebensmittel-Discountcenter“
- Im östlichen Bereich:
„Großflächiger Einzelhandel, zulässig Haus- und Gartenmarkt“

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Begrenzung der Verkaufsflächen

Das im Auftrag der Stadt Drensteinfurt erstellte Gutachten „Einzelhandels- und Zentrenentwicklung 2010“ trifft zu der geplanten Verlagerung des SB-Lebensmittel-Discounters die Aussage, dass diese „innenstadtverträglich ist und zur erfolgreichen Entwicklung des Bereiches (westlich des Bahnhofes) beitragen kann“.*

Gleichzeitig wird jedoch die Empfehlung ausgesprochen, zur Vermeidung von Konflikten mit den in der Stadtmitte von Drensteinfurt ansässigen Einzelhandelsanlagen das Kernsortiment auf ca. 85 % und das Randsortiment auf maximal 15 % der Verkaufsfläche festzulegen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

- Lebensmittel-Discounters: Verkaufsfläche max. 750 qm
Nach gutachterlicher Empfehlung wird das Randsortiment auf max. 15% der Verkaufsfläche beschränkt - das sind 113 qm.
- Haus- und Gartenmarkt: Verkaufsfläche max. 700 qm und Freiverkauf max. 450 qm

* Institut für Stadt-, Standort- und Handelsforschung und Beratung, Dr. H. Danneberg und Partner, Düsseldorf, Einzelhandel- und Zentrenentwicklung 2010, Düsseldorf, 15.03.2001

Die erteilte Baugenehmigung gem. § 34 BauGB vom 19.02.2001 beinhaltet die zulässige Sortimentsliste (siehe Anhang), die auch der Bebauungsplan-Festsetzung zugrunde gelegt wird.

2.2.2 Bauweise, Baukörperhöhen, Geschossigkeit

Die Baukörperhöhe der SB-Märkte wird mit max. 5,50 m entsprechend der bestehenden Höhe des Raiffeisenmarktes festgesetzt.

Auch für den Baukörper des SB-Lebensmittel-Discounters ist eine - aus städtebaulicher Sicht zwar wünschenswerte - zweigeschossige Nutzung nicht zu erwarten, so dass hier die gleiche Höhe festgesetzt wird, um ein einheitliches Bild zu erhalten.

Offene Bauweise wird festgesetzt, da Baukörperlängen über 50 m nicht erforderlich sind.

2.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen - durch Baugrenzen festgesetzt - umfassen die vorhandenen und geplanten SB-Markt-Anlagen mit Spielraum für den noch zu errichtenden Lebensmittel-Discounter.

2.2.4 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 GRZ gem. § 17 (2) BauNVO festgesetzt, da hiermit auch die erforderlichen Stellplätze der beiden Märkte und die Nebenanlagen (z.B. Tankstelle und Waschplatz des Raiffeisenmarktes) erfasst werden.

In der Abwägung mit der Nutzung ist von diesem höheren Versiegelungsgrad auszugehen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, weil durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. die Überschreitung der zulässigen Obergrenze gem. BauNVO nicht möglich ist.

3. Ortsbild / Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 86 BauO NRW sind nach derzeitigem Diskussionsstand nicht vorgesehen und in dem heterogenen Umfeld in der Abwägung für eine weitere Einzelmaßnahme schwierig zu begründen.

4. Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des SO-Gebietes erfolgt von der im Norden das Plangebiet tangierenden Raiffeisenstraße, die künftig als westliche Bahnhofszufahrt (Buslinien und Park+Ride-Anlage) entlang der Straße „Am Ladestrang“ nach Norden und Süden wieder ihren Anschluss an die K 31 Konrad-Adenauer-Straße erhält. Die K 31 führt als westliche Stadteinfahrt über die B 58 direkt zur Autobahn A1.

Auf der westlichen Seite des Lebensmittel-Discounters verläuft eine im Bebauungsplan festgesetzte Wegeparzelle, die entsprechend dem vorliegenden Strukturkonzept nach Süden die künftigen gewerblichen Flächen erschließt.

4.2 Ruhender Verkehr

Der im Plangebiet vorhandene öffentliche Parkplatz bleibt als Park+Ride-Parkplatz weiterhin erhalten.

Die Stellplätze für den Raiffeisenmarkt sind ausreichend entsprechend den Bedürfnissen des Marktes bereits errichtet.

Für den geplanten SB-Lebensmittel-Discounter wird eine Anzahl von 100 Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Für die besondere Standortgunst des Plangebietes spricht die optimale Anbindung an den ÖPNV - unmittelbare Nähe zum Bahnhof (Park+Ride-Anlage) mit Verknüpfung der Buslinien (Richtung Münster, Ahlen, Hamm, Ascheberg). Allerdings sind die SB-Märkte erfahrungsgemäß vorrangig vom PKW-„Kofferraumeinkauf“ in Verbindung mit den Park+Ride-Parkplätzen abhängig.

4.4 Fuß- und Radwegenetz

Durch das Plangebiet führen wichtige Rad- und Fußwegeverbindungen aus den neuen westlichen Wohngebieten Richtung Bahnhof/Bahnunterführung weiter Richtung Innenstadt:

- Von Nordwesten von der Raiffeisenstraße/Kreuzung Heimstättenweg und
- von Südwesten aus der zentralen Zufahrt in das Baugebiet Konrad-Adenauer-Straße.

5. Belange von Natur und Landschaft

5.1 Grün- und Freiraumgestaltung

Während der östliche Bereich des Plangebietes bereits vollständig bebaut ist, ist der westliche Teil des Plangebietes durch die Obstwiese an der Raiffeisenstraße, einen neu errichteten eingegrünten Parkplatz und zum südlichen Freiraum sich anschließende Grünlandflächen geprägt.

Auf der ca. 1.120 qm großen Obstwiesenbrache stehen insgesamt 11 Apfelbäume. 4 Bäume (Nr. 3, 4, 8, 9, 10 siehe Bestandsplan) weisen leichte Kronen- und Stammschäden auf, die übrigen Bäume befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Die Lebenserwartung der gesunden Bäume liegt bei ca. 15 Jahren.

Die vorgesehene Bebauung ist Teil der Gesamtkonzeption zur Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Bahnhofsumfeld und wird sich künftig nach Süden fortsetzen.

Die Inanspruchnahme der Obstwiese ist daher in Abwägung mit der für das Bahnhofsumfeld vorgesehenen Gewerbeentwicklung zu bewerten.

Die Entscheidung für die Inanspruchnahme der Obstwiese zugunsten des SB-Lebensmittel-Marktes erfolgte unter Berücksichtigung der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Obstwiese im Fall ihres Erhalts und ihrer isolierten Lage im dann vollständig bebauten Umfeld. Aufgrund der zu erwartenden Lebensdauer wurde auch die Neuanlage am vorhandenen Standort nach Abgang der Bäume in die Abwägung eingestellt und dahingehend entschieden, dass durch die zu erwartenden Beeinträchtigungen und den zu erwartenden Nutzungsdruck die Neuanlage an einem anderen Standort als ökologisch bedeutsamer eingeordnet wurde.

Die Obstwiese wird in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingestellt und durch eine Neuanlage an anderer Stelle ausgeglichen (s. Pkt.5.3).

Zur grüngestalterischen Einbindung der neuen baulichen Nutzung sowie der Stellplatzanlage werden Bäume auf den Stellplätzen gepflanzt und entlang des südlich verlaufenden Fuß- und Radweges eine Heckenpflanzung vorgesehen.

5.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Zur Grüngestaltung vor allem der Stellplatzfläche wird gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt, dass

- auf den Stellplatzflächen anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen ist.
- im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen ist. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen dauerhaft zu erhalten sind. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, für den im Sinne des § 1 a BauGB ein entsprechender Ausgleich im Rahmen des Planverfahrens zu sichern ist.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) zeigt auf, das ein Ausgleich aufgrund der intensiven Ausnutzung im Plangebiet nicht möglich ist. Es verbleibt ein Defizit von 3.960 Biotopwertpunkten, das extern auszugleichen ist. Die externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch die Anlage einer Streuobstwiese auf 4.400 qm Ackerfläche in der Gemarkung Ahlen, Flur 201, Flurstück 10 (teilweise).

Gem. § 9 (1a) BauGB werden die externen Ausgleichsmaßnahmen dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

6. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist die Wasserversorgung durch die Gelsenwasser AG mit Sitz in Lüdinghausen, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Münster und die Stromversorgung durch die RWE Net AG, Regionalzentrum Münster mit Sitz in Beckum-Neubeckum sichergestellt.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das Versorgungsnetz der Gelsenwasser AG sichergestellt. Betriebe die eines erhöhten Feuerschutzes bedürfen, müssen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde ggfls. für einen zusätzlichen Feuerschutz selbst sorgen, weil für diese Betriebe nicht werksbedingt ein ausreichender Schutz aus dem

zentralen Wasserversorgungsnetz gewährleistet werden kann. Das Plangebiet wird im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser) entwässert. Die notwendigen Schmutz- und Regenwasserkanäle sind bereits vorhanden. Damit ist die sichere und schadlose Ableitung des anfallenden Wasser gewährleistet.

7. Altlasten

Im Südosten des Plangebietes liegt gem. Altlastenkataster die Altlast Nr. 4212/5/04. Bei der Altlast handelt es sich um eine ehemalige Deponie der Firma Merten und Storck, auf der zeitweise Emailleschlämme aus der Topfproduktion abgelagert worden sind. Die räumliche Ausdehnung der Ablagerungen ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Tiefe der Ablagerungen bewegt sich zwischen 0,5 m und 1,5 m. Die Schlämme sind abgetrocknet und haben sich zu einer harten, spröden Substanz verfestigt. Dabei handelt es sich ausschließlich um anorganisches Material, das nicht bzw. nur in einem sehr geringen Maß im Grundwasser gelöst wird und von daher keine Gefährdung darstellt. Das Material ist nicht als Sondermüll einzustufen, d.h. es könnte auf jeder öffentlichen Hausmülldeponie abgelagert werden. Die Firmendeponie ist in der letzten Phase des Betriebs auch für die Ablagerung von Hausmüll genutzt worden. Die von den Haushalten dort eingebrachten Stoffe sind teils organisch und lösen sich im Grundwasser. Es wurden auf der Fläche vier Grundwasserentnahmestellen angelegt. Der Kreis Warendorf ordnet in regelmäßigen Abständen Untersuchungen des Grundwassers an. Bislang ergab sich aus den Analysen kein Handlungsbedarf. Demnach werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Um Schadstoffmobilisierungen zu verhindern darf im südlichen Randbereich des Plangebietes keine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser sowie keine Entnahme von Grundwasser ohne Zustimmung des Kreises - Amt für Umweltschutz - erfolgen.
- Um die Aufnahme von Schadstoffen über Nutzpflanzen zu verhindern dürfen im Plangebiet keine Pflanzen, die für den Verzehr geeignete Früchte / Pflanzteile ausbilden, angepflanzt werden.
- Wenn bei Erdarbeiten, insbesondere im südlichen Randbereich des Plangebietes, Bodenverunreinigungen z.B. in Form von farbigen Emailleschlämmen, Bauschutt bzw. geruchliche und optische Auffälligkeiten etc. festgestellt werden, ist umgehend das Ordnungsamt und der Kreis - Amt für Umweltschutz - zu informieren.

8. Immissionsschutz

Die vorgesehene Nutzung als „Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel“ bietet keinen Immissionskonflikt für die umgebende Nutzung. Umgekehrt sind auch hinsichtlich Verkehrslärm (Bahn) keine Konflikte für die geplante Nutzung im Plangebiet zu erwarten.

Die Immissionen des ehemaligen Emailierwerkes stellen auf Grund der Betriebsreduzierung und Umstellung keinen Immissionsfaktor für die Sondergebietsnutzung dar.

9. Sonstige Belange

• Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

• Belange des Bergbaus

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der für den Abbau von Steinkohle bestimmt ist und kann daher zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Daher erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB.

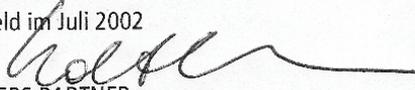
10. Bodenordnung

Für die Ansiedlung des SB-Lebensmittel-Discounters wurde zum erforderlichen Grunderwerb bereits eine Einigung mit der Stadt Drensteinfurt erzielt, so dass besondere bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich werden.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,60 ha	-	100,0 %
davon:			
• Sondergebiet	1,13 ha	-	70,6 %
• öffentl. Verkehrsfläche	0,47 ha	-	29,4 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld im Juli 2002


WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Tabelle 4 stellt dar, wie groß die Fläche der externen Ausgleichsfläche ist.

Eingriffsrelevante Fläche

(siehe Plan: Biotop- und Nutzungstypen)

Bebauungsplan- Plangebiet gesamt	16.049 qm
bereits bebaute Fläche und Parkplatzfläche	
planungsrechtliche Sicherung des Bestandes	7.874 qm
eingriffsrelevant im Sinne des § 8a BNatSchG	8.175 qm

* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf 1995

Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld Teil I
Stadt Drensteinfurt

Tabelle Nr. 1: Biotopwert vor dem Eingriff

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
12.	Obstwiese	1.187,0	2,0	2.374,0
4.	Ackerfläche	6.679,0	0,3	2.003,7
13.	Säume	247,0	0,7	172,9
17.	Weideneinzelgehölze	62,0	2,0	124,0
Summe G1		8.175,0		4.674,6

Tabelle Nr. 2: Biotopwert nach dem Eingriff

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
Sondergebiet				
1.	Versiegelte Flächen gem. GRZ 0,8	5.032,0	0,0	0,0
5.	Repräsentationsgrün	1.258,0	0,3	377,4
Verkehrsfläche				
1.	Zufahrt für weitere Entwicklung und Fuß- und Radweg	1.403,0	0,0	0,0
18.	Fläche zur Anpflanzung im Süden	482,0	0,7	337,4
Summe G2		8.175,0		714,8

Tabelle Nr. 3: Biotopwertdifferenz

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	714,8	-	4.674,6	=	-3.959,8
Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von	-3.960	Biotopwertpunkten.			

Tabelle Nr. 4: Fläche einer externen Ausgleichsmaßnahme

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
4.	Bestand: Acker	4.399,8	0,3	1.319,9
12.	Planung: Streuobstwiese	4.399,8	1,2	5.279,7
Ökologische Aufwertung der Fläche				3.959,8

Mit der Umwandlung von ca. 4.400 qm Ackerland in eine Streuobstwiese wäre – rechnerisch – ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich.

**Sortimentsbeschreibung zur Baugenehmigung:
Haus- und Gartenmarkt**



10. Juli 2000
Abteilung Baustoffe
Humpohl/awl.-

SORTIMENTS BESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Neubau eines Raiffeisenmarktes

Bauherr: Raiffeisen-Waren Genossenschaft Drensteinfurt-Mersch eG
Mersch 36
48317 Drensteinfurt

Bauort: 48317 Drensteinfurt, Raiffeisenstraße
Gemarkung: Drensteinfurt
Flur: 4
Flurstück: 2762/000

Flächenanteile der verschiedenen Sortimente (einschl. der Wegeflächen):

01. Gartendünger (organische/mineralische), Humusprodukte (Torf, Erden, Kompost, Rindenmulch usw.) und Pflanzenpflege (organisch und chemisch)

Düngemittel Großgebinde
Düngemittel sonstige
Pflanzenschutz

02. Gartengeräte und Maschinen (z.B. Rasenmäher, Schredder, Vertikutierer, Spritz- und Sprühtechnik, Gartenscheren, Sensen, Komposter, Ernteverfrüher)

Gloriaspritzen
Gartengeräte / Schneide- und Wassertechnik
Gartendekoration, Häcksler, Rasenmäher

03. Gartengestaltung (wie Kübel, Beeteinfassungen, Zäune, Drahtwaren, Steine, Gartenmöbel, Teichtechnik, Bewässerungstechnik)

Plastikgefäße, Terrakotta
Drahtwaren
Folien

04. Heimtierpflege (Heimtierfutter, Katzenstreu auch größere Gebinde, Pflegesortimente wie z.B. Flohhalsbänder und Zubehör wie z.B. Führhilfen, Striegel, Bürsten, Tröge) (Großgebinde)

Heimtierzubehör, Käfige
Nagerfutter, Kleintierfutter
Katzenfutter
Hundefutter
Fischfutter

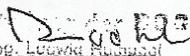
Blatt 2 zur Sortimentsbeschreibung vom 10. Juli 2000

05. Haus- und Hofbedarf sowie Diy-Artikel (Vorratsschutz, Besen und Bürsten, Grillgeräte, Dämmstoffe, Campingartikel, Bauchemie, Tapeten, Innendecke, Zement, Sanitär, Farben, Ofenrohre, Eisenwaren, Beschläge)
06. Sämereien und Blumenzwiebeln (Pflanzkartoffeln, Rasen, Nutzgarten, Ziergarten)
07. Aufzuchtgefäße
08. Lebendes Grün (Baumschulware, Containerpflanzen, Pflanzgranulatware, Gestecke, Weihnachtsbäume und Friedhofsgrün)

Baumschulware/Saisonpflanzen
Erden - Substrate
09. Holz (z.B. Pfähle, Pfosten, Gartengestaltungselemente, Gartenhäuser, Latten, Bretter, Sperrholzplatten, Profilholz mit Zuschnitt)
10. Arbeitsschutzbekleidung (Blau- Rot-, Grünzeug), Arbeitsschuhe
11. Tierzuchtbedarf, Tierausrüstung, Tränken, Tröge (Ausrüstung für Pflege, Haltung, Nutzung und Zucht von Rind, Schwein, Geflügel, Pferd, (Reit- und Fahrsp)Taube, Fisch und Schaf)

Stallbedarf
Futtermittel
Einstreu
Pfleagemittel
Weidezaun/Weidezubehör
sonst. Tierzucht/Stallbau/landw. Bedarf
12. Desinfektions- und Reinigungsmittel für den ländlichen Haushalt mit Ausnahme von Körperpflegemittel (Drogeriesortiment), landw. Hygienebedarf

Reinigungsmittel (Großgebände)
13. Getreidekleinpacks, Backweizen, Produkte aus u. a. genossenschaftlichem Anbau, z. B. Kartoffeln
14. Fachzeitschriften und Bücher

Bau-Ing. 
Bau-Ing. Ludwig Henschel

Planverfasser

Seite 3 zur Baugenehmigung vom 19.02.2001
Az.: 63-BG-10794/2000-5-G

5. (BG03) Die einzelnen Stellplätze und Fahrgassen sind mindestens durch Markierungen am Boden deutlich sichtbar und dauerhaft abzugrenzen (§ 51 BauO NW und § 6 GarVO).
6. (ST9.03) Die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 sind zu beachten.

Spätestens bei Baubeginn hat die Bauherrin oder der Bauherr dem Kreisbauamt Warendorf die Nachweise des Wärmeschutzes gemäß Wärmeschutzverordnung vorzulegen. Die Nachweise müssen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz aufgestellt oder geprüft und mit Datum durch Unterschrift anerkannt sein (§ 2 (1) Satz 1 der Verordnung zur Umsetzung der Wärmeschutzverordnung –Wärmeschutz-ZÜVO-).
7. (ST9.06) Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung sind Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen oder sachverständigen Stellen einzureichen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die baulichen Anlagen entsprechend den vorgelegten Nachweisen für Wärmeschutz und Standsicherheit errichtet bzw. geändert worden sind (§ 68 (8) BauO NW).
8. (ST9.10) Das Brandschutzkonzept der/des staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes, Dipl.-Ing. Richard Wolejszo ist Bestandteil der Bauvorlagen.

Sonstige Auflagen

IHK

9. Die Anwendung der folgenden Negativliste ist zu beachten, damit sichergestellt werden kann, dass keine zentrumstypischen und Innenstadt bildenden Sortimente, wie nachstehend beschrieben, geführt werden:
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
 - Schuhe, Lederwaren,
 - Spielwaren, Sportartikel,
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren,
 - Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel,
 - Musikalien, Schallplatten, CDs, Geschenkartikel usw.,
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
 - Baby-, Kinderartikel,
 - Kunst, Antiquitäten,
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe.

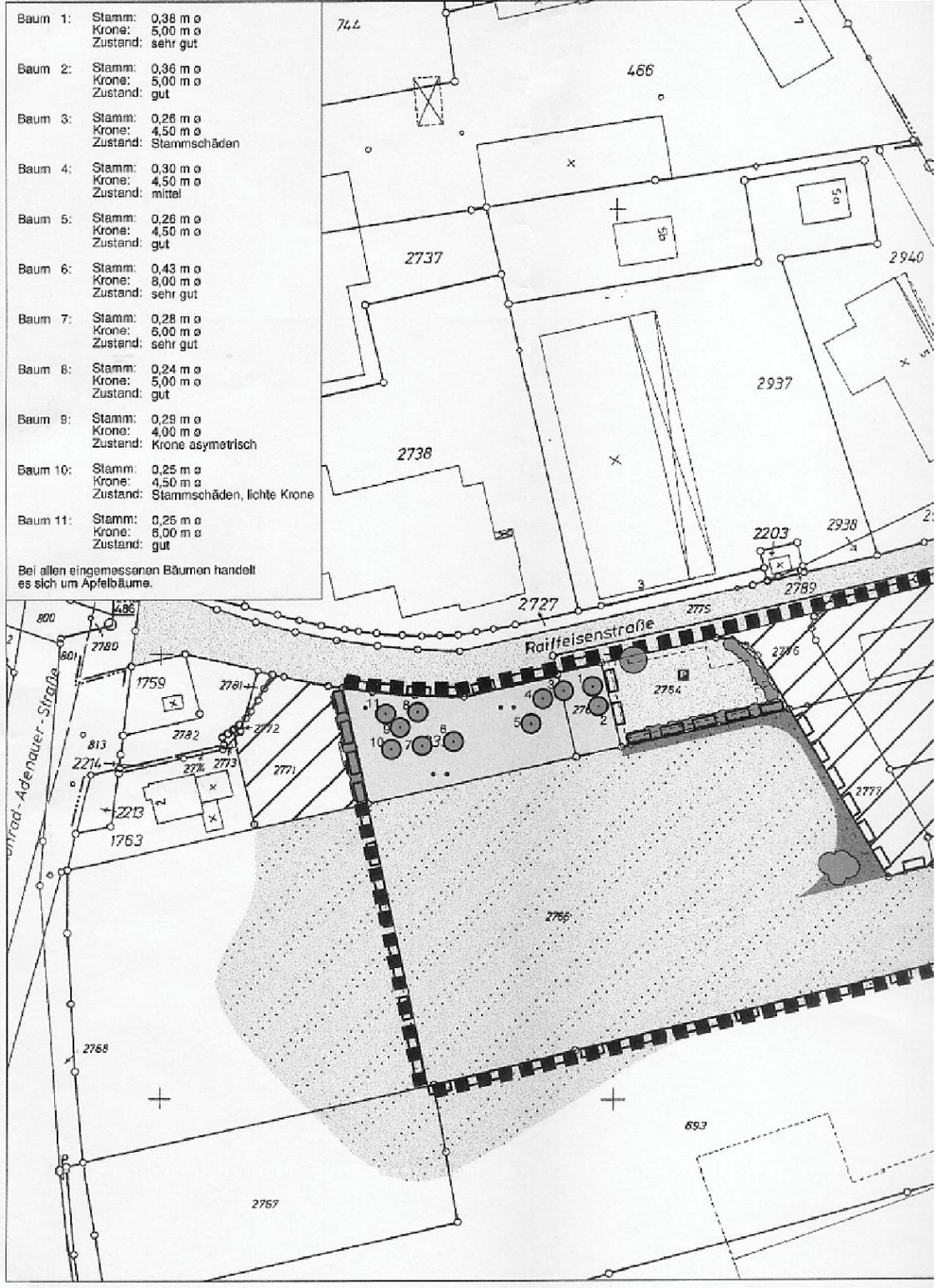
StAfA

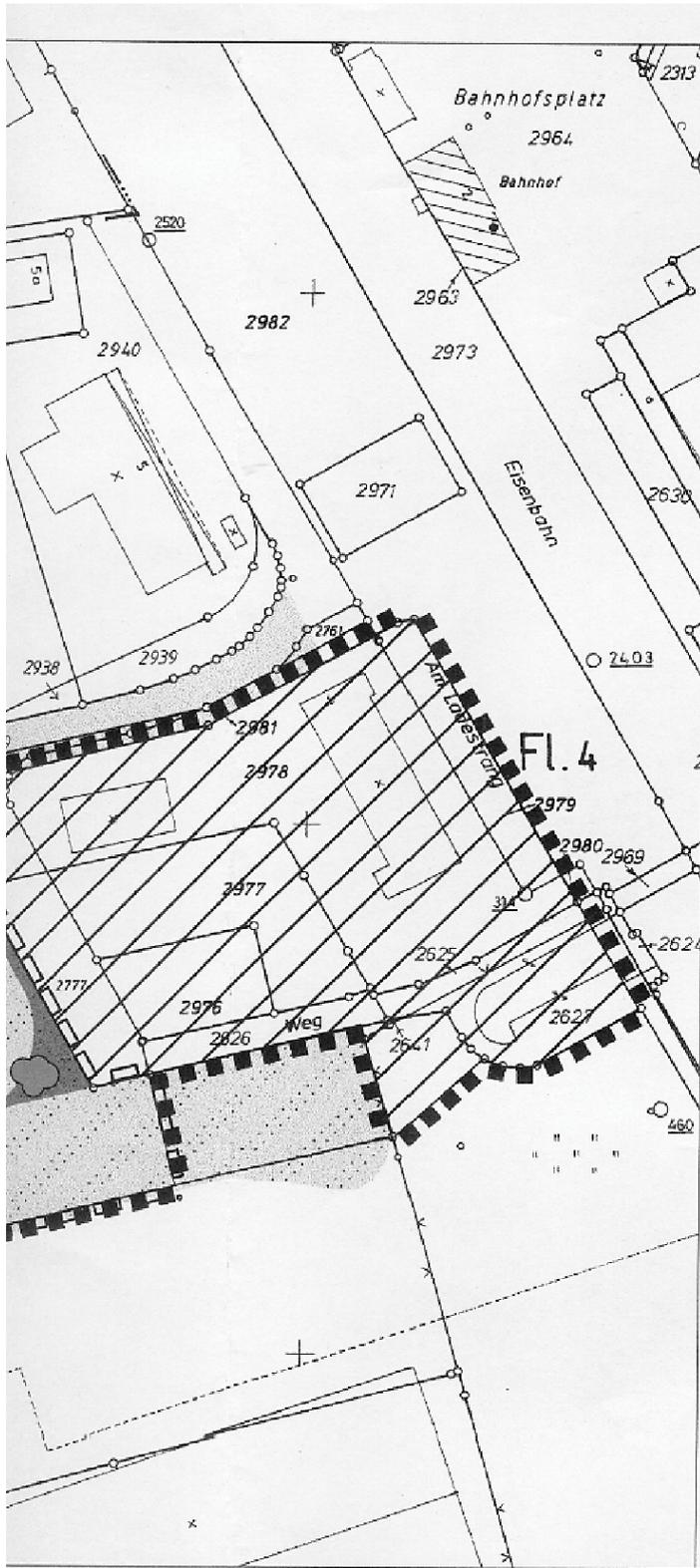
10. Durch natürliche oder künstliche Lüftung ist sicherzustellen, dass für jeden Beschäftigten und jede anwesende Person im Arbeits- und Verkaufsraum eine Außenluftfrate von mindestens 50 m³/h zur Verfügung steht.

Bei natürlicher Lüftung können folgende Luftgeschwindigkeiten in den Lüftungsquerschnitten der Berechnung zugrunde gelegt werden:

- Baum 1: Stamm: 0,38 m ø
Krone: 5,00 m ø
Zustand: sehr gut
- Baum 2: Stamm: 0,36 m ø
Krone: 5,00 m ø
Zustand: gut
- Baum 3: Stamm: 0,26 m ø
Krone: 4,50 m ø
Zustand: Stammschäden
- Baum 4: Stamm: 0,30 m ø
Krone: 4,50 m ø
Zustand: mittel
- Baum 5: Stamm: 0,28 m ø
Krone: 4,50 m ø
Zustand: gut
- Baum 6: Stamm: 0,43 m ø
Krone: 8,00 m ø
Zustand: sehr gut
- Baum 7: Stamm: 0,28 m ø
Krone: 6,00 m ø
Zustand: sehr gut
- Baum 8: Stamm: 0,24 m ø
Krone: 5,00 m ø
Zustand: gut
- Baum 9: Stamm: 0,29 m ø
Krone: 4,00 m ø
Zustand: Krone asymmetrisch
- Baum 10: Stamm: 0,25 m ø
Krone: 4,50 m ø
Zustand: Stammschäden, lichte Krone
- Baum 11: Stamm: 0,25 m ø
Krone: 6,00 m ø
Zustand: gut

Bei allen eingemessenen Bäumen handelt es sich um Apfelbäume.



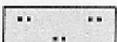
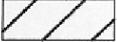


Biotop- und Nutzungstypen

Gehölze

-  Hecke - freiwachsend
-  Laubbaum

Weitere anthropogene Biotope

-  Acker
-  Wiese / Weide
-  Obstwiese
-  Saum
-  Versiegelung (Straße, usw.)
-  bereits bebaute Fläche

Sonstiges

-  Grenze des Bebauungsplangebietes
-  Eingriffsfläche im Sinne des § 8a BNatSchG

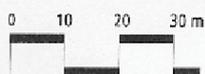
Biotop- und Nutzungstypen

Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 1.31
„Entwicklungsbereich Bahnhof“ - Teilplan 1

Maststab	ohne
Blattgröße	DIN A3
Bearbeiter	Th. / Bo
Datum	Okt. 2001

WOLTERS PARTNER
ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER
DAKUPFER STRASSE 15 - 48053 COESFELD
TELEFON (02541) 9408-0 FAX (02541) 6088



Auftraggeber:
Stadt Drensteinfurt

