



Stadt Drensteinfurt  
Bauamt  
(Az.:61.06.301)

## B E G R Ü N D U N G

### zur 22. Änderung des Bebauungsplanes 3.01 „Brockamp“ im vereinfachten Verfahren

#### Verfahrensstand:

<b>Verfahrensschritt:</b>	<b>Datum:</b>
Entwurf zur Offenlegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	15.11.2005
Endfassung	20.03.2006

#### Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt nördlich der Alten Dorfstraße im Ortskern von Rinkerode. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rinkerode, Flur 7 die Flurstücke 1132 und 1292.

Er ist in dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

#### Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.

Der FNP der Stadt Drensteinfurt weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Festsetzungen des FNP der Stadt Drensteinfurt.

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen:**

- Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll durch eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die bestehende Aussengastronomie der Gaststätte „Rinkeroder Hof“, Alte Dorfstraße 4 (Gemarkung Rinkerode, Flur 7, Flurstück 1132), mit 52 Sitzplätzen planungsrechtlich abgesichert werden.  
Ein Lageplan der Gaststätte mit Aussengastronomie ist als Anlage 2 beigefügt.  
Derzeit wird der Betrieb der Aussengastronomie vom Kreis Warendorf geduldet - Nachbarbeschwerden liegen nicht vor.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 3.01 „Brockamp“. Der Bebauungsplan weist die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO aus. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten u. a. der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Aufgrund der Größe des Gastronomiebetriebes mit insgesamt 172 Sitzplätzen (Gaststätte 120, Aussengastronomie 52) (die nebenliegende Imbissstube hat zusätzliche 30 Sitzplätze) war zunächst beabsichtigt, den Bebauungsplan für diesen Teilbereich von „Allgemeinem Wohngebiet“ in „Mischgebiet“ zu ändern. Dazu wurden bereits im Vorfeld Anfang 2005 die betroffenen Nachbarn mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Von 9 Nachbarn haben jedoch 4 Bedenken gegen eine Mischgebietsausweisung geäußert. Grund hierfür war nicht der bestehende Biergartenbetrieb sondern die mit einer Mischgebietsausweisung verbundene Möglichkeit anderweitiger Nutzungen. Aufgrund der Nachvollziehbarkeit dieser Bedenken wurde eine Mischgebietsausweisung nicht weiter verfolgt.

Aus diesem Grund wurde vom Bauherrn für die Aussengastronomie ein Bauantrag auf der Basis der heutigen Gebietsausweisung (Allgemeines Wohngebiet) gestellt. Dieser droht nunmehr von der Genehmigungsbehörde, dem Kreis Warendorf, abgelehnt zu werden, da nach Ansicht des Kreises bei der gegebenen Größenordnung eine „Gebietsversorgung“ nicht mehr angenommen werden kann.

Um die Aussengastronomie in ihrer bisherigen Form dennoch weiterbetreiben zu können soll nunmehr in Abstimmung aller Beteiligten durch eine „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO erreicht werden, dass der Biergarten im Allgemeinen Wohngebiet mit Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig ist. Voraussetzung hierfür ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes (WA) in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt und die zulässigen Immissionen sichergestellt sind und nicht überschritten werden. Der Antragsteller hat daher ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen, das an das StUA Münster zur Prüfung weitergeleitet wurde.

Das StUA Münster teilt mit Schreiben vom 16.03.2006 mit, dass die Prüfung der Schalltechnischen Untersuchung des Büro AKUS ergeben hat, dass die Berechnung als plausibel anzusehen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass am Wohnhaus IP1 (Alte Dorfstraße 5) der Lärmrichtwert voll ausgeschöpft ist.

Das Staatliche Umweltamt regt daher an, die folgenden Randbedingungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens aufzunehmen:

- maximal 52 Sitzplätze sind im gekennzeichneten Bereich zulässig,
- Anlagen zur Beschallung sind im Bereich der Außengastronomie nicht zulässig,
- die Nutzung der Außengastronomie darf nur bis 22.00 Uhr erfolgen (ggfls. ist der Ausschank für diesen Bereich schon frühzeitig einzustellen, um eine Räumung zu 22.00 Uhr gewährleisten zu können).

Die Anregungen des StUA Münster werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgenommen.

Den betroffenen Anwohnern ist die aktuelle Planungsabsicht mit Schreiben vom 26.10.2005 nochmals erläutert worden. Innerhalb der erbetenen Frist bis zum 15.11.2005 sind keine Bedenken geäußert worden.

- Die vorliegende Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Sie trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Die Planung fällt nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.
- Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.
- Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 a BauGB sowie § 19 BNatSchG:**

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ist eine Bilanzierung nicht erforderlich. Zudem erfolgt kein Eingriff in auszugleichende Schutzgüter.

**Sonstige zu berücksichtigende Belange:**

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und gem. Abs. 8 BauGB auch bei ihrer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung zu berücksichtigenden Belange wie (nicht abschließend):

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Bevölkerungsentwicklung
- kostensparendes Bauen
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Wirtschaft

werden durch die vorliegende Planänderung nicht negativ berührt.



Bernd Oheim

**Anlagen:**

Anlage 1:      Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan Gastronomiebetrieb



