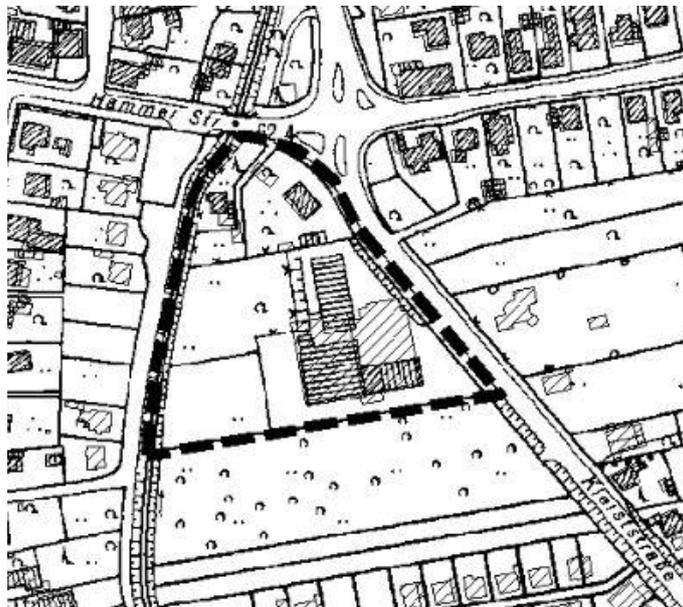


Bebauungsplan Nr. 1.38
„Nahversorgungsstandort Kleiststraße“

hier: Begründung



Dezember 2014

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt

Landsbergplatz 7

48317 Drensteinfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Rechtsgrundlagen	3
2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes	6
4. Wesentliche Inhalte des Einzelhandels und Zentrenkonzepts	7
5. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen.....	10
5.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan	10
5.2 Naturschutz, Landschaftspflege, Boden, Gewässer, Bergbau, Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
6. Planungskonzept.....	11
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.2 Festsetzungen der Einzelhandelsnutzungen.....	11
7. Umweltrelevante Auswirkungen.....	13

1. Einleitung und Rechtsgrundlagen

Seit der Insolvenz der Drogeriekette „Schlecker“ und der Schließung der Drogerie Töns bemühte sich die Stadt Drensteinfurt verstärkt um die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes.

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 10.09.2012 auf Grundlage des § 2 (1) BauGB in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.38 „Nahversorgungsstandort Kleiststraße“ beschlossen.

Anlass war und ist die gestellte Bauvoranfrage zur Errichtung eines Drogeriemarktes im aufgeführten Geltungsbereich. Auch für eine weitere Stelle außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wurde ein Antrag für die Errichtung eines Drogeriemarktes eingereicht. Für die Bauvoranfragen wurde daraufhin am 25.07.2013 die Veränderungssperre bekanntgemacht, woraufhin die Bauvoranfrage im Bereich der Kleiststraße zurückgezogen wurde. Der Grund für dieses Handeln lässt sich durch die Tatsache begründen, dass die Stadt Drensteinfurt gewillt ist, die Innenstadt zu stärken und hierfür den Zielvorgaben und Handlungsempfehlungen ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (vgl. Kapitel 4) folgt.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 (2a) i.V.m. § 30 (3) BauGB aufgestellt, da im Geltungsbereich keine Festsetzungen über Art und Maß von baulichen Nutzungen oder überbaubare Grundstücksfläche sowie örtliche Verkehrsflächen enthalten sein werden.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

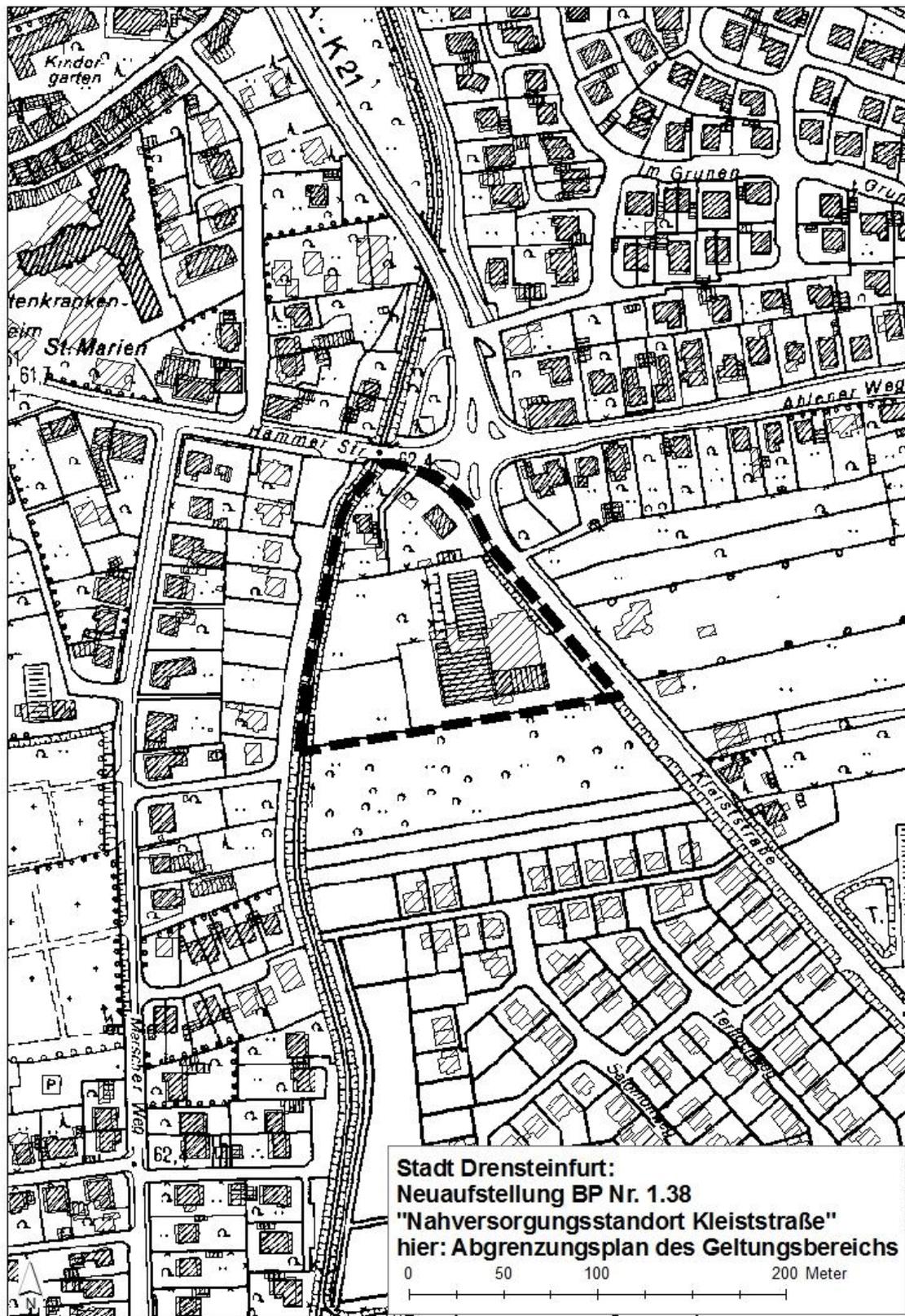
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.38 „Nahversorgungsstandort Kleiststraße“ liegt südöstlich der Drensteinfurter Innenstadt an der Kleiststraße. Der Geltungsbereich wird westlich durch den Erlebach, östlich durch die Kleiststraße und nördlich durch die Hammerstraße begrenzt und umfasst die Flurstücke 847, 439, 539, 103, 438, und Teile von Flurstück 2776, alle Flur 5, Gemarkung Drensteinfurt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1.38 ist der Übersichtskarte zum Geltungsbereich zu entnehmen.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,5 ha.



FB 6 - Gr28.10.2014

Abbildung 1: Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.38 "Nahversorgungsstandort Kleiststraße". Quelle: (ohne Maßstab) Copyright DGK5, Katasteramt, Kreis Warendorf 2013

3. Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Der Gesetzgeber hat in der letzten Novellierung des BauGB eine Steuerungsmöglichkeit für die ausdrücklich genannte Einzelhandelsentwicklung aufgenommen. In einem Plangebiet nach § 9 (2a) BauGB kann zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenentwicklung der Gemeinde festgesetzt werden, dass bestimmte Arten baulicher Nutzungen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Voraussetzung ist das Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Drensteinfurt^{1 2}), das Aussagen über die zu erhaltende oder zu entwickelnden zentralen Versorgungseinrichtungen enthält. Somit ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die ausschließlich Festsetzungen zur Nutzung hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur beinhalten. Dadurch können im zentralen Versorgungsbereich (hier: der im Einzelhandelskonzept abgegrenzte Bereich der Drensteinfurter Innenstadt) bestimmte Einzelhandelsnutzungen als zulässig erklärt werden und umgekehrt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bestimmte Nutzungen als unzulässig festgesetzt werden. Diese festgesetzten Nutzungen können sich sowohl auf die Art als auch auf das Sortiment beziehen.

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 11.05.2009 die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB) beschlossen. Das Einzelhandelskonzept wurde zwischenzeitlich überarbeitet und aktualisiert. Die aktuelle Fassung wurde am 30.09.2013 durch den Rat der Stadt Drensteinfurt beschlossen. In diesem wurden auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten, einer detaillierten Untersuchung vor Ort und in Anlehnung an die zentrenrelevanten Leitsortimente gemäß des novellierten Landesentwicklungsprogramms NRW die zentralen Versorgungsbereiche und eine Liste der zentrenrelevanten Sortimente („Drensteinfurter Liste“) festgelegt.

Das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept spiegelt nur Zielvorstellungen der Verwaltung und der Politik wider, es entfaltet jedoch keine rechtliche Außenwirkung. Um die beabsichtigten Zielvorstellungen rechtlich abzusichern und umsetzen zu können, bedarf es der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 9 (2a) BauGB.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 1.38 „Nahversorgungsstandort Kleiststraße“ ist die planungsrechtliche Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der vorhandenen Einzelhandelsnutzung. Dazu sollen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ent-

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

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

sprechend der „Drensteinfurter Liste“ ausgeschlossen werden, um den im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln. Grundsätzlich ist bei der Prüfung der Zulässigkeit einer neuen Einzelhandelsnutzung die Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Drensteinfurt zu berücksichtigen.

4. Wesentliche Inhalte des Einzelhandels und Zentrenkonzepts

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
- Bereitstellung ergänzender Standorte

Gemäß des Konzepts setzt sich die Zentren- und Standortstruktur im Kernort Drensteinfurt aus dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Innenstadtzentrum“ sowie den drei Nahversorgungsstandorten: „Bahnhofstraße“ mit dem ergänzenden Sonderstandort Raiffeisenstraße für im Wesentlichen 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.

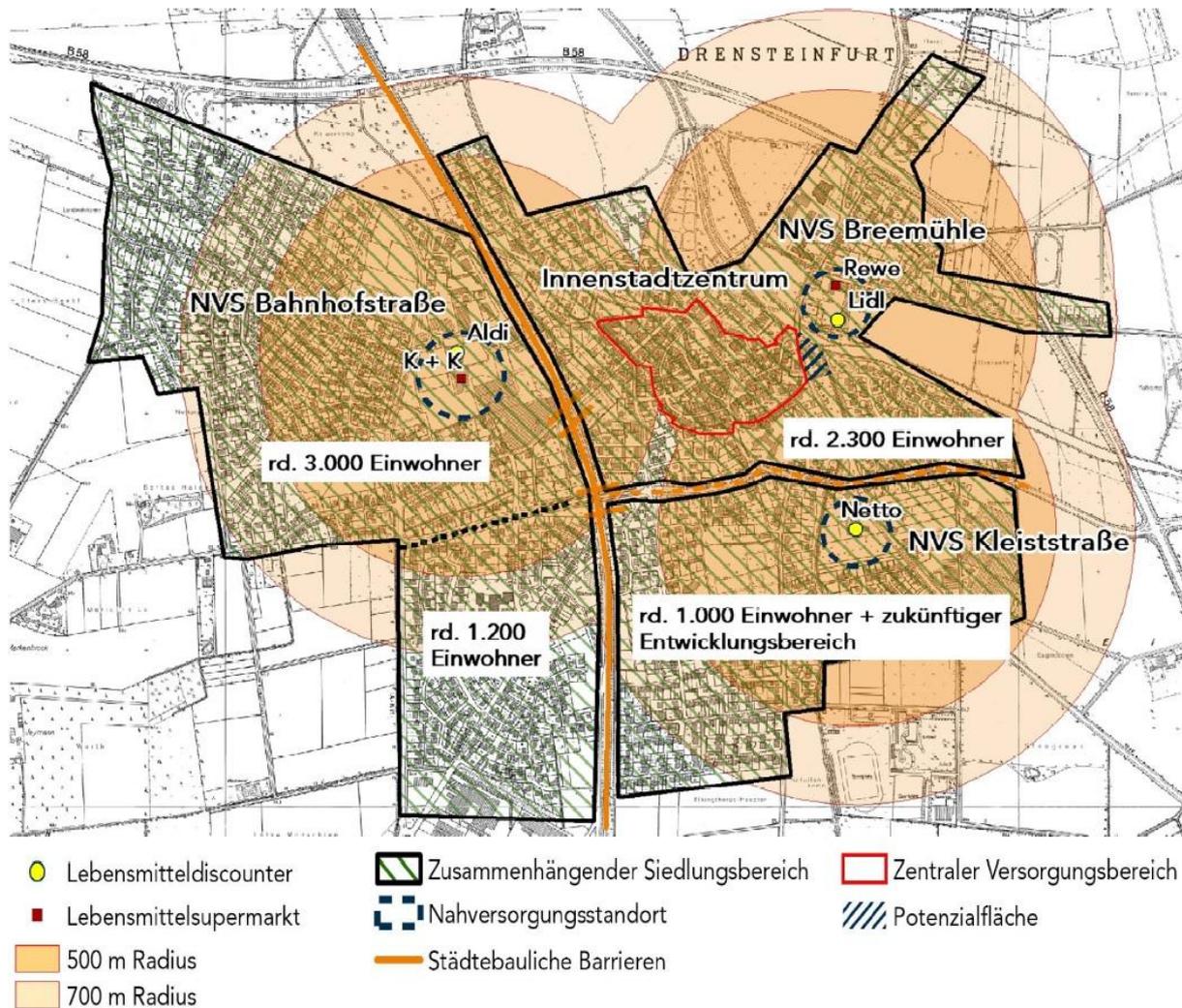


Abbildung 2: Nahversorgungskonzept Drensteinfurt, Quelle: Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013, S. 39

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

- an den Nahversorgungsstandorten: Sicherung und qualitative Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstrukturen
- Ausgewogene Fortentwicklung 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 frequenzzeugenden Impuls für die Stärkung des Innenstadtzentrums zu erhalten. Mit Blick auf das Ziel der Stärkung des Innenstadtzentrums und eine gesamtstädtisch tragfähige Verkaufsfächenausstattung für Drogeriewaren empfiehlt der Gutachter im Rahmen der Teilfortschreibung daher, die noch vorhandenen Verkaufsfächenpotenziale 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 Verkaufsfächenanteile 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 des der Verkaufsfächen 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	-

Abbildung 3: Empfohlener Entwicklungsrahmen der Nahversorgungsstruktur im Kernort Drensteinfurt, Quelle: Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013, S. 44

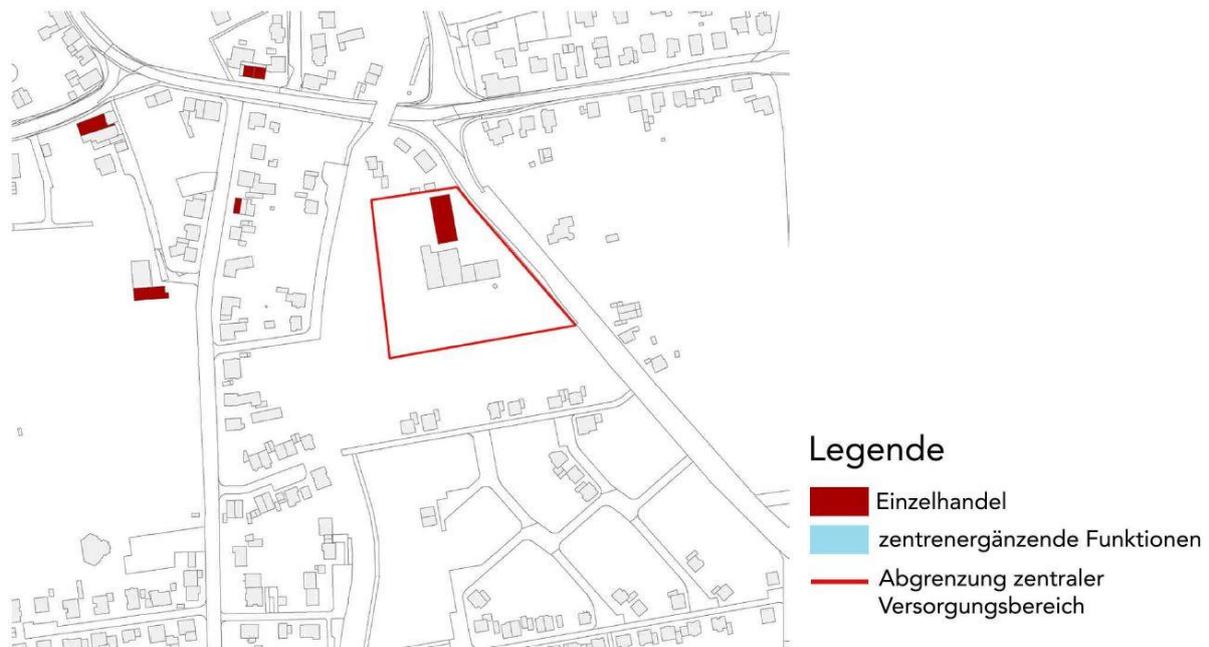


Abbildung 4: Räumliche Konkretisierung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungsstandort Kleiststraße. Quelle: Einzelhandel- und Zentrenkonzept 2010, S. 77

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird neu erarbeitet. Die im Entwurf des neuen LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsflächen wurden aus dem geltenden Regionalplan übernommen. Das Plangebiet ist demnach Teil des festgelegten Siedlungsraums. Der Planung entgegenstehende Ziele sind nicht erkennbar.

Im wirksamen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet Teil des Wohnsiedlungsbereichs im Ortsteil Drensteinfurt. Zurzeit erfolgt die Fortschreibung des Regionalplans, der Regionalrat Münster hat im Dezember 2013 den neuen Regionalplan für das Münsterland aufgestellt. Das Plangebiet ist auch weiterhin Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und erfüllt somit regionalplanerische Zielvorgaben.

Gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Drensteinfurt besteht das Plangebiet vor allem aus einer gemischten Baufläche und teilweise einer kleinen Wohnbaufläche. Die jeweilige Abgrenzung im FNP darf in der generalisierten Darstellung nicht als parzellenscharf eingestuft werden. Grundsätzlich besteht im Sinne des § 8 (2) BauGB bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen Entwicklungsspielraum. Der Be-

bauungsplan ist somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

5.2 Naturschutz, Landschaftspflege, Boden, Gewässer, Bergbau, Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Da es sich nur um einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB handelt, der Bebauungsplan keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung trifft und sich zukünftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB richten, werden diese Belange auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens behandelt.

6. Planungskonzept

Ausgehend von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Drensteinfurt ist der im Geltungsbereich gekennzeichnete Bereich über einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB dahingehend einzuschränken, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig ist. Gemäß der Zielsetzung des Gesetzgebers sollen damit die festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche gesichert, erhalten und entwickelt werden.

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist der Nahversorgungsstandort Kleiststraße weiterhin zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln. Der Standort soll der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels dienen und wird als Ansiedlungsbereich für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment eingestuft.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Für Vorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1. 38 entsprechen, richtet sich die Zulässigkeit darüber hinaus nach § 34 BauGB.

6.2 Festsetzungen der Einzelhandelsnutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.38 sind gem. § 9 (2a) BauGB zur Stärkung, zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nur Einzelhandelsgeschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Drensteinfurter Liste, ohne die Sortimentsgruppe "Drogerie / Kosmetik / Parfümerie", zulässig. Unzulässige Sortimente sind nur als Randsortiment bis 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig, dürfen jedoch insgesamt 150 m² der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.

Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Das Entwicklungspotenzial des Standortes richtet sich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Drensteinfurter Liste³

Die „Drensteinfurter Liste“ wurde zusammen mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept am 30.09.2013 durch den Rat beschlossen und umfasst folgenden Sortimente:

Drensteinfurter Liste der zentrenrelevanten Sortimente

1. Augenoptik (WZ 52.49.3)
2. Bekleidung (ohne Sportbekleidung) (WZ 52.42)
3. Bücher (aus WZ 52.47.2)
4. Computer (WZ 52.49.5)
5. Elektrokleingeräte (aus WZ 52.45.1)
6. Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 52.49.4)
7. Glas /Porzellan/ Keramik (WZ 52.44.4)
8. Kurzwaren/ Schneiderbedarf/ Handarbeiten sowie Meterwaren für Bekleidung und Wäsche (WZ 52.41.2)
9. Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (aus WZ 52.41.1)
10. Heimtextilien/ Gardinen (WZ 52.44.7)
11. Hausrat (aus WZ 52.44.3)
12. Leuchten/ Lampen (52.44.2)
13. Medizinische und orthopädische Geräte (WZ 52.32.0)
14. Musikinstrumente und Musikalien (52.45.3)
15. Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 52.47.1 und aus WZ 52.49.9)
16. Schuhe, Lederwaren (WZ 52.43)
17. Spielwaren (WZ 52.48.6)
18. Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf) (WZ 52.49.8)
19. Telekommunikationsartikel (WZ 52.49.6)
20. Uhren/ Schmuck (WZ 52.48.5)
21. Unterhaltungselektronik (WZ 52.45.2)
22. Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln (aus WZ 52.49.2)
23. Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Polster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände (aus WZ 52.48.2 und aus WZ 52.44.6)
24. Blumen (aus WZ 52.49.1)

³ Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013, S. 47ff

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

1. Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie (WZ 52.33 und aus WZ 52.49.9)
2. Nahrungs- und Genussmittel (WZ 52.11.1)
3. Getränke (WZ 52.2)
4. Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 52.31.0)
5. Zeitungen/ Zeitschriften (aus WZ 52.47.2 und WZ 52.47.3)
6. Tierfutter (52.49.2)

Nicht zentrenrelevante Sortimente

1. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ 52.49.2)
2. Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne (aus WZ 52.46 und aus WZ 52.44.3 und aus WZ 52.48.1 und aus WZ 52.45.1)
3. Bettwaren (aus WZ 52.41.1)
4. Elektrogroßgeräte (aus WZ 52.45.1)
5. Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) (aus WZ 52.44.3 und aus WZ 52.46.1)
6. Möbel (WZ 52.44.1 und aus WZ 52.49.9 und aus WZ 52.44.3 und aus WZ 52.44.6 und aus WZ 52.50.1)
7. Fahrräder und Zubehör (WZ 52.49.7)
8. Pflanzen/ Samen (aus WZ 52.48.1)
9. Teppiche (ohne Teppichböden) (aus WZ 52.48.1)
10. Kfz-Zubehör (WZ 50.30.3)

Die Nummerierungen beziehen sich auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.

7. Umweltrelevante Auswirkungen

Der Bebauungsplan 1.38 „Nahversorgungsstandort Kleiststraße“ trifft keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt über das Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB.

Durch den Bebauungsplan 1.38 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig. Auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie eines landschaftspflegerisches Fachbeitrags mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und verzichtet.

Hinweise zum Artenschutz

Südlich an den Geltungsbereich grenzt ein Gehölzbestand, der durch einen eventuellen Neubau nicht beeinträchtigt werden darf. Eventuell werden Abstandflächen bis 15 m notwendig. Außerdem sind ggfls. Saum- oder Schutzpflanzungen durch niedrige Pflanzen vorzunehmen und es können insektenfreundliche Leuchtmittel notwendig werden, die, ebenso wie Lüftungsaggregate, nicht in Richtung Gehölzbestand anzuordnen sind.

Drensteinfurt, Dezember 2014