

Flächennutzungsplan

»29. Änderung« Erläuterungsbericht

Stadt Drensteinfurt

●	1. Änderungsbeschluss	2
	2. Änderungsanlass	2
	3. Derzeitige Situation	3
	4. Planungsrechtliche Vorgaben	3
	5. Änderungspunkt	3
	6. Sonstige Belange	4
	6.1 Erschließung	4
	6.2 Natur und Landschaft	4
●	6.3 Altlasten	4
	6.4 Wasserwirtschaftliche Belange	5
	6.5 Immissionsschutz	5
	6.6 Belange des Denkmalschutzes	5
	6.7 Belange des Bergbaus	5
	7. Verfahrenshinweis	5

1. Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 22.03.2004 beschlossen, den wirk-samen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2-7 BauGB zu ändern, mit dem im folgenden erläuterten Ziel, durch die Darstellung eines Sondergebietes die Versorgung der Bevölkerung von Drensteinfurt mit großflächigem Einzelhandel weiterhin sicherzustellen.

Der Änderungsbereich beschränkt sich auf die Grundstücksfläche zur An-siedlung eines Lebensmittelmarktes südlich eines bereits errichteten Le-bensmitteldiscounters.

2. Änderungsanlass

Mit der derzeit durchgeführten Umgestaltung und Attraktivierung des Bahnhofs Drensteinfurt erfolgt eine gezielte Entwicklung auch des westli-chen Bahnhofumfeldes durch die Anlage von Park+Ride-Anlagen sowie die Änderung der Buslinienführung. Zudem erfolgt der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung derzeit und künftig am westlichen Rand von Dren-steinfurt. 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 südlich der Raiffeisenstraße ein Haus- und Gartenmarkt sowie der genannte SB-Lebensmitteldiscounter gebaut.

Die Flächennutzungsplanänderung wird erforderlich, um einen nördlich der Raiffeisenstraße bestehenden SB-Lebensmittelmarkt in den Änderungsbe-reich zu verlagern. Mit dieser Verlagerung soll eine marktgerechte Vergrö-ßerung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm mit Getränkemarkt erfolgen. Die vorgesehene Verkaufsfläche wurde hinsichtlich der Innenstadtverträglich-keit nach dem Einzelhandelserlass* geprüft. Für die Folgenutzung des der-zeitigen SB-Marktes nördlich der Raiffeisenstraße wird vertraglich gere-gelt, dass ein weiterer Lebensmittelmarkt ausgeschlossen wird.

Der Zusammenhang mit dem bestehenden Haus- und Gartenmarkt und den nördlich der Raiffeisenstraße bestehenden Getränke- und Baumärkten bietet die Voraussetzung für eine Agglomeration, die planungsrechtlich ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erfordert.

* Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwick-lung, Kultur und Sport, des Mini-steriums für Wirtschaft, Mittel-stand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirt-schaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 7.5.96, Ministerialblatt NRW 1998, S. 9/229 ff vom 20.6.96

3. Derzeitige Situation

Auf die standortgünstige Lage des Änderungsbereiches zwischen Innenstadt und westlicher Wohnbauflächenerweiterung wurde bereits hingewiesen. Dazu gehört auch die wichtige Fußwegverbindung mit Bahnunterführung in Richtung Innenstadt.

Der Änderungsbereich selbst galt bisher als vorgehaltene Reservefläche der südlich anschließenden Firma Merten & Storck.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

Die erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld 2. Änderung und Erweiterung – Teil 2“) zur Errichtung des Lebensmittelmarktes setzt die vorliegende 29. Änderung des Flächennutzungsplanes voraus.

Der Gebietsentwicklungsplan-Teilabschnitt Münsterland sieht hier „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hier noch gewerbliche Baufläche dar.

Die landesplanerische Vorabstimmung zur Änderung des FNP mit der Bezirksregierung Münster erfolgte am 04.07.2003.

Das vorliegende Planverfahren fällt unter die Nummer 18.6 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die aufgrund des erreichten Größenwerts von 1.200 qm zulässiger Geschossfläche durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 2a BauGB besteht.

5. Änderungspunkt

- *Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet / großflächiger Einzelhandel / SB-Lebensmittelmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von max. 14.00 qm.*

Auf die parallele Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde bereits hingewiesen. Die „Innenstadtverträglichkeit“ wurde im Rahmen der landesplanerischen Vorabstimmung zur Ausweisung eines Sondergebietes geprüft (s. Pkte. 2 und 4).

6. Sonstige Belange

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt von der im Norden das Plangebiet tangierenden Raiffeisenstraße, die im Westen an die K 31 angebunden ist. Die K 31 führt als westliche Stadteinfahrt über die B 58 direkt zur Autobahn BAB 1.

Auf die besondere Standortgunst des Änderungsbereiches hinsichtlich der Anbindung an den ÖPNV (Bus- und Bahnhof) wurde bereits hingewiesen, obwohl der Aspekt für den Standort des Sondergebietes im Hinblick auf den „Kofferraumeinkauf“ weniger relevant ist.

Das ausreichende Stellplatzangebot wird auf den Grundstücken des Sondergebietes sichergestellt.

6.2 Natur und Landschaft

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, i.d.F. die Abfolge der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Von einem Eingriff betroffen ist eine Ackerfläche, ökologisch hochwertige Biotoptypen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Für eventuell notwendig werdenden externen Ausgleichsbedarf steht eine Fläche in ausreichender Größenordnung zur Verfügung.

6.3 Altlasten

Im Osten außerhalb des Änderungsbereiches liegt gemäß Altlastenkataster eine ehemalige Deponie der Fa. Merten & Storck, auf der zeitweise Emailleschlämme aus der Topfproduktion abgelagert worden sind. 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 Maße im Grundwasser gelöst wird. Bislang ergab sich aus den Analysen kein Handlungsbedarf und somit keine Auswirkung für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich. Dennoch wird die Altlast gem. § 5 (3) BauGB gekennzeichnet.

6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung sind die Schmutz- und Regenwasserkanäle im Trennsystem bereits vorhanden und werden für die künftige bauliche Entwicklung entsprechend genutzt.

Die übrige Ver- und Entsorgung kann ebenfalls durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

6.5 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind für die geplanten Nutzungen im Änderungsbereich nicht zu berücksichtigen.

6.6 Belange des Denkmalschutzes

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

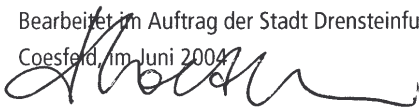
6.7 Belange des Bergbaus

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. § 5 (3) BauGB.

7. Verfahrenshinweis

Mit Wirksamkeit der Änderungspunkte verliert die derzeitige Darstellung im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld, im Juni 2004



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld