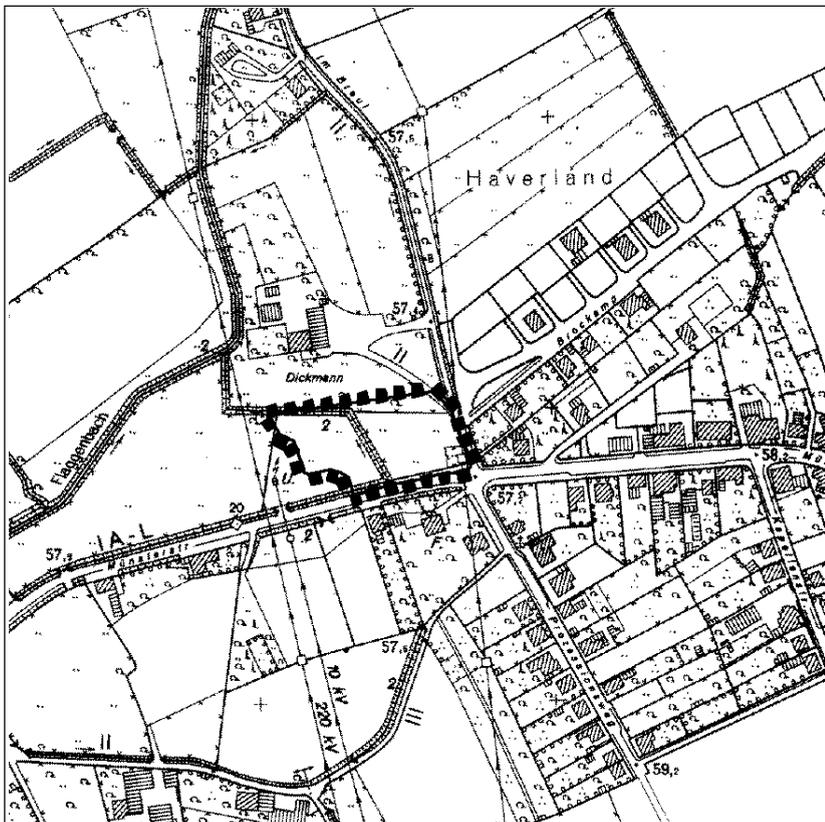


Bebauungsplan Nr. 3.08 »Einkaufsbereich Flaggenbach« Entscheidungs- begründung

Stadt Drensteinfurt



1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	3	Inhalt
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Derzeitige Situation und Planungsanlass	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4	
2.1	Art der baulichen Nutzung	4	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	5	
3.	Erschließung	6	
3.1	Straßenanbindung und ruhender Verkehr	6	
3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	6	
3.3	Rad- und Fußwegnetz	6	
4.	Belange des Freiraums	7	
4.1	Grün- und Freiraumgestaltung	7	
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	7	
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	8	
5.	Ver- und Entsorgung	8	
5.1	Gas - Strom - Wasser	8	
5.2	Schmutzwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung	8	
5.3	Abfallbeseitigung	8	
6.	Altlasten	9	
7.	Immissionsschutz	9	
8.	Denkmalschutz	9	
9.	Belange des Bergbaues	9	
10.	Bodenordnung	10	
11.	Flächenbilanz	10	

Anhang: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 18.12.2000 beschlossen, am nordwestlichen Rand des Ortsteils Rinkerode einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen, mit dem im folgenden erläuterten Ziel, einen SB-Markt anzusiedeln, um die Grundversorgung des Ortsteiles sicher zu stellen.

Das Plangebiet beschränkt sich im wesentlichen auf die Grundstücksfläche zur Ansiedlung eines SB-Marktes im Eckbereich der L 850 / Alte Dorfstraße im Süden, der Straße Im Breul im Osten, dem Molke-reigraben im Westen und die Abgrenzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im Norden.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend dem Aufstellungsbeschluss im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Derzeitige Situation und Planungsanlass

Nachdem kürzlich ein SB-Lebensmittelmarkt im Ortskern von Rinkerode aufgegeben wurde, ist die Nahversorgung des Ortsteils nicht mehr sichergestellt. Ein neuer Betreiber am bestehenden Standort kann wegen der unzureichenden Grundstücksgröße und Parkplatzangebot nicht gefunden werden.

Somit besteht die dringende Notwendigkeit, an einem neuen Standort mit funktional optimalen Voraussetzungen einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Der vorliegende Standort im Einfahrtsbereich von der B 54 Richtung Ortsmitte, unmittelbar angrenzend an die derzeitige Ortslage, ist somit städtebaulich - funktional sinnvoll.

Das Plangebiet stellt heute eine Ackerfläche dar, die früher dem nördlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet war.

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft der verlegte naturnah gestaltete Molkereigraben, der nach Norden in den Flaggenbach mündet.

Die südlich des Plangebietes verlaufende L 850 wird durch eine Baumreihe begleitet.

Am östlichen Rand führt die Straße Im Breul nach Norden zu weiteren Wohngebieten und zum Sportplatz.

Im Nordosten und Südosten grenzt die bebaute Ortslage mit Einfamilienhausgebieten an das Plangebiet an.

Im Nordwesten und Südwesten zeigt sich beidseitig der Ortseinfahrtsstraße eine typische dörfliche Gemengelage mit Tankstellen und landwirtschaftlichen Betrieben.

Dennoch bietet der Blick auf den Flaggenbach nach Norden und auch nach Süden beidseitig der Alten Dorfstraße / Münsterstraße noch ein landschaftstypisches Bild, das zu beachten ist.

Der Planbereich wird in Nord-Süd-Richtung durch eine 380/220 kV-Leitung mit Schutzstreifenbereich gequert

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet für den künftigen Lebensmittelmarkt, das als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO entwickelt werden soll (s. auch Pkt. 2), ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Somit wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert. Die Ziele des Gebietsentwicklungsplanes stehen dieser Änderung nicht entgegen. Mit dem Schreiben vom 23. März 2001 wurde die landesplanerische Zustimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Münster erteilt.

Mit der Ansiedlung dieses SB-Marktes soll die Grundversorgung des Ortsteils Rinkerode gesichert werden. Voraussetzung für die landesplanerische Zustimmung ist allerdings die unter Punkt 2 festgesetzte Beschränkung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die für Rinkerode tragfähig ist. Aus der Sicht der Landesplanung ist darauf hinzuweisen, dass der geplante Grundversorger auch Auswirkung auf die Versorgungsstrukturen der gesamten Stadt Drensteinfurt haben kann und somit bei einer Bilanzierung der Versorgung bei zukünftigen Planungen im Einzelhandelsbereich zu berücksichtigen ist.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel wird im Plangebiet gem.

§ 11 BauNVO „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist „großflächiger Einzelhandel-Lebensmittelmarkt“.

Gemäß Einzelhändlerlass* wird die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ erforderlich, da aufgrund der in Punkt 2.2 genannten Größenordnung der Verkaufsfläche negative Auswirkun-

*siehe auch: Gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 7.5.1996, Min.BI. NW 1998, S. 922 ff vom 20.6.1996

gen auf die Ortskernstruktur von Rinkerode zu prüfen und auszuschließen sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die Größenordnung der Verkaufsfläche wird mit max. 1000 qm VK beschränkt.
Das Branchenangebot umfaßt die Sortimente eines Lebensmittelmarktes mit integrierter Bäckerei und Metzgerei.
- Die festgesetzte überbaubare Fläche entspricht dem konkreten Vorhaben und berücksichtigt die Schutzzone der das Plangebiet querenden 220/380 kV Leitung. Die geringfügige Einkraking des Eingangsbereiches in den Schutzbereich ist vom Leitungsträger akzeptiert.
- Die Firsthöhe / Gebäudehöhe wird ebenfalls entsprechend dem konkreten Vorhaben mit maximal 6 m beschränkt, um hinsichtlich der Höhenentwicklung die Einbindung in Landschaft und Ortsbild sicher zu stellen. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten u. ä. bleibt zulässig. Das konkrete Vorhaben sieht im Eingangsbereich eine architektonisch vertretbare Erhöhung als Betonung auf 7,50 m vor.
- Die Grundflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt, da unter Einbeziehung der versiegelten Stellplatzfläche realistischerweise von dieser Größenordnung auszugehen ist. Die Einschränkung für bauliche Anlagen erfolgt über die festgesetzten Baugrenzen.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Da das Vorhaben in einem sensiblen dörflichen Landschaftsbild am Ortseingang liegt, wird als ergänzende Festsetzung zur Höhenbeschränkung gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB das Außenwandmaterial auf das dörfliche Umfeld abgestimmt:

Die Außenmauern sind in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind als Putzflächen oder in Stahlkonstruktion zulässig.

Weitere Einschränkungen durch Gestaltungsfestsetzungen sind aufgrund der funktionalen Anforderungen eines SB-Marktes an den Baukörper nicht vertretbar bzw. in der Abwägung durchsetzbar.

3. Erschließung

3.1 Straßenanbindung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des für den SB-Markt erforderlichen Parkplatzangebotes (77 Stellplätze) erfolgt von der Alten Dorfstraße L 850. Die Anordnung der Stellplätze liegt im Westen, um hier den unter Punkt 5 erwähnten nicht unterbaubaren Schutzbereich der 380 KV-Leitung entsprechend zu nutzen. Im übrigen ist auch die Anordnung des Baukörpers hinsichtlich des Ortsbildes in unmittelbarer Zuordnung zum bebauten Bereich südlich und östlich sinnvoll.

Die Anlieferung erfolgt im Nordosten von der Straße Im Breul. (Hinsichtlich der Immissionsauswirkung s. Pkt. 7)

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Verlauf der L 850, so dass die Belange der Landesstraße zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Größenordnung der Stellplatzanlage wird eine Linksabbiegerspur nicht erforderlich. Abgesehen davon soll die alte Ortseinfahrt durch einen verkehrstechnisch überformten Straßenausbau nicht verändert werden. Allerdings behält sich der Straßenbaulastträger vor, falls ein reibungsloser Ablauf nicht gesichert ist, eine Straßenaufweitung o.ä. Maßnahmen, zur Möglichkeit der Linksaufstellung zu fordern.

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass aufgrund der Lage an der L 850 Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße ansprechen, die anbaurechtlichen Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes sowie des Straßen- und Wegegesetzes NW zu berücksichtigen sind. Somit bedürfen diese Anlagen der Genehmigung der Straßenbaubehörde (Landesbetrieb Straßenbau in NRW).

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle der Linie 341/342 befindet sich auf der Alten Dorfstraße in 300 m Entfernung. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist jedoch für den Lebensmittel-SB-Markt hier von untergeordneter Relevanz.

3.3 Rad- und Fußwegnetz

Bis zur Straße Im Breul / Ecke Alte Dorfstraße besteht ein Fußweg, der als Rad- und Fußweg noch auf der nördlichen Seite der Alten Dorfstraße fortgeführt werden soll. Die im Plangebiet erfaßte Fläche soll

die Fortführung des Rad- und Fußweges bis zum Eingang des SB-Marktes sichern. Eine Detailplanung erfolgt zur Zeit.

4. Belange des Freiraums

4.1 Grün- und Freiraumgestaltung

Das derzeitige Plangebiet wird aufgrund des nordwestlich verlaufenden Flaggenbaches und der nördlich liegenden ehemaligen Hofstelle noch landwirtschaftlich geprägt. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der verlegte Molkereigraben, der naturnah gestaltet wurde, und im Norden, wie bereits erwähnt, in den Flaggenbach mündet. Um den mit dem künftigen Bauvorhaben verbundenen Eingriff zu mildern und auszugleichen, sind im Plangebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die im Westen an die Stellplätze angrenzende Restfläche im Plangebiet eignet sich optimal zur Aufwertung als Obstwiese als typisches Landschaftselement der dörflichen Ortsränder auch im Bezug zum angrenzenden bereits naturnah gestalteten Molkereigraben. Die Festsetzung erfolgt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.
- Zum nördlich angrenzenden Hof wird eine ca. 2,5 m breite Anpflanzung in Form einer Hecke als optische Einbindung der Stellplatzanlagen festgesetzt.
- Auch die Baumpflanzungen auf der Stellplatzfläche (ein Baum je sechs Stellplätze) werden zur Minderung des Eingriffs in das derzeitige Landschaftsbild beitragen.

4.2 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 zeigt auf, dass ein Ausgleich aufgrund der intensiven Ausnutzung des Grundstückes nicht möglich ist. Es verbleibt ein Defizit von 1.001 Biotopwertpunkten, dass extern auszugleichen ist. Es ist vorgesehen, den Ausgleich durch die Anlage einer ca. 312 m langen Obstbaumreihe im Pflanzabstand von 10 - 12 m entlang von Wirtschaftswegen im Stadtgebiet (Flur 43, Flurstück 11, Teilbereich entlang Flurstück 25) zu erzielen.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind insofern nicht betroffen, als das Plangebiet außerhalb der festgestellten Überschwemmungsgebietsgrenze Flaggenbach / Molkereigraben liegt. Im Abstand von 5,00 m zur Böschungskante Molkereigraben - außerhalb der westlichen Plangebietsgrenze - ist eine 5,00 m breite Fläche für die Wasserwirtschaft eingehalten.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Gas - Strom - Wasser

Die Stromversorgung wird durch RWE - Net - Westfalen sichergestellt. Die am östlichen Plangebietsrand bestehenden Umspannstation und Pumpenschacht werden als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit ihrem Standort gesichert.

Vorhandene 10 KV Kabel sind aufgrund ihres Verlaufs bzw. ihrer Lage im öffentlichen Raum gesichert.

Die das Plangebiet querende 220/380 kV Leitung wird mit ihrem Schmutzbereich im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers und Regenwassers erfolgt in das vorhandene Trennsystem in der Straße Im Breul.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Im Breul“ eingeleitet und sicher und schadlos zum Pumpwerk Weitkamp geleitet werden.

Das zum Abfluss gelangende Regenwasser der Dach-, Wege- und Stellplatzflächen ist in den Regenwasserkanal in der Straße „Alter Dorfstraße“ einzuleiten. Der Kanal hat noch hydraulische Ableitungskapazitäten. Anschließend wird das Regenwasser in den Molkereigraben eingeleitet. Für diese Einleitung ist der vorhandene Erlaubnisbescheid aufgrund der Erhöhung der Einleitungsmenge zu ändern.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung kann über die Stadt Drensteinfurt geregelt werden – sofern die angebotenen Abfallgefäße und Abfuhrhythmen dafür geeignet sind. Alternativ dazu ist die Entsorgung privat über ein Fachunternehmen zu regeln.

6. Altlasten

Altlasten (Altstandorte / Altablagerungen) sind aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzungen nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

7. Immissionsschutz

Die möglichen Verkehrsemissionen der Alten Dorfstraße L 850 sind für die geplante Nutzung nicht relevant.

Die Anordnung der Stellplätze im westlichen Plangebiet ergeben auch nach Aussage des Staatlichen Umweltamtes keine unzumutbare Immissionsbeeinträchtigung für die südlich und östlich anschließende Wohnbebauung.

Als weiterer Immissionsfaktor ist die Anlieferung im nordöstlichen Gebäudebereich zu beurteilen. Konkrete bauliche Maßnahmen sind durch Einhausung der Anlieferungsrampe vorgesehen. Im übrigen ist eine Anlieferung innerhalb der Ruhezeit 22.00 - 06.00 Uhr ohnehin nicht vorgesehen.

Sonstige Immissionsfaktoren, die entweder auf das geplante Baugebiet einwirken bzw. von dem geplanten Bauvorhaben ausgehen könnten, sind nicht in Ansatz zu bringen.

8. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Im Falle von kulturgeschichtlich wertvollen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

9. Belange des Bergbaues

Das Plangebiet liegt auf einem verliehenem Bergwerksfeld, ohne das der Abbau umgangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB erfolgt hinweislich.

Ca. 500 m südlich des Plangebietes wurde Strontianit im oberflächennahen Bereich abgebaut. Im Bereich des Plangebietes ist zwar widerrechtlicher Bergbau nicht belegt, kann aber aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Somit wird dem Eigentümer der Hinweis zur notwendigen Baugrunduntersuchung gegeben.

10. Bodenordnung

Fragen der Bodenordnung sind nicht betroffen, da das Plangebiet privatrechtlich erworben und im Besitz eines Eigentümers ist.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,62 ha -	100,0 %
davon:		
• Sondergebiet	0,49 ha -	79,1 %
• öffentl. Verkehrsfläche	0,07 ha -	11,3 %
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,03 ha -	4,8 %
• Fläche für Ver- und Entsorgung	0,01 ha -	1,6 %
• Fläche für die Wasserwirtschaft	0,02 ha -	3,2 %
davon 0,01 ha überlagernd Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld, im Januar 2001 / März 2001

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 einer exemplarischen externen Ausgleichsfläche ist. Die Art der dabei angenommenen Ausgleichsmaßnahme ist beispielhaft gewählt und dient lediglich als Orientierungswert.

Tabelle Nr. 1: Biotopwert vor dem Eingriff

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	5.443,0	0,3	1.632,9
24.	Verkehrsrün mit Baumpflanzungen entlang der L 850 Alte Dorfstraße und Im Breul	665,0	0,5	332,5
19.	Versiegelungen durch Flächen für Ver- und Entsorgung	43,0	0,0	0,0
Summe G1		6.151,0		1.965,4

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

Tabelle Nr. 2: Biotopwert nach dem Eingriff

Code-Nr.	Biototyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
Sondergebiet				
1.	Versiegelte Flächen gem. GRZ 1,0	4.778,0	0,0	0,0
18.	Eingrünung nach Norden	118,0	0,7	82,6
Verkehrsfläche				
24.	Erhalt des Verkehrsgrüns mit Baumpflanzungen entlang der L 850 - Alte Dorfstraße und Im Breul	665,0	0,5	332,5
Fläche für Ver- und Entsorgung				
1.	Versiegelte Flächen	43,0	0,0	0,0
Fläche für die Wasserwirtschaft				
3.	unversiegelte Fläche im Bereich der Stellplatzanlage	107,0	0,2	21,4
12.	Streuobstwiese	106,0	1,2	127,2
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung				
12.	Streuobstwiese	334,0	1,2	400,8
Summe G2		6.151,0		964,5

Tabelle Nr. 3: Biotopwertdifferenz

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	964,5	-	1.965,4	=	-1.000,9
Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von		-1.001	Biotopwertpunkten.		

Tabelle Nr. 4: Fläche einer externen Ausgleichsmaßnahme (Beispiel)

Code-Nr.	Biototyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
	Bestand: Wegerain mit Arteninventar	1.251,1	0,4	500,5
12.	Planung: Anlage einer Obstbaumreihe im Abstand von 10 -12 m auf einer Länge von ca. 312 m Länge und Breite von 4 m	1.251,1	1,2	1.501,4
Ökologische Aufwertung der Fläche				1.000,9

Mit der Umwandlung von ca. 1.251 qm wegebegleitender Grünfläche in eine Obstbaumreihe wäre – rechnerisch – ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich.