

BP 1.29 „Breemühle“ - Begründung

Bebauungsplan Nr. 1.29 Entscheidungs-
»Breemühle« begründung

Stadt Drensteinfurt

1. Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1 Aufstellungsbeschluss	3	
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet	3	
1.4 Planungsanlass	4	
1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan	4	
1.6 Umweltverträglichkeitsprüfung	4	
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	5	
2.1 Art der baulichen Nutzung	5	
2.1.1 Sondergebiet	5	
2.1.2 Mischgebiet	6	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6	
2.2.1 Geschossigkeit	6	
2.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl	7	
3. Erschließung	7	
3.1 Anbindung an das Straßennetz	7	
3.2 Ruhender Verkehr	7	
3.3 Öffentlicher Personennahverkehr	8	
4. Grün- und Freiraumgestaltung	8	
4.1 Öffentliche Grünfläche	8	
4.2 Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung	8	
4.3 Eingriffsregelung	9	
5. Ver- und Entsorgung / Altlasten	9	
5.1 Energieversorgung	9	
5.2 Wasserversorgung	9	
5.3 Abwasserbeseitigung	9	
5.4 Belange der Wasserwirtschaft	9	
5.5 Altlasten		
6. Immissionsschutz	10	
7. Bodenordnung	10	
8. Belange des Denkmalschutzes	10	
9. Belange des Bergbaus	10	
10. Flächenbilanz	10	

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hatte am 27.09.1993 beschlossen, für einen Bereich nordöstlich der Innenstadt jenseits der Werse einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen, mit dem Ziel, für die damals schon vorhandene und geplante großflächige Einzelhandelsnutzung planungsrechtliche Sicherheit zu schaffen.

Aus verschiedenen Gründen (- von veränderten Voraussetzungen für das Sortimentsangebot ausgehend -) wurde das Planverfahren nicht zum Abschluß gebracht. Die Entwicklung ist zwar jetzt abgeschlossen und die Maßnahmen durch Baugenehmigungen im einzelnen gesichert, dennoch soll auch aus übergeordneter landesplanerischer Sicht Planungsrecht für eine Sondergebietsentwicklung geschaffen werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich (insgesamt 1,46 ha) umfasst überwiegend den Bereich der ehemaligen Fabrik Breemühle zwischen dem Eikendorfer Weg / K 21 im Norden, Sendenhorster Straße / K 21 im Westen und der Werse im Süden.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Im Plangebiet ist inzwischen als Nachfolgenutzung die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zugehörigen Stellplatzanlagen erfolgt, die vorwiegend die vorhandene Gebäudesubstanz der ehemaligen Fabrik nutzen.

Ein einzelnes Wohnhaus (Arztpraxis) und Kleingärten an der Sendenhorster Straße bis zur Werse ergänzen die Nutzungen.

Die Freiflächen der SB-Märkte sind überwiegend als Stellplätze gestaltet und begrünt.

Im südwestlichen Bereich besteht auf den städtischen ehemaligen Gartengrundstücken eine Fischerhütte des Anglervereins.

1.4 Planungsanlass

Die günstige Lage zur Innenstadt und die bereits eingetretene Umstrukturierung des ehemaligen Fabrikgeländes veranlasst die Stadt Drensteinfurt, eine planungsrechtliche Grundlage für die jetzt vorhandene Nutzung zu schaffen, um hier zukünftig einen innenstadtschädlichen Einzelhandelsflächenzuwachs auszuschließen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Ausübung der jetzigen Nutzungen gewährleistet bleiben und durch entsprechende Einschränkungen verhindert werden, dass sich in diesem Bereich städtebaulich nicht gewollte Entwicklungen vollziehen.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt ist aufgrund der damaligen Nutzung „gewerbliche Baufläche“ (jedoch lediglich als Bestandsschutz, d. h. ohne Entwicklung) dargestellt.

Die inzwischen eingetretene Entwicklung (Aufgabe des Betriebes Breemühle und Ansiedlung von SB-Märkten) erfordert die Darstellung als Sonderbaufläche (S) auf der Grundlage der im folgenden noch zu erläuternden Festsetzung im Bebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11(3) BauNVO „Großflächige Handelsbetriebe“ - Lebensmittel, Textil – um eine weitere Entwicklung städtebaulich geordnet kontrollieren zu können.

Planungsziel ist die verträgliche Absicherung der vorhandenen Nutzung, insbesondere jedoch die Festsetzung, dass mit den vorgesehenen Einzelhandelsflächen hier keine innenstadtkonkurrierenden Ansiedlungen entstehen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird zugleich ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach erfolgter landesplanerischer Abstimmung eingeleitet, um die im folgenden begründeten geänderten Baugebietsfestsetzungen entsprechend im Flächennutzungsplan darzustellen.

1.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Verpflichtung zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne der UVP-Richtlinie vom Juli 2001 besteht für die Bebauungsplanaufstellung nicht, da eine Umweltverträglichkeit nach Nr. 18.6 der Anlage zum UVPG nur erforderlich ist, wenn das Bebauungsplanverfahren nach dem 14.03.1999 begonnen wurde. Der Aufstellungsbe-

schluss zum Bebauungsplan Nr. 1.29 „Breemühle“ wurde am 27.09.1993 gefasst, somit besteht für das Vorhaben keine UVP-Pflicht.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet

Die Größenordnung und insbesondere auch die Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen (zwei Lebensmittel-SB-Märkte, Getränkemarkt und Textildiscounter) verlangt für diesen Bereich die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 (3) BauNVO.

Um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt von Drensteinfurt auszuschließen, wird die folgende einschränkende Festsetzung gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO vorgenommen:

Im „Sonstigen Sondergebiet – Großflächige Handelsbetriebe, Lebensmittel und Textil“ – sind Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen innenstadtbedeutsamen Sortimenten ausgeschlossen. Zulässig sind die innenstadtbedeutsamen Sortimente lediglich als zusätzliche Randsortimente im „spot-artikel“ - Bereich; jedoch nicht als abteilungsmäßiges Angebot.

Unzulässig sind :

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

In diesem „Sonstigen Sondergebiet – Großflächige Handelsbetriebe, Lebensmittel, Textil“ werden die Nutzflächen beschränkt:

- zwei Lebensmitteleinzelhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 940 qm und max. 753 qm (Randsortimente max. 50 qm VK)

- ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 240 qm und
- ein Textilhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 470 qm.

Mit dieser flächenmäßigen und sortimentsmäßigen Begrenzung sollen innenstadtbeeinträchtigende Entwicklungen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen entsprechen dem genehmigten Bestand.

2.1.2 Mischgebiet

Entlang der Sendenhorster Straße wird für das vorhandene Wohnhaus mit Arztpraxis Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um die derzeitige Nutzungsstruktur auch aufgrund der Umgebungsnutzungsplanung planungsrechtlich zu sichern.

Um eine Umnutzung, die das Einzelhandelsflächenangebot des angrenzenden Sondergebietes weiter erhöhen könnte, zu vermeiden, werden im Mischgebiet alle innenstadtbedeutsamen Sortimente des Einzelhandels ausgeschlossen.

Das sind :

- Lebensmittel
- Geschenkartikel
- Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit

Entsprechend dem Bestand des ehemaligen Fabrikgeländes und der Nutzung als großflächige Einzelhandelsverkaufsflächen wird im Plangebiet überwiegend eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, auch im Hinblick auf die angrenzende Werseae.

Lediglich an der Sendenhorster Straße wird die Zweigeschossigkeit für das bestehende Gebäude gesichert.

2.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl, überbaubare Fläche, Bauweise

Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet mit GRZ 0,6 und im Sondergebiet mit GRZ 0,8 gem. der Obergrenze lt. BauNVO festgesetzt. Eine zusätzliche Regulierung der Flächenausnutzung für den großflächigen Einzelhandel erfolgt über die Festsetzung der überbaubaren Fläche.

Eine Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl ist aufgrund der festgesetzten Eingeschossigkeit nicht erforderlich, da die Kombination der Werte eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO ohnehin ausschließt.

Die überbaubaren Flächen sichern den vorhandenen Baubestand der vorwiegend mit der ehemaligen Fabrikanlage übereinstimmt. Eine geringfügige Erweiterung erfolgte im Süden für den Lebensmittel-SB-Markt.

Aufgrund der vorhandenen Baukörperstruktur wird für das „Sonstige Sondergebiet“ „geschlossene“ Bauweise festgesetzt, während für das Mischgebiet die festgesetzte „offene“ Bauweise der vorhandenen Struktur entspricht.

3. Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird im Westen von der Sendenhorster Straße/ K21 und im Norden von der Straße Eikendorfer Weg begrenzt. Die Zufahrt zu den Verkaufsflächen für die Stellplatzanlagen erfolgt von der Sendenhorster Straße über eine private Zufahrt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für alle Anlieger bzw. Versorgungsträger belegt ist.

Vom Eikendorfer Weg aus erfolgt lediglich eine Anlieferzufahrt am Ostrand des Plangebietes.

Der vorhandene Fußweg entlang der Welse wird als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

3.2 Ruhender Verkehr

Das erforderliche Stellplatzangebot wird als private Stellplatzfläche im Inneren des Plangebietes vorgesehen. Über den Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses hinaus ist ein kleiner Teil der Gartenbrachen im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes für eine Erweiterung der Stellplatzfläche in Anspruch genommen worden.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Auf der Sendenhorster Straße verläuft die Linienbusverbindung Albersloh – Sendenhorst – Drensteinfurt – Warendorf der RVM.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass das Plangebiet von der Struktur her (großflächiger Einzelhandel) im wesentlichen Zielpunkt für den „Kofferraumeinkauf“ ist und somit die gute Erreichbarkeit über das Straßennetz sowie ein ausreichendes Stellplatzangebot hier vorrangig bleibt.

4. Grün- und Freiraumgestaltung

4.1 Öffentliche und Private Grünfläche

Im Süden des Plangebietes grenzt der Altarm der Werse an. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein wasserbegleitender Rad- und Fußweg. Ein breiterer begleitender Grünstreifen ist hier nachträglich nicht mehr herstellbar. Jedoch werden die teilweise im städtischen Besitz befindlichen Gärten im Südwesten des Plangebietes als öffentliche und private Grünfläche gesichert und in ihrer künftigen Gestaltung in die Erholungszone der Werseaeu einbezogen.

Die vorhandene Hütte des Angelsportvereins wird als zweckgebundene bauliche Anlage mit ihrer überbaubaren Fläche und maximaler Höhe (3,00 m) eingetragen.

4.2 Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung

Da mit baugestalterischen Festsetzungen für die im Plangebiet überwiegend bestehenden ehemaligen Fabrikgebäude keine Gestaltungserfolge zu erreichen sind, wird um so mehr auf die Grüngestaltung des Freiraumes Wert zu legen sein.

Dieser private Freiraum wird allerdings fast vollständig durch die großflächigen Stellplatzanlagen eingenommen, so daß hier nachträglich keine Maßnahmen durchsetzbar sind.

Die Grünsbstanzten der Flächen zur Anpflanzung sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall ist durch gleichartige bodenständige Gehölze zu ersetzen. Das Pflanzgebot gem. § 178 BauGB soll die Realisierung spätestens ein Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. ein Jahr nach Baufertigstellung sichern.

4.3 Eingriffsregelung

Durch die Bebauungsplanaufstellung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen und genehmigten baulichen und grün-geprägten Situation im Plangebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit - abgesehen von der teilweisen Inanspruchnahme der ehemaligen Gartenparzelle 97 durch Stellplätze - keine zusätzlichen Eingriffe gem. § 8 a BNatSchG vorbereitet, die entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung einzubringen wären.

5. Ver und Entsorgung / Altlasten

5.1 Energieversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Münster, die Stromversorgung durch die VEW. Vorhandene 10-kV-Kabel sind im Bebauungsplan eingetragen. Eine voraussichtlich erforderlich werdende zusätzliche Ortsnetzstation kann in unmittelbarer Nähe der vorhandenen kundeneigene Station errichtet werden. Eine entsprechende symbolhafte Festsetzung erfolgt.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung, einschl. erforderlicher Feuerlöschversorgung, wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt.

5.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an das Abwassersystem (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) ordnungsgemäß angeschlossen.

5.4 Belange der Wasserwirtschaft

Die neu festgestellte Überschwemmungsgrenze der Wese verläuft außerhalb des Plangebietes an dessen südlichem Rand.

5.5 Altlasten

Nach Aussagen der früheren und der jetzigen Eigentümer sind bei Baggerarbeiten in den nicht überbauten Flächen keine Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Stoffe bekannt geworden. Die dem Funierwerk dienenden Gebäude sind zwischenzeitlich zu Verkaufsstellen umgenutzt. Bei den Umbauarbeiten dieser Gebäude sind keine Hinweise aufgetreten, die den Bestand von Altlasten vermuten lassen.

In dem Altlastenkataster der Stadt Drensteinfurt sind diese Flächen ebenfalls nicht enthalten. Somit lässt sich feststellen, dass der Bereich frei von Altlasten ist.

6. Immissionsschutz

Fragen des Immissionsschutzes im Hinblick auf die bestehende Nutzungsstruktur sind nicht betroffen.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer Umlegung gemäß BauGB sind nicht erforderlich.

8. Belange den Denkmalschutzes

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

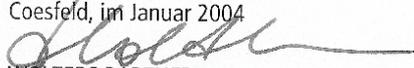
9. Belange des Bergbaus

Das Plangebiet liegt über verliehenen Kohleabbaufeldern. Somit entspricht die Bebauungsplanabgrenzung gleichzeitig der Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	1,46 ha	-	100 %
davon:			
- Mischgebiet	0,27 ha	-	18,5 %
- Sonstiges Sondergebiet	0,93 ha	-	63,7 %
- öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)	0,07 ha	-	4,8 %
- öffentliche Grünfläche	0,12 ha	-	8,2 %
- private Grünfläche	0,07 ha	-	4,8 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld, im Januar 2004


WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld