

Stadt Drensteinfurt  
~~-Der Stadtdirektor-~~

Drensteinfurt, den 14.01.94

### B E G R Ü N D U N G

zur 38. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.14  
"Windmühlenweg"

#### Änderungsbeschuß:

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.09.93 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.14 "Windmühlenweg" zu ändern.

#### Änderungsbereich:

Der zu ändernde Bereich ist mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan identisch. Er ist in dem beiliegenden Auszug aus der im Maßstab verkleinerten Deutschen Grundkarte kenntlich gemacht.

#### Änderungsanlaß:

Dem Bebauungsplan, rechtsverbindlich seit dem 05.11.1976, liegt die Baunutzungsverordnung 1968 zugrunde. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach § 2 Abs. 2 Ziff. 1 u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Zu den Gewerbebetrieben aller Art gehören auch Einzelhandelsbetriebe.

Nach dem gemeinsamen Bunderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft können solche Vorhaben negativ auf den innerstädtischen Bereich wirken. Die Nachfrage nach Flächen für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größenordnung von rd. 700 qm Verkaufsfläche in den Randbereichen der Stadt zeigt das Interesse für solche Vorhaben und bestätigt den Einfluß auf die Innenstadt. Zur Aufrechterhaltung einer innerstädtischen Nahversorgung mit allgemeinen Ge- und Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs ist eine Umstellung des Bebauungsplanes auf die Baunutzungsverordnung 1990 und eine Beschränkung der zulassungsfähigen Einzelhandelsbetriebe durch Ausschluß von Sortimenten geboten.

#### Änderungsbegründung:

Die Innenstadt der Stadt Drensteinfurt ist ab 1991 mit großen finanziellen Aufwand und Unterstützung von Bundes- und Landesmitteln erneuert worden. Ziel dieser Wohnumfeldverbesserungs-Maßnahmen ist u.a. auch, neben der städtebaulichen Attraktivität die Nutzungsstruktur durch den Einzelhandel zu verbessern und Innenstadtbesucher anzuziehen.

An den Randlagen des Stadtgebietes sind bereits Verkaufsstellen für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.220 qm errichtet. Die im Randbereich möglichen weiteren Einzelhandelsbetriebe verlagern die Einkaufsintensität aus dem Innenstadtbereich und gefährden die in diesem Bereich vorhandene Infrastruktur. Einzelhandelsverkaufsstellen können zur Aufgabe gezwungen sein und damit die noch vorhandene intakte Angebotspalette in Frage stellen.

...

Innerhalb des Stadtgebietes besteht eine Verkaufsstelle für Lebensmittel mit rd. 340 qm Verkaufsfläche. In weiteren innerstädtischen Einzelhandelsbetrieben werden Haushaltswaren, Spielwaren, Radio- und Fernsehartikel, Bekleidung, Wäsche, Geschenkartikel, Schuhe, Lederwaren, Schreibwaren, Bücher, Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel, Apotheken- und Drogerieartikel, Gartengeräte, Fahrräder, Eisenwaren, Maler- und Anstreicherartikel angeboten.

Diese Einzelhandelsbranchen zumindest zu erhalten, muß Ziel der städtebaulichen Entwicklungsplanung sein. Mit einer solchen Vielfalt an Angeboten kann die Besucherfrequenz gesteigert und das "Innenleben der Stadt" optimiert werden.

Zur Sicherung des zentralen innerstädtischen Versorgungsbereiches gilt es, eine Entwicklung im Randbereich zu verhindern, die die Angebotspalette der Innenstadt beeinträchtigt. Deshalb muß die Multifunktionalität des Innenstadtbereiches erhalten bleiben bzw. es müssen Vorkehrungen gegen Beeinträchtigungen getroffen werden. Solche Vorkehrungen sollen mit der Gliederung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung 1990 erreicht werden.

Mit einer solchen Festsetzung bleiben für den Randbereich auto-kunden-orientierte Betriebstypen des Einzelhandels oder Sortimente, deren Transport in der Regel ein Kraftfahrzeug erforderlich machen, möglich. Die Regelung minimiert den innerstädtischen Individualverkehr mit Kraftfahrzeugen und fördert den fußgängerbezogenen Einkauf.

Eine Agglomeration mit Verkaufsstellen der innerstädtischen Waren-sortimente wird im Randbereich verhindert und fördert die Nachfrage im Innenbereich.

#### Änderungsinhalt:

Die Rechtsgrundlage der BauNVO wird wie folgt berichtigt:  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132).

Dem Bebauungsplan wird gem. Ziff. 4.8 des gemeinsamen Runderlasses vom 16.07.1986 - Ansiedlung von Einzelhandels-Großbetrieben - folgende textliche Festsetzung angefügt:

Zulässig sind die in § 3 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO 1990 genannten Anlagen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel, Drogerie-, Textilien-, Schuh-, Leder- und Elektrowaren der Unterhaltungselektronik

#### Sonstige Anforderungen:

Die in Abwägung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes beeinträchtigt nicht die Belange privater Betroffener. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt.

#### Kosten:

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch diese Änderung nicht.