

Stadtbauamt
Az. 61.06.1.34

Drensteinfurt, den 01.07.2003

Dateiname: (Begründung030701)

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der seit dem 30.04.1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ sieht nördlich der Straße „Weidenbreite“ eine Nutzung als Marktplatz mit kleineren Geschäfts- und Wohngebäuden vor. Mit dieser Festsetzung sollte die Möglichkeit gegeben werden, kleinere Einrichtungen für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu errichten.

In den vergangenen Jahren hat sich jedoch deutlich gezeigt, dass keine Interessenten für diese Nutzung zu finden sind. Auch Gespräche mit verschiedenen, insbesondere einheimischen Gewerbetreibenden sind erfolglos geblieben. Aus diesem Grund hat der SBUA bereits am 20.03.2000 den einstimmigen Beschluss gefasst, in dem als „Marktplatz“ vorgesehenen Bereich der Errichtung einer Gaststätte mit Saal, eines Eiscafés und einer Kegelbahn sowie Wohnungen vom Grundsatz her zuzustimmen und das notwendige Änderungsverfahren zur Verwirklichung dieses Bauvorhabens durchzuführen.

Nach umfassender Abstimmung der Planung mit dem Gaststättenbetreiber fasste der SBUA am 29.05.2000 den ebenfalls einstimmigen Beschluss, den Bebauungsplan 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ zur Ansiedlung des Gastronomiebetriebes zu ändern (3. Änderung). Gleichzeitig wurde dem Rat durch den SBUA die hierfür notwendige 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche in Mischgebiet) im Parallelverfahren empfohlen. Bevor der Rat jedoch über die Einleitung des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes entscheiden konnte, wurde das Vorhaben vom Gaststättenbetreiber zurückgezogen. Eine Chance zur Verwirklichung besteht definitiv nicht mehr.

Seitdem sind weitere Bemühungen des Investors um Ansiedlung geeigneter Gewerbebetriebe fehlgeschlagen. Aufgrund der positiven Weiterentwicklung des auf der anderen Seite der Konrad-Adenauer-Straße gelegenen Gebietes „Bahnhofsumfeld“ (Ansiedlung des Raiffeisenmarktes, bevorstehende Umsiedlung des ALDI-Marktes) sollte jedoch die Ansiedlungsabsicht von Gewerbe im Konrad-Adenauer-Gebiet endgültig aufgegeben werden. Ich vertrete übereinstimmend mit der Bezirksregierung (Landesplanung) und der Industrie- und Handelskammer die Auffassung, dass sich eine weitere gewerbliche Entwicklung insbesondere für den Lebensmittel-Einzelhandel auf den Bereich „Bahnhofsumfeld“ konzentrieren sollte. Ob ein zusätzlicher Discount-Markt im Bereich Bahnhofsumfeld verträglich ist, bleibt einer gemeinsamen Prüfung mit der Bezirksregierung und der IHK vorbehalten. Angestrebt wird in jedem Fall eine Stärkung des Vollsortimentbereiches.

Für den ursprünglichen „Marktplatzbereich“ bietet sich daher eine zukünftige Wohnbaunutzung an. Auch der Investor möchte die Fläche als Wohnbauland vermarkten. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.34 für diesen Bereich erforderlich, der Flächennutzungsplan braucht nicht geändert zu werden, da er bereits Wohnbaufläche ausweist.

Anstelle der bisherigen Festsetzung

"WA 5" = Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, zwingend 2-geschossig, offene Bauweise, maximale Firsthöhe bei Satteldächern 11,0 m, bei Pultdächern 7,5 m, Satteldach 30 bis 38 Grad Dachneigung, Pultdach 7 bis 12 Grad Dachneigung

soll eine Festsetzung

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, maximal 2-geschossig, Einzelhäuser, maximale Firsthöhe bei Satteldächern 9,5 m, bei Pultdächern 7,5 m, Satteldach 40 bis 48 Grad Dachneigung, Pultdach 7 bis 12 Grad Dachneigung erfolgen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1.34 "Konrad-Adenauer-Straße" behalten ihre Gültigkeit.

Da bei der Änderung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes 1.34 "Konrad-Adenauer-Straße" berührt sind, ist eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB nicht möglich.

Die Bebauungsplanänderung fällt nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem UVP-Gesetz.



Bernd Oheim