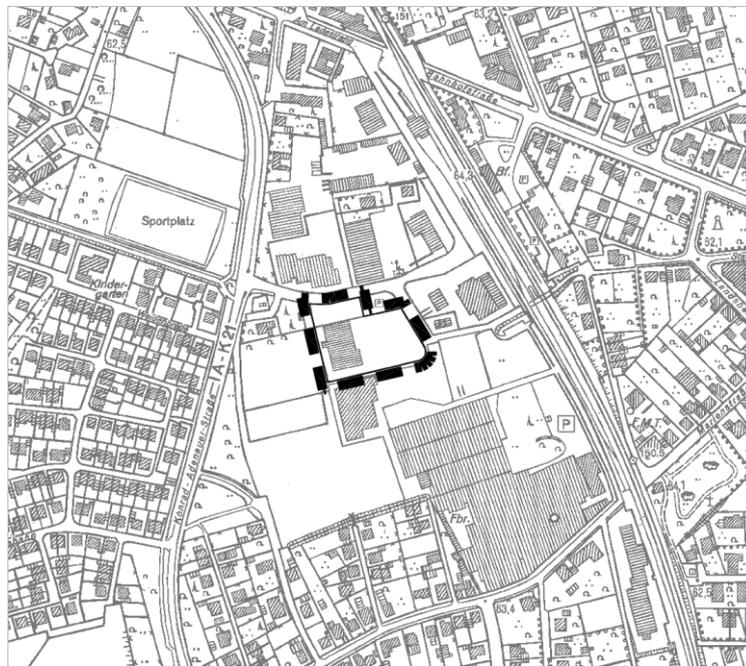


Bebauungsplan Nr. 1.31 - 5. Änderung „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld – 1. Teilbereich“

hier: Begründung



April 2016

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Boden und Gewässer
 - 3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**
 - 4.1 Bebauungsplan Nr. 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ (Ursprungsplan) einschließlich Änderungen
 - 4.2 Planungsziele und Plankonzept der 5. Änderung
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.31**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO und örtliche Bauvorschriften
 - 5.2 Erschließung und Verkehr
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Sonstige Belange
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1** Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) BauGB i. V. m. § 3c UVPG
- A.2** Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Aldi-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 48317 Drensteinfurt, Raiffeisenstraße 4, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 12.11.2015.
- A.3** Stellungnahme zur Einzelhandelskonzeptskonformität der vorgesehenen Festsetzungen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Aldi Bahnhofstr., Stadt + Handel, Dortmund 12.11.2015.

1. Einführung

Die dynamischen Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel zeigen sich u. a. in den derzeitigen Bestrebungen bestehender Märkte, ihre Standorte zu modernisieren und zu erweitern. Dieser Entwicklungstrend ist in Drensteinfurt insbesondere an den Bestrebungen der Marktbetreiber an den bestehenden Nahversorgungsstandorten im Ortsteil Drensteinfurt zu beobachten. Um die Entwicklungen des Einzelhandels im Stadtgebiet unter Berücksichtigung aktueller Handlungserfordernisse städtebaulich verträglich zu steuern, hat die Stadt Drensteinfurt im Jahr 2013 ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. Übergeordnete Zielsetzung ist die Standort-sicherung und Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels in den Ortslagen sowie der Nahversorgung, die einen wichtigen Baustein für die Sicherung der Lebensqualität darstellt. Auf Grundlage dieses aktualisierten Konzepts prüft die Stadt u. a. die geplante Maßnahmen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zur Attraktivitätssteigerung der Standorte und unterstützt die Bestrebungen der Marktbetreiber soweit sie im Rahmen der Stadtentwicklung verträglich möglich sind.

Für einen am Standort Raiffeisenstraße ansässigen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche liegt der Stadt Drensteinfurt ein Antrag auf Modernisierung vor. Geplant sind neben der Vergrößerung der Verkaufsfläche, bauliche Umstrukturierungen im Bereich von Anlieferung und Kundeneingang sowie die Realisierung breiterer Stellplätze. Der Lebensmittelmarkt liegt westlich des zentralen Versorgungsbereichs am Nahversorgungsstandort „Bahnhofstraße“ und übernimmt hier zusammen mit dem benachbarten Lebensmittelvollsortimenter die Grundversorgung der Bewohner des nordwestlichen Bereichs im Ortsteil Drensteinfurt mit Gütern des täglichen Bedarfs. Größe und Ausstattung des Discounters entsprechen nicht mehr den heute marktgängigen Anforderungen. Für eine langfristige Sicherung des Nahversorgers an diesem Standort erfordern die sich wandelnden Rahmenbedingungen v. a. hinsichtlich Sortimentsauswahl und Größe der Verkaufsfläche eine Modernisierung des Gebäudes und die Vergrößerung bzw. attraktivere Präsentation des Angebots. Lage und Größe des Marktgebäudes schöpfen den Entwicklungsspielraum des rechtskräftigen Bebauungsplans 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld – 1. Teilbereich“ bereits vollständig aus. Die beantragten Modernisierungsmaßnahmen können somit nicht innerhalb des vorhandenen baulichen Bestands und im Rahmen des bestehenden Planungsrechts realisiert werden.

Gemäß Teilfortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist bei Einhaltung des dort gutachterlich ermittelten Entwicklungsrahmens nicht mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des zentralen Versorgungsbereichs und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11(3) BauNVO zu rechnen. Eine ergänzende Verträglichkeitsanalyse ist nach Vorgesprächen mit der Bezirksregierung bei Umsetzung der Rahmenvorgaben der Teilfortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht erforderlich, solange der für diesen Standort ermittelte Entwicklungsrahmen berücksichtigt wird. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1.31 im Bereich des betroffenen Marktstandorts zu ändern.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Einzelhandelsstandort „Bahnhofstraße“ liegt nordwestlich der Innenstadt, südlich der Raiffeisenstraße und unmittelbar westlich des Bahnhofs Drensteinfurt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst das Flurstück Nr. 3031 der Gemarkung Drensteinfurt. Das ca. 0,6 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Raiffeisenstraße sowie einem kleinen öffentlichen Parkplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.31,
- im Osten von der Zuwegung zum benachbarten Haus- und Gartenmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.31,
- im Süden von einem Fuß-/ Radweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.31 sowie
- im Westen von einer bislang noch unbebauten innerörtlichen Freifläche.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Im **Plangebiet** hat sich im Jahr 2003 ein Lebensmitteldiscountmarkt angesiedelt. Das Marktgebäude ist als eingeschossiges Gebäude mit flach geneigtem Satteldach und rotbraunem Ziegelmauerwerk an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet worden. Der Eingangsbereich mit Einkaufswagensammelstelle befindet sich im Süden. Dem Markt nach Osten vorgelagert ist eine Stellplatzanlage mit 110 Stellplätzen, Zufahrten für Kunden bestehen von der Raiffeisenstraße im Norden und Osten. Die Stellplatzanlage wird von einem Pflanzstreifen mit Sträuchern und in regelmäßigen Abständen gepflanzten Bäumen gefasst. Die Anlieferung erfolgt von Norden über eine separate Zufahrt im westlichen Randbereich, eine Einhausung besteht nicht. Die fußläufige Erreichbarkeit ist über einen vom Bahnhof geführten Fuß-/ Radweg gegeben, der sich entlang der südlichen Plangebietsgrenze fortsetzt. Ein in der Örtlichkeit über die westlich anschließende Freifläche verlaufender unbefestigter Pfad deutet auf eine entsprechende Nutzung durch Anwohner der Wohnsiedlungsbereiche im Bereich Konrad-Adenauer Straße hin. Bei einer künftig erfolgenden Bebauung der Freifläche ist eine Fortführung dieser Wegeverbindung in Richtung Osten bereits planungsrechtlich vorbereitet worden.

Die Strukturen in der **Umgebung** stellen sich heterogen dar. Der Bereich nördlich und östlich der Raiffeisenstraße bis zum ca. 150 m entfernt liegenden Bahnhof ist i. W. durch gewerbliche Nutzungen (u. a. Raiffeisenmarkt, Tankstelle, Fitnessstudio, Kfz-Werkstatt) geprägt, südlich entlang der Bahnstrecke sind mindergenutzten Gewerbehallen verblieben. Direkt südlich anschließend befindet sich der o. g. Fuß-/ Radweg und hieran anschließend ein Lebensmittelsupermarkt. Dieser ist über eine fußläufige Wegebeziehung mit dem Plangebiet verbunden und übernimmt zusammen mit dem im Plangebiet ansässigen Discounter die Nahversorgungsfunktion für die westlichen und nordwestlichen Wohnsiedlungsbereiche. Im Westen grenzt eine bislang noch unbebaute Freifläche an, künftig sollen hier ggf. Wohn- oder Mischnutzungen entwickelt werden.

3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Drensteinfurt im Juli 2010 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Es legt die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der Drensteinfurter Einzelhandels- und Standortentwicklung dar. Das Konzept wurde entsprechend der aktuellen Rechtslage und mit Blick auf neue Herausforderungen im Bereich der Innenstadtentwicklung (u. a. durch die Aufgabe einer großen Drogeriekette) weiterentwickelt (Teilfortschreibung²). In die Erarbeitung waren neben der IG Werbung für Drensteinfurt e. V. und Vertretern von Politik und Verwaltung auch der Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e. V., die IHK Nord Westfalen sowie die Bezirksregierung Münster eingebunden. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept einschließlich seiner Teilfortschreibung verfolgt die Stadt drei übergeordnete Entwicklungsziele für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Stärkung des Innenstadtzentrums, Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowie Bereitstellung ergänzender Standorte.

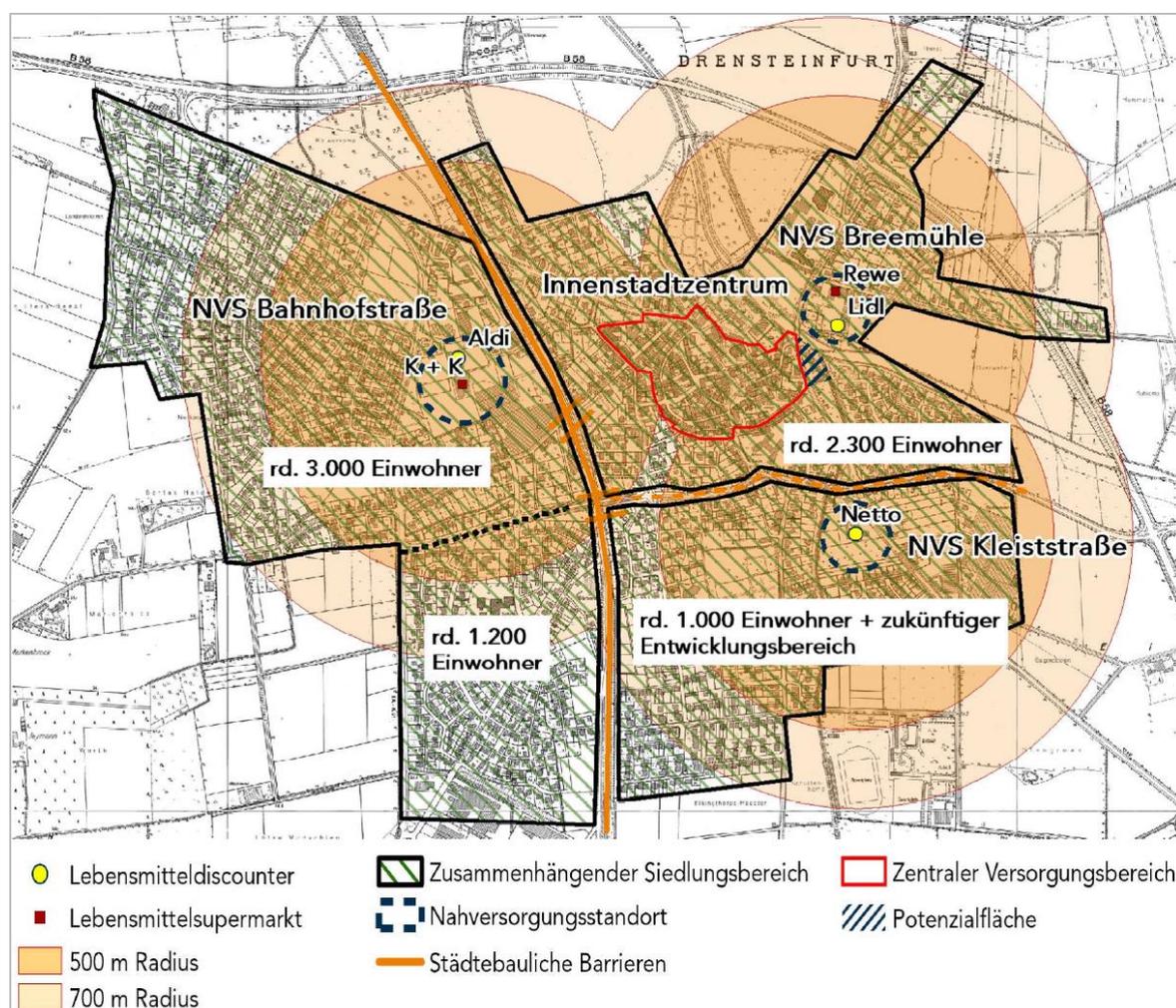


Abb. Nahversorgungskonzept Drensteinfurt

Quelle: Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013, S. 39

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt, Stadt + Handel, Dortmund, Mai 2010

² Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt, Stadt + Handel, Dortmund, August 2013

Gemäß diesem Konzept setzt sich die Zentren- und Standortstruktur im Kernort Drensteinfurt aus dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Innenstadtzentrum“ sowie den Nahversorgungsstandorten „Bahnhofstraße“ mit dem ergänzenden Sonderstandort Raiffeisenstraße für i. W. nicht zentrenrelevante Sortimente (westlich des ZVB), „Breemühle“ (nordöstlich des ZVB) und „Kleiststraße“ (südöstlich des ZVB) zusammen. Die drei Nahversorgungsstandorte übernehmen insgesamt eine herausragende Nahversorgungsfunktion für Drensteinfurt. Zudem sichern die Nahversorgungsstandorte in Walstedde und Rinkerode jeweils die Nahversorgung in diesen Ortsteilen. Im Rahmen der Teilfortschreibung wurde zudem die in Drensteinfurt geltende Sortimentsliste bestätigt.

Hinsichtlich des übergeordneten Entwicklungsziels, eine möglichst flächendeckende Nahversorgung zu sichern und zu stärken, enthält das teilfortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept u. a. folgende weitergehende städtebauliche Ziele:

- Sicherung und qualitative Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstrukturen an den Nahversorgungsstandorten
- Ausgewogene Fortwicklung der einzelnen Nahversorgungsstandorte (ohne nachhaltige Schwächung eines der anderen Nahversorgungsstandorte) und Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum
- ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in Rinkerode und Walstedde.

Als Besonderheit in der Drensteinfurter Nahversorgungsstruktur stellen die Einzelhandelsgutachter die Bedeutung des Sortimentsbereichs Drogeriewaren für die Innenstadtentwicklung heraus. Nach Aufgabe der Filialen einer größeren Drogeriekette im Jahr 2012 und dem damit verbundenen Verlust der Frequenzbringer im Zentrum Drensteinfurts, ist es zwischenzeitlich gelungen, einen neuen Drogeriefachmarkt in der Innenstadt anzusiedeln und damit einen frequenzerzeugenden Impuls für die Stärkung des Innenstadtzentrums zu erhalten. Mit Blick auf das Ziel der Stärkung des Innenstadtzentrums und eine gesamtstädtisch tragfähige Verkaufsflächenausstattung für Drogeriewaren empfiehlt der Gutachter daher, die noch vorhandenen Verkaufsflächenpotenziale für die Sortimentsgruppe Drogeriewaren für die Entwicklung in der Innenstadt offenzuhalten. Dies bedeutet für die Entwicklungen der Lebensmittelmärkte an den Nahversorgungsstandorten u. a. eine Begrenzung der Verkaufsflächenanteile für Drogeriewaren.

Um die genannten Ziele und eine tragfähige Entwicklung der Nahversorgung zu erreichen, empfiehlt der Gutachter somit folgenden Entwicklungsrahmen für die bestehenden Lebensmittelmärkte der Kernstadt sowie die Beschränkung der Verkaufsflächen für das Sortiment Drogerie / Kosmetik / Parfümerie in Abhängigkeit der Betriebsform und der sonstigen Rand-/ Nebensortimente auf jeweils ca. 10 %.

Nahversorgungsstandorte	Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelsupermarkt
Bahnhofstraße	1.100 m ² - 1.200 m ²	1.300 m ² - 1.400 m ²
Breemühle	1.100 m ² - 1.200 m ²	1.300 m ² - 1.400 m ²
Kleiststraße	1.100 m ² - 1.200 m ²	-

Abb. Empfohlener Entwicklungsrahmen der Nahversorgungsstruktur im Kernort Drensteinfurt
Quelle: Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2013, S. 44

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landesplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist im Juli 2013 in Kraft getreten, die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nach § 1(4) BauGB bindend. Folgende Ziele des Sachlichen Teilplans sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Ausweisung eines Sondergebiets für ein Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO relevant:

- Ziel 1: Festsetzung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)
- Ziel 2: Festsetzung zentrenrelevanter Kernsortimente nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen, Sondergebiete mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich
- Ziel 3: keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden.

Entsprechend der Zielsetzung des fortgeschriebenen Regionalplans Münsterland sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 11(3) BauNVO grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs aufgenommen worden.

Das überplante Sondergebiet lässt auch künftig ein Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu. Gemäß fortgeschriebenem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Aufgrund der historisch gewachsenen, kleinteiligen Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist hier eine Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte nicht denkbar. Gleichwohl soll mit Blick auf die besonderen Einzelhandelsstrukturen insbesondere die Nahversorgung mit Drogeriewaren innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gestärkt werden.

Der bestehende Standort stellt gemäß der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einen von drei Nahversorgungsstandorten mit herausragender Nahversorgungsfunktion (s. Kapitel 3.2) dar. Er nimmt die fußläufig zu erreichende Grundversorgung für den nordwestlichen Bereich des Ortsteils Drensteinfurt wahr. Gemäß Teilfortschreibung sind negative Auswirkungen auf die städtebaulichen Nahversorgungsstrukturen in Drensteinfurt nicht zu erwarten, solange sich die Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Märkte jeweils in dem o. g. gutachterlich ermittelten Rahmen bewegen. Diese Größenordnungen sind vom Einzelhandelsgutachter für das vorliegende Planvorhaben konkretisiert worden (s. Anlage A.3). Die Ergebnisse werden den Festsetzungen im überplanten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zugrunde gelegt. Eine ausgewogene wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Ortsteil Drensteinfurt und an den Nahversorgungsstandorten Rinkerode und Walstedde ist somit weiterhin gewährleistet. Es ist zudem davon auszugehen, dass alle in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans aufgelisteten Sortimente von den in der „Drensteinfurter Liste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten erfasst werden. Diese Liste liegt den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ebenfalls zugrunde. Somit werden die Ausnahmetatbestände für Sonderge-

bierte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Summe erfüllt.

Aufgrund fehlender Entwicklungsoptionen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt (s. o.) wird der zentrale Versorgungsbereich von Drensteinfurt durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Angesichts der großen Entfernungen zu den Nachbarkommunen (Sendenhorst, Ascheberg, Ahlen) mit vergleichbaren Wettbewerbsstrukturen gilt das Gleiche für die dortigen zentralen Versorgungsbereiche.

Zusammenfassend erfüllt die vorliegende Planung somit die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt. Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 23.06.2015 bestätigt, dass Ziele der Raumordnung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

b) Flächennutzungsplan

Gemäß den Darstellungen des **wirksamen Flächennutzungsplans (FNP)** der Stadt Drensteinfurt ist der bestehende Marktstandort Teil eines *Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“* für einen Lebensmittelmarkt. Das Planvorhaben zur Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmitteldiscounters entspricht den Zielsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans, die Änderungsplanung gilt gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das Plangebiet und sein Umfeld werden aufgrund der innerstädtischen Lage von **naturschutzfachlichen Regelungen** im Sinne des BNatSchG oder LandschaftsG NRW (FFH-, Vogelschutz-, Natur-/ Landschaftsschutzgebiete, geschützte / schutzwürdige Biotope etc.) nicht erfasst, ebenso gilt dies für die Darstellungen und Festsetzungen des **Landschaftsplans „Drensteinfurter Platte“**. Die überplanten Flächen sind seit Jahren durch Marktgebäude und Stellplatzanlage in großen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Stellplatzgliedernde Gehölze sind nicht vorhanden, in den Randbereichen wurden zum Zeitpunkt der Markterrichtung verschiedene Sträucher, z. T. mit Laubbäumen als Überhälter angepflanzt. Vernetzende Verbindungen zum Freiraum bestehen aber nicht. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der im Plangebiet insgesamt vorhandenen Strukturen ist nicht erkennbar.

3.5 Boden und Gewässer

Gemäß **Bodenkarte NRW³** stehen im Plangebiet stark sandige Lehmböden als Pseudogleye (z. T. Braunerde-Pseudogleye) an. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴ treffen auf diese Böden nicht zu.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm, Krefeld 1981

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die Empfindlichkeit des **Grundwassers** gegenüber Verschmutzungen wird als durchschnittlich bewertet. Insgesamt ist der Grundwasserkörper i. W. nur wenig ergiebig und weist i. A. sehr geringe bis mäßige Durchlässigkeiten auf.⁵

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und Umfeld nicht betroffen. Die überplanten Flächen werden weder von einem festgesetzten oder sonstigen **Überschwemmungsgebiet** noch von **Wasserschutzgebieten** erfasst.

3.6 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Der Bereich liegt über einem auf **Steinkohle** verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. In Zukunft könnte hier ggf. Bergbau umgehen. Drensteinfurt liegt außerdem in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen-/ tagesnahen Bereich umgegangen ist. Konkrete Hinweise am Standort Raiffeisenstraße sind bisher aber nicht bekannt. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, sind weitere Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bisher nicht bekannt. Gemäß Ursprungsplan einschließlich seiner Änderungen befindet sich südöstlich des Änderungsbereichs eine Altlastenfläche, die im Altlastenkataster des Kreises Warendorf unter der Nr. 50000 geführt wird. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Deponie, auf der zeitweise Emailleschlämme, später auch Hausmüll abgelagert wurden. Soweit bislang erkennbar, wird die Änderungsplanung hiervon nicht berührt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Boden zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen.

Im Plangebiet sind der Stadt **Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt, ihr Vorkommen kann jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub bei Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine eingetragenen **Bau- oder Bodendenkmäler** bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden gemäß §§ 15, 16 DSchG.

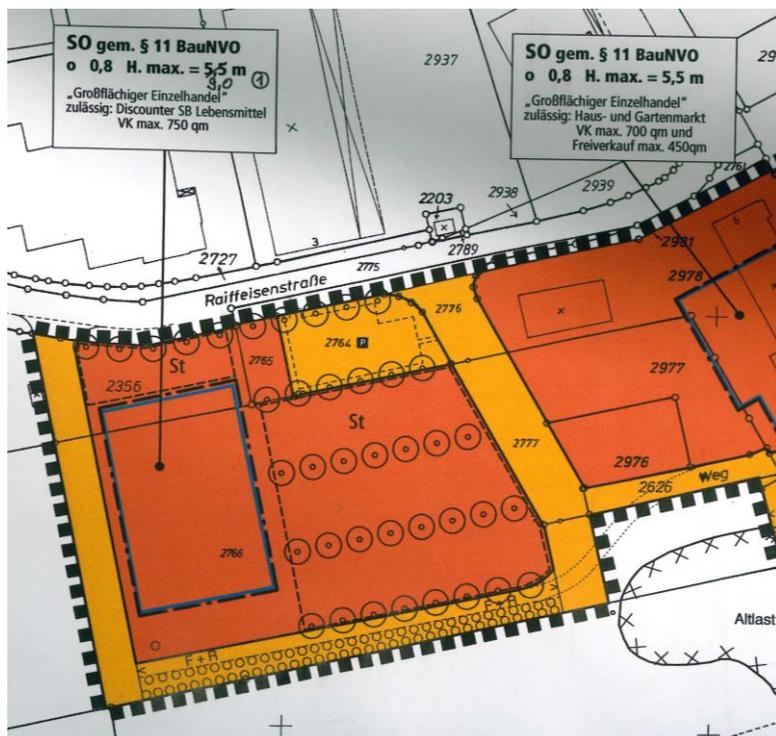
⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

4.1 Bebauungsplan Nr. 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ (Ursprungsplan) einschließlich Änderungen

Die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“** (Rechtskraft 12/2002) erfolgte auf Grundlage eines Strukturkonzepts aus den 1990er Jahren, das die wesentlichen Entwicklungsziele für diesen zentralen innerstädtischen Bereich westlich des Bahnhofs Drensteinfurt definiert. Insgesamt sollte der Bereich aufgrund seiner zentralen Lage zu einem hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbestandort u. a. mit einer gebündelten Ansiedlung von Nahversorgern entwickelt werden. Die Überplanung und Entwicklung der Flächen erfolgt schrittweise, bislang wurden u. a. Einzelhandelsnutzungen und die gewerbliche Nachnutzung einer Altlastenfläche durch Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans 1.31 realisiert. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die Nutzungen im Geltungsbereich der vorliegenden **5. Änderung** wurden durch den 1. Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1.31 sowie seine 1. Änderung (Rechtskraft 05/2003) vorbereitet. Gemäß geltendem Planungsrecht ist hier ein Sonstiges Sondergebiet (SO) – Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 750 m² Verkaufsfläche, Randsortimente sind auf 15 % der Verkaufsfläche begrenzt. Zur verträglichen Einbindung der Einzelhandelsnutzung wurden Vorgaben hinsichtlich der Anordnung von Gebäude und Stellplatzanlage, der Bauweise und der Gebäudehöhe ($H_{\max.} = 9,0$ m) sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ($GRZ = 0,8$) aufgenommen. Grünordnerische Regelungen (Baum- und Heckenpflanzungen) sichern die Einbindung des Standorts gegenüber den angrenzenden Straßen sowie zum südlich verlaufenden Fuß-/ Radweg.



B-Plan Nr. 1.31, 1. Teilbereich (2002), Auszug

4.2 Planungsziele und Plankonzept der 5. Änderung

Mit dem Ziel der **langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts** und damit der **Aufrechterhaltung und zukunftsichere Ausrichtung der wohnungsnahen Grundversorgung**, insbesondere für die westlich der Bahnlinie liegenden Wohnsiedlungsbereiche im Ortsteil Drensteinfurt strebt die Stadt die bauliche Aufwertung eines bestehenden Lebensmittelmarkts südlich der Raiffeisenstraße an. Dem ansässigen Discounter soll im Rahmen der gesamtstädtischen Verträglichkeit die Möglichkeit zum Um-/ Neubau seines Marktgebäudes und zur Standortaufwertung gegeben werden. Der Standort „Bahnhofstraße“ stellt gemäß städtischem Einzelhandels- und Zentrenkonzept innerhalb des Nahversorgungsgerüsts der Kernstadt einen beizubehaltenden Nahversorgungsstandort dar (s. Kapitel 3.2). Ausstattung und Größe des ansässigen Markts sind jedoch nicht mehr zeitgemäß. Die beabsichtigte Umstrukturierung soll die städtebauliche Weiterentwicklung im Bereich Bahnhofsumfeld unterstützen.

Die 5. Änderung des Bauungsplans Nr. 1.31 soll ausschließlich den bereits bestehenden Einzelhandelsstandort des Discountmarkts südlich der Raiffeisenstraße umfassen. Die hier bislang geltenden SO-Festsetzungen sollen überprüft und im Einklang mit den Zielsetzungen der Teilfortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts hinsichtlich der geänderten Rahmenbedingungen überarbeitet werden. Zudem sollen die Regelungen gemäß § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB überprüft und in einem städtebaulichen verträglichen Rahmen erweitert werden. Die sonstigen Festsetzungen und Planinhalte sollen vom Grundsatz her beibehalten und sofern erforderlich an die heutige Situation und Rechtslage angepasst werden. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen im städtebaulich verträglichen Rahmen zu entwickeln.

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.31 werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen vollständig ersetzt. Sollte sich die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.31 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

Nach einem ersten **Plankonzept** soll die Lage des Marktgebäudes grundsätzlich beibehalten werden. Die baulichen Erweiterungen des Gebäudes sind über die bisherigen Baugrenzen hinaus im Norden in Richtung Raiffeisenstraße, im Westen z. T. bis an die Grundstücksgrenze sowie im Süden in Richtung Fuß-/ Radweg und Stellplatzanlage geplant. Die Lage von Eingangsbereich und Anlieferzone soll vom Grundsatz her beibehalten werden, ebenso die Zu-/ Abfahrtsbereiche der Stellplatzanlage. Im Zuge der Standortaufwertung sollen auch die Parkplätze neu geordnet und an heute gängige Größen angepasst werden. Da sich die Entwicklungen insgesamt auf den bestehenden Standort beschränken, wird sich die Anzahl der Stellplätze somit reduzieren. Die künftig möglichen rund 80-85 Stellplätze werden aber nach bisherigem Kenntnisstand als ausreichend angesehen. Die bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitete Erschließung über die angrenzende Raiffeisenstraße mit Anbindung an die Konrad-Adenauer-Straße (K 31) ist weiterhin so vorgesehen.



PLANDARSTELLUNG

VORENTWURFSPLANUNG
VARIANTE 6 (ABBILDUNG AUF B-PLAN)

13-459 M=1:500 17.09.2015

BAUHERR

BGB GRUNDBSTÜCKSGES. HERTEN
VERTR. D. ALDI IMMOB. VERW. GMBH & CO. KG

HOHEWARDSTR. 345-349 45699 HERTEN

PLANUNG

HOCHBAUPLANUNG
KLABUNDE + EGERT

NORDRING 30A T: 05631 937 912
 34497 KORBACH F: 05631 937 0844
 WWW.KLABUNDE-EGERT.DE INFO@KLABUNDE-EGERT.DE

5. Inhalte und Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.31

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO und örtliche Bauvorschriften

a) Art der baulichen Nutzung

Primärer Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben ist die **Verkaufsfläche** (VK). Nach aktueller Rechtsprechung sind für die VK-Ermittlung alle Flächen maßgeblich, die für Kunden zugänglich sind und unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Somit sind auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen sowie diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.) der Verkaufsfläche zuzurechnen. Dies gilt auch für die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums.⁶

Der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1.31 auf Grundlage eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel errichtete Markt umfasst derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 750 m² und verfügt somit nur über eine bedingt marktgerechte und wettbewerbsfähige Verkaufsflächenausstattung. Diese Festsetzung wird für den Änderungsbereich vom Grundsatz her übernommen – die im Plangebiet zulässige Art der Nutzung wird (weiterhin) durch ein **Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“** nach § 11(3) BauNVO geregelt. Entsprechend des Planungsziels, diesen Standort langfristig als Nahversorgungsstandort zu sichern und zu entwickeln, soll hier entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen (s. Kapitel 3.2) eine Erweiterung der Verkaufsfläche

⁶ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandels-erlass NRW), Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008

auf künftig **maximal 1.200 m²** zugelassen werden. Diese Größenordnung entspricht grundsätzlich den heute marktgängigen Anforderungen und ist in diesem Rahmen städtebaulich verträglich.

Die zulässigen Kern- und Rand-/ Nebensortimente werden definiert. Der sortimentsbezogenen Differenzierung wird die „Drensteinfurt Liste“ zugrunde gelegt. Neben den **Hauptsortimenten** „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Getränke“ erfolgt eine Beschränkung der **Rand-/ Nebensortimente** in Anlehnung an den in der Teilfortschreibung empfohlenen Entwicklungsrahmen (s. Kapitel 3.2) sowie unter Zugrundelegung einer ergänzenden Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters hinsichtlich der daraus abgeleiteten jeweils konkret zulässigen Verkaufsflächenumfänge (s. Anlage A.3):

- Das nahversorgungsrelevante Sortiment „Drogerie / Kosmetik / Parfümerie“ wird auf den gutachterlich bezifferten verträglichen Umfang von maximal 100 m² begrenzt. Ein größerer Umfang ist angesichts der für dieses Sortiment zur Verfügung stehenden Kaufkraft in Drensteinfurt mit Blick auf die angestrebte langfristige Etablierung eines Drogeriemarkts im zentralen Versorgungsbereich nicht vertretbar.
- Für alle weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente beziffert der Gutachter eine Verkaufsfläche von insgesamt 120 m² mit Bezug auf die gemäß Einzelhandelskonzept angestrebte Kaufkraftbindung an den Nahversorgungsstandorten als angemessen. Diese Größenordnung entspricht nach Rücksprache mit dem Gutachter der dem Nahversorgungsstandort zugewiesenen Versorgungsfunktion. Sie ist im Sinne des in der Teilfortschreibung enthaltenen Grundsatzes zur Sicherstellung einer gleichberechtigten, städtebaulich verträglichen Entwicklung aller an den Nahversorgungsstandorten ansässigen Märkte insgesamt ausgewogen.
- Auf den in Lebensmittelmärkten heute üblichen Aktionsflächen werden sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente als ergänzende Rand-/ Nebensortimente angeboten. Zum sicheren Umgang mit diesen regelmäßig wechselnden Aktionswaren schlägt der Gutachter im Sinne des Innenstadtschutzes ebenfalls eine Begrenzung auf insgesamt 120 m² vor.

Die Stadt folgt nach intensiver Erörterung den Einschätzungen des Gutachters insgesamt und bewertet die vorliegende Erweiterung des Angebots im Lebensmitteleinzelhandel im Rahmen der Gesamtabwägung für planerisch vertretbar. Die Planung trägt zur Sicherung und (Weiter-)Entwicklung vorhandener Versorgungsstrukturen bei. Mit den getroffenen Regelungen zur Verkaufsflächenobergrenze und der Sortimentsstrukturen wird dem ansässigen Markt eine inzwischen marktübliche Ausgestaltung ermöglicht. Gleichzeitig wird hierüber sichergestellt, dass sich der zentrale Versorgungsbereich zukunftsfähig weiterentwickeln kann und die Nahversorgungsstrukturen auch weiterhin ausgewogen sind.

b) Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Bezüglich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB orientiert sich die vorliegende Planung i. W. am Ursprungsplan. Unverändert übernommen wird mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten die festgesetzte **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 für das gesamte Plangebiet, was der Obergrenze für sonstige SO-Gebiete gemäß § 17(1) BauNVO entspricht. Geprüft wurde angesichts der Standortgebundenheit und der damit begrenzt verfügbaren Fläche auch die Möglichkeit für eine Überschreitung dieser Obergrenze gemäß § 17(2) BauNVO. Angesichts des weitgehend versiegelten bzw. versiegelbaren gewerblich ge-

prägten Umfelds sowie den allenfalls sehr eingeschränkten Möglichkeiten am Standort selbst ausgleichende Maßnahmen umzusetzen und so nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, werden die für eine Überschreitung erforderlichen städtebaulichen Voraussetzung an diesem Standort nicht erfüllt.

Darüber hinaus werden folgende Anpassungen bzw. klarstellende Konkretisierungen vorgenommen:

- Gemäß Bebauungsplan Nr. 1.31 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,0 m auf die zugeordnete fertige Erschießungsstraße bezogen, eine weitergehende Bestimmung von Bezugspunkt/ -höhe ist nicht erfolgt. Für eine hinreichende Bestimmtheit der Höhenfestsetzung wird die Bezugshöhe nach Vorlage von eingemessenen Höhenpunkten auf entsprechende NHN-Höhen („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) abgestellt. Die **maximal zulässige Höhe der Baukörper** von 72,5 m ü. NHN entspricht in der Örtlichkeit weiterhin einer Bauhöhe von ca. 9 m und gewährleistet eine bedarfsgerechte und umgebungsangepasste Höhenentwicklung des Marktgebäudes.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen und zur Nachbarbebauung. Das bisherige Baufenster entspricht dem bestehenden Marktgebäude und wird in seiner Lage vom Grundsatz her aus dem Ursprungsplan übernommen. Im Vergleich zur bisherigen Dimensionierung erfolgt im Rahmen dieser Änderungsplanung eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche hier v. a. zu Lasten der bisherigen Stellplatzfläche. Diese orientiert sich i. W. an der beantragten Erweiterungsfläche für den bestehenden Lebensmittelmarkt, berücksichtigt darüber hinaus aber einen ausreichenden Entwicklungsspielraum. Die so gefassten Baugrenzen werden mit Blick auf das Planungsziel in dieser Größenordnung für angemessen bewertet. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Mit Blick auf die angestrebte Baukörpererweiterung wird die abweichende **Bauweise** festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend aber mehr als 50 m betragen darf.

c) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Zur Gestaltung und Gliederung der festgesetzten Stellplatzanlage enthält bereits der Ursprungsplan Maßnahmen für deren Begrünung, die in den Grundzügen im Rahmen der Marktansiedlung durch eine im Übergang der Stellplatzanlage zu den öffentlichen Verkehrsflächen umlaufend angelegte Baum-/ Strauchbepflanzung angelegt wurde. Die Vorgabe zur Mindestbepflanzung mit Bäumen im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage wird daher im Rahmen der Änderungsplanung aufgegriffen, hinsichtlich der Pflanzqualitäten konkretisiert und mit Blick auf die Bestandssituation ergänzt. Die Vorgaben orientieren sich hierbei an den getroffenen Regelungen für die benachbarten Flächen und sind mit Blick auf die angestrebte gestalterische Einbindung insgesamt verhältnismäßig.

Grundsätzlich ist insbesondere ein Erhalt der Grünstrukturen entlang des Fuß-/ Radwegs aus stadtgestalterischen Gründen mit Blick auf die künftig zunehmende Bedeutung dieser Wegeverbindung wünschenswert. Die Ausdehnung der Stellplatzfläche (s. Kapitel 5.2) ist daher bewusst so gewählt worden, dass der umrandende Grünstreifen

im Süden und fortführend im Osten von der Fläche nicht erfasst wird. Angesichts der begrenzten Flächengröße und der Planinhalte ist zu erwarten, dass die bestehenden Gehölze im Zuge der Umstrukturierung angerechnet werden und damit erhalten werden können. Andernfalls sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets für Kunden über die Raiffeisenstraße im Norden und Osten wird nicht geändert. Ebenso verbleibt die separate Anlieferung im Norden.

Für die Aufnahme des **ruhenden Verkehrs** wird die Fläche der Stellplatzanlage i. W. aus dem Ursprungsplan übernommen und an die neu gefassten Baugrenzen angepasst. Geplant ist die Anordnung von 80-85 Stellplätzen. Diese Anzahl ist nach derzeitigen Kenntnissen ausreichend für einen Lebensmittelmarkt mit der angestrebten Größenordnung. Die festgesetzte Stellplatzfläche ist insgesamt hinreichend bemessen, um diese Anzahl unterzubringen, außerdem sind Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die für **Fußgänger und Radfahrer** bestehenden Wegeverbindungen (s. Kapitel 3.1) werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Eine Verbindung für Kfz zur Stellplatzanlage des südlich benachbarten Lebensmittelmarkts ist ausdrücklich nicht gewollt. Der hier angelegte Fuß-/ Radweg soll auch mit Blick auf die langfristig angestrebte Weiterführung in Richtung Westen nicht durch querende Fahrzeuge in seiner Funktion beeinträchtigt werden. Daher wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein entsprechendes **Zu-/ Ausfahrverbot für Kfz** aufgenommen. Die Möglichkeit der Durchlässigkeit für Fußgänger ist hiervon unbenommen.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Nahverkehr** ist über den Bahnhof Drensteinfurt im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets gegeben.

5.3 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konfliktträchtige **Vorbelastungen** für das Plangebiet (Immissionen von Verkehrswegen, aus der Landwirtschaft, von bestehenden Gewerbenutzungen etc.) sind angesichts der angestrebten Planungsziele und -inhalte nicht bekannt.

Für die vorliegende Änderungsplanung sind weiterhin die durch die Planung **verursachten Immissionen** auf die umliegenden Nutzungen zu betrachten. Entsprechende Konflikte sind im Bestand bisher nicht bekannt, Einschränkungen für den Marktbetrieb bestehen nicht. Um die Verträglichkeit der erweiterten Einzelhandelsnutzung in dieser innerörtlichen Lage sicher beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung (s. Anlage A.2) eingeholt. Ermittelt und bewertet wurden die durch den Betrieb des Lebensmittelmarkts auf die umgebenden Nutzungen entstehenden Geräuschimmissionen. Hierbei wurde auch der südlich benachbarte Supermarkt berücksichtigt. Der Beurteilung der Geräuschsituation wurde die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt. Zu berücksichtigende Schallquellen sind v. a. die Stellplatzanlage einschließlich des Ein-/ Ausstapelns von Einkaufswagen, die Warenanlieferungen inklusive Ladetätigkeiten sowie die Kühl- und Lüftungstechnik.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/ Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Als Orientierungshilfe zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung darf hierbei auf die sogenannten Orientierungswerte aus der DIN 18005 mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zurückgegriffen werden – diese idealtypischen Werte sind als Beurteilungsrahmen in der Rechtsprechung allgemein anerkannt. Zur Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen können aber auch die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm herangezogen werden. Im Rahmen von (späteren) Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die IRW der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit des zu erweiternden Lebensmittelmarkts auf die TA Lärm Bezug genommen. Im Übrigen entsprechen die IRW der TA Lärm i. W. den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm⁷.

Der Maßstab für die Beurteilung der Geräuschemissionen des erweiterten Lebensmittelmarkts sowie die ermittelten Geräuschbelastungen stellen sich wie folgt dar:

- Der nächstgelegene Immissionsort (IO-1) ist ein reines Büro-/ Verwaltungsgebäude ca. 30 m westlich des Standorts. Das Gebäude wird nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans erfasst, angesichts der innerörtlichen Lage im Übergang zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnsiedlungsbereichen stuft die Stadt seine Schutzbedürftigkeit analog zu einem Mischgebiet (MI) ein. Zudem ist gemäß Gutachten angesichts der reinen Büronutzung auch nachts nicht von einer erhöhten Schutzbedürftigkeit auszugehen, da dort unabhängig von der Tageszeit die gleichen Tätigkeiten durchgeführt werden. Die gutachterlich ermittelte Geräuschbelastung von 49/50 dB(A) tags/nachts zeigt hier die Unterschreitung der maßgeblichen MI-Richtwerte um mindestens 10 dB(A).
- Weitere nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen (IO-2, IO-3) befinden sich ca. 100 m westlich und hier jenseits der Konrad-Adenauer-Straße im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“. Dieser setzt für den betroffenen Bereich an der Weidenbreite ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die gemäß Gutachten ermittelten Beurteilungspegel für diese beiden Immissionsorte von 44 bzw. 43 dB(A) tags belegen eine deutliche Unterschreitung der maßgeblichen WA-Richtwerte um mindestens 11 dB(A). Nachts werden die maßgeblichen IRW mit 40 bzw. 37 dB(A) auch unter Berücksichtigung der hierfür relevanten Zusatzbelastung durch den zweiten Lebensmittelmarkt mindestens eingehalten.
- Die infolge von Türenschnellen auf dem Parkplatz und der Anlieferzone sowie durch die Betätigung einer Lkw-Betriebsbremse ausgelösten kurzzeitigen Geräuschspitzen unterschreiten die gebietsabhängigen Immissionswerte an allen maßgeblichen Immissionsorten deutlich.
- Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen nach TA Lärm (Punkt 7.4) sind nicht erforderlich.

Die gutachterlich ermittelten Werte verdeutlichen, dass zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immis-

⁷ Immissionsrichtwerte tags/nachts gemäß TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm: WA-Gebiete 55/40 dB(A), MI-Gebiete 60/45 dB(A)

sionsorten im Rahmen der Bauleitplanung keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Als erforderliche Schallschutzmaßnahme definiert das Gutachten lediglich die Vorgabe, dass fahrzeugeigene Kühlaggregate von Lkw in der Nachtzeit ausschließlich im Elektrobetrieb bei abgeschaltetem Lkw-Motor betrieben werden dürfen. Derartige organisatorische Vorgaben können nur sinnvoll auf der Genehmigungsebene geregelt werden.

Die im Westen benachbarte, unbebaute Freifläche ist planungsrechtlich bisher noch nach § 34 BauGB zu bewerten, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entsprechend nach den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, in diesem Bereich eine bauliche Entwicklung und Aufwertung zu erreichen und daher Misch- und in Teilen Wohnnutzungen zu etablieren. Bereits seit Sommer 2012 liegt für den betroffenen Bereich ein Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.31 vor, ohne dass bislang für das Planverfahren die nächsten Verfahrensschritte mit einem konkreten städtebaulichen Konzept bzw. möglichen Baufeldern eingeleitet wurden. Ergänzend wurde mit demselben Planungsziel im Herbst 2014 die 42. FNP-Änderung eingeleitet. Auch hier ist eine Fortführung des Planverfahrens bzw. eine weitergehende Konkretisierung der Planungen noch nicht erfolgt. Konkrete Nutzungen bzw. ihre Schutzbedürftigkeit können somit aus dieser Situation im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung noch nicht abgeleitet werden. Mit Blick auf das planerische Gebot der Rücksichtnahme sowie das Trennungsgebot gemäß BImSchG ist unter Berücksichtigung des o. g. Planungsziels für die benachbarte Fläche direkt an das Plangebiet angrenzend die Etablierung von (klein-)gewerblichen, weniger lärmsensiblen Nutzungen bzw. die Anordnung von Erschließungs- und / oder Versorgungsflächen denkbar.

Generell ist aber festzuhalten, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld der Freifläche unabhängig von der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.31 von hinzutretenden Nutzungen zu berücksichtigen sind. Dies betrifft in diesem Teilbereich v. a. die von den ansässigen Einzelhandelsmärkten ausgehenden Geräuschemissionen und die örtlichen Rahmenbedingungen (keine Einschränkung der Betriebszeiten, kein Erfordernis von baulichen Schallschutzmaßnahmen im Bestand etc.). Marktbetreiber und Eigentümer der Freifläche führen vor diesem Hintergrund Gespräche bezüglich einer einvernehmlichen Entwicklung auf beiden Flächen. In diesem Zusammenhang haben auch die Schallgutachter ergänzende Möglichkeiten geprüft, die Geräuschemissionen über das planungsrechtlich erforderliche Maß hinaus zu mindern. Entsprechende Optionen bestehen z. B. durch die Errichtung einer Lärmschutzwand, die Einhausung stationärer Anlagen oder die Einschränkung der Nachtanlieferung. Städtebauliche bzw. planungsrechtliche Gründe für konkrete Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan leiten sich angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen und der planungsrechtlichen Situation zwar nicht ab (s. o.), die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen aber einen entsprechenden Spielraum, um mögliche weitergehende Maßnahmen auf bilateraler Ebene nicht einzuschränken.

5.4 Sonstige Belange

Der Anschluss an **städtische Kanalisation und Entsorgungssysteme** wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.31 geregelt und ist sichergestellt. Grundlegende Anforderungen sind angesichts der bereits erfolgten technischen Erschließung geklärt. Die wesentlichen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb

der öffentlichen Verkehrsflächen, ihre Lage und Zugänglichkeit wird hierdurch gesichert.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten. Sie werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch weiterhin zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes NRW und die Regelungen der Stadt Drensteinfurt zur Entwässerung zu beachten. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Regenwasserableitung aus dem bereits erschlossenen und überwiegend versiegelten Plangebiet kann über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen geführte Kanalisation (Trennsystem) sichergestellt werden. Weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung entsprechend der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach § 3c UVPG (s. Anlage A.1) nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt die Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts im Innenbereich. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits weitgehend versiegelt, die durch die Planung ermöglichte geringfügige Erweiterung bestehender Baurechte erfolgt lediglich durch Inanspruchnahme von bereits versiegelten bzw. versiegelbaren Flächen. Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird vor diesem Hintergrund

nicht vorbereitet. Das Plangebiet befindet sich zudem in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet, so dass die Maßnahme insgesamt den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die Stadt trägt somit im Ergebnis der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁸ zugrunde gelegt.

Entsprechend der im Plangebiet i. W. vorhandenen Lebensraumkategorien „Gebäude“ sowie „Gärten / Parkanlagen / Siedlungsbrachen“ sind nach der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW⁹ für den 1. Quadranten des Messtischblatts 4212 „Drensteinfurt“ insgesamt acht Fledermaus- und 15 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial deutlich über konkrete Vorkommen im Plangebiet reicht. Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten liegen bislang nicht vor. Die Strukturen im Plangebiet eignen sich angesichts der untergeordneten Plangebietsgröße und der anthropogenen Beeinträchtigungen durch die Nutzungen in Plangebiet und Umfeld allenfalls als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante Arten werden an diesem Standort nicht gesehen, zusätzliche Untersuchungen und Kartierungen werden nach bisherigem Kenntnisstand auch nicht für erforderlich gehalten.

Vor dem Hintergrund der potenziell vorkommenden Arten, der örtlichen Rahmenbedingungen und des Planinhalts wird nach derzeitiger Kenntnis davon ausgegangen, dass die Änderungsplanung **keine artenschutzrechtlichen Konflikte** verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nicht ausgelöst werden. Dieser Einschätzung hat die untere Landschaftsbehörde im Zuge des Verfahrens zugestimmt. Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Zuge der Umsetzung.

d) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte verwiesen. Die Standortsicherung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts durch die Umstrukturierung im Bestand und die Erweiterung in geringfügigem Umfang in

⁸ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

⁹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Messtischblattabfrage, abgerufen am 12.05.2015.

dieser gut erschlossenen Lage ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als sinnvoll erachtet. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen auch nicht gesehen.

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht. Die vorliegende Planung dient der Sicherung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts, eine besondere klimatische Funktion der Fläche ist angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Es werden im Vergleich zur Bestandssituation auch keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Die Errichtung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Infrastrukturen ist in dieser innerörtlich gut erschlossenen Lage ebenfalls nicht erforderlich. Die Planung trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderung nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen und sind im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans umsetzbar. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Der Vorhabenträger verfügt bereits über die umzustrukturierenden Grundstücke und die Fläche ist bereits erschlossen. Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet daher nicht notwendig.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.31 umfasst rund 6.300 m². Im Zuge der vorliegenden Planung werden diese insgesamt als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat im März 2014 beschlossen, das Planverfahren für die **5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.31** einzuleiten, um einem hier ansässigen Lebensmittelmarkt eine zukunftsfähige Ausgestaltung in einer städtebaulich verträglichen Größenordnung zu ermöglichen. Hiermit kann der bestehende Standort als Teil des städtischen Nahversorgungsgerüsts gesichert und weiterentwickelt werden und zur Umsetzung des Strukturkonzepts Bahnhofsumfeld beitragen.

Die Stadt Drensteinfurt hat sich entschieden, das Planverfahren als **„beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13a BauGB** durchzuführen. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens im Stadtgebiet ist jedoch auch bei Anwendung des § 13a BauGB eine ortsübliche frühzeitige Beteiligung erfolgt. Gegenstand der **frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** war zunächst der Vorentwurf der Projektplanung des Vorhabenträgers mit Begründung. Der Öffentlichkeit wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt im Juni / Juli 2015 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung zu unterrichten und sich hierzu zu äußern. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel um Stellungnahme gebeten. Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Auf Grundlage des Entwurfs wurden im Dezember 2015 / Januar 2016 **Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine neuen Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der politischen Gremien der Stadt Drensteinfurt (Vorlagen Nr. I/36/2014, I/141/2015, I/8/2016) sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im April 2016