

Bebauungsplan Nr. 1.31

**»Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld
2. Änderung und Erweiterung« – Teilplan 2**

Entscheidungs-
Begründung

Stadt Drensteinfurt

1. Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2 Planungsanlass	3	
1.3 Derzeitige Situation	4	
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5 Umweltverträglichkeitsprüfung	5	
2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
2.1 Art der baulichen Nutzung	5	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5	
2.2.1 Bauweise, Baukörperhöhe und Geschossigkeit	5	
2.2.2 Überbaubare Flächen	5	
2.2.3 Grund- und Geschossflächenzahl	5	
3. Ortsbild und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6	
4. Erschließung	6	
4.1 Anbindung an das Straßennetz	6	
4.2 Ruhender Verkehr	6	
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	6	
4.4 Fuß- und Radwegenetz	7	
5. Natur und Landschaft	7	
5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung	7	
5.2 Eingriffsregelung	7	
6. Ver- und Entsorgung	8	
7. Altlasten	8	
8. Immissionsschutz	9	
9. Belange des Denkmalschutzes	9	
10. Belange des Bergbaus	10	
11. Bodenordnung	10	
12. Flächenbilanz	10	

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Lagepläne der externen Ausgleichsfläche

Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes“



1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 22.03.2004 den Beschluss gefasst, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ nach den Vorschriften des BauGB zu erweitern und zu ändern, um hier die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanerweiterung umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha südlich des bereits errichteten Lebensmitteldiscounters.

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

1.2 Planungsanlass

Mit der derzeit durchgeführten Umgestaltung und Attraktivierung des Bahnhofs Drensteinfurt erfolgt eine gezielte Entwicklung auch des westlichen Bahnhofsumfeldes durch die Anlage von Park+Ride-Anlagen sowie Änderung der Buslinienführung. Zudem hat sich der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung derzeit und künftig am westlichen Rand von Drensteinfurt entwickelt.

Damit ist auch eine städtebauliche Entwicklung zu erwarten, die durch die neue Standortgunst zwischen Bahnhof und Konrad-Adenauer-Straße (K 31) als westliche Stadteinfahrt begünstigt wird.

Inzwischen wurde südlich der Raiffeisenstraße ein Haus- und Gartenmarkt sowie der genannte SB-Lebensmitteldiscounter gebaut.

Die Bebauungsplanerweiterung wird erforderlich, um einen nördlich der Raiffeisenstraße bestehenden SB-Lebensmittelmarkt zu verlagern. Mit der Verlagerung soll eine marktgerechte Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm mit Getränkemarkt erfolgen. Die vorgesehene Verkaufsfläche (siehe Punkt 2.1) wurde hinsichtlich der Innenstadtverträglichkeit nach dem Einzelhandelserlass* geprüft. Für die Folgenutzung des derzeitigen SB-Marktes nördlich der Raiffeisenstraße wird vertraglich geregelt, dass ein weiterer Lebensmittelmarkt ausgeschlossen wird.

Der Zusammenhang mit dem bestehenden Haus- und Gartenmarkt, Lebensmitteldiscounter und den nördlich der Raiffeisenstraße bestehenden Getränke- und Baumärkten bietet die Voraussetzung für eine Agglomeration, die planungsrechtlich ein „Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO erfordert. (s. auch Pkt. 1.4)

* Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.96, Ministerialblatt NRW 1998, Seite 9, 229 ff. vom 20.06.1996

1.3 Derzeitige Situation

Auf die standortgünstige Lage des Plangebietes wurde bereits hingewiesen.

Im Nordosten des Plangebietes, direkt an die Bahnanlage angrenzend, liegt der Haus- und Gartenmarkt mit Nebenanlagen (Tankstelle, Waschanlage) und im Norden der Lebensmittel-Discounter. Dazwischen verläuft die wichtige Fuß- und Radweganbindung zur Bahnunterführung mit Zugang zum Bahnhof. Außerdem liegt hier noch ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 22 Stellplätzen.

Nördlich der Raiffeisenstraße außerhalb des Plangebietes liegt der zu verlagernde SB-Lebensmittelmarkt sowie Getränke- und Baumarkt. Für die in den alten, nicht attraktiven Gewerbebauten noch untergebrachten Gewerbebetriebe (u.a. Kfz-Reparaturwerkstatt) wird aufgrund der standortgünstigen Lage auch eine Umstrukturierung erwartet. Im Nordwesten liegt an der Raiffeisenstraße ein Büro-/Wohngebäude.

Der Planbereich selbst umfasst die seinerzeit vorgehaltenen Reserveflächen der Firma Merten & Storck. Die derzeitigen Nutzungen sind Acker, Ackerbrache sowie teilweise versiegelte Fläche.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Die im folgenden begründete Erweiterung des Sondergebietes erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als 29. Änderung durchgeführt wird (Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „SO-Gebiet – großflächiger Einzelhandel“).

Der Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münsterland – sieht hier „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vor. Die landesplanerische Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Münster zur 29. Änderung des FNP erfolgte am 04.07.2003.

In den vorliegenden Geltungsbereich des ersten Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.31 wurden überschneidende Flächen aus dem derzeitigen Bebauungsplan 1.31 einbezogen. Es handelt sich dabei um eine südlich des geplanten Rad- und Fußweges bisher festgesetzte Anpflanzung, die jetzt in den Stellplatzbereich des geplanten SB-Marktes einbezogen werden soll.

1.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das vorliegende Planverfahren fällt unter die Nummer 18.6 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg). Die aufgrund des erreichten Größenwerts von 1.200 qm zulässiger Geschossfläche durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPg kommt zu dem Ergebnis, dass keine Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 2a BauGB besteht.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet erhält für die Baufläche die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Zulässig ist ein SB-Lebensmittelmarkt – Verkaufsfläche max. 1.400 qm.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise, Baukörperhöhe und Geschossigkeit

Die Baukörperhöhe des SB-Marktes beträgt 5,50 m (Hauptbaukörper) bzw. 6,50 m (Pulldach über Eingangsbereich) entsprechend der bestehenden Höhe der angrenzenden Märkte. Da als Bezugshöhe jedoch die zugeordnete Erschließungsstraße gilt und das Gelände aus topographischen Gründen um ca. 0,5 m aufgefüllt werden muß, wird die Baukörperhöhe für den Hauptbaukörper mit max. 6,00 m und für den Eingangsbereich mit max. 7,00 m festgesetzt.

Eine aus städtebaulicher Sicht zwar wünschenswerte zweigeschossige Nutzung ist nicht zu erwarten, so dass hier die gleiche Höhe festgesetzt wird, um ein einheitliches Bild zu erhalten.

Offene Bauweise wird festgesetzt, da eine Baukörperlänge über 50 m nicht erforderlich wird.

2.2.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen – durch Baugrenzen festgesetzt – umfassen die geplante SB-Markt-Anlage.

2.2.3 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,8 gem. § 17 (2) BauNVO festgesetzt, da hiermit auch die erforderlichen Stellplätze erfasst werden.

In der Abwägung mit der Nutzung ist von diesem höheren Versiegelungsgrad auszugehen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, weil durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. die Überschreitung der zulässigen Obergrenze gem. BauNVO nicht möglich ist.

3. Ortsbild und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 86 BauO NRW sind nicht vorgesehen und in dem heterogenen Umfeld in der Abwägung für eine weitere Einzelmaßnahme schwierig zu begründen.

4. Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des SO-Gebietes erfolgt von der im Norden das Plangebiet tangierenden Raiffeisenstraße, die künftig als westliche Bahnhofszufahrt (Buslinien und Park+Ride-Anlage) entlang der Straße „Am Ladesrang“ nach Norden und Süden wieder ihren Anschluss an die Konrad-Adenauer-Straße (K 31) erhält. Die K 31 führt als westliche Stadteinfahrt über die B 58 direkt zur Autobahn BAB 1.

Auf der westlichen Seite des Lebensmittelmarktes verläuft eine im Bebauungsplan festgesetzte Wegeparzelle, die entsprechend dem vorliegenden Strukturkonzept nach Süden und Westen die künftigen gewerblichen Flächen erschließt.

4.2 Ruhender Verkehr

Für den geplanten SB-Lebensmittelmarkt wird eine Anzahl von 111 Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Für die besondere Standortgunst des Plangebietes spricht die optimale Anbindung an den ÖPNV mit unmittelbarer Nähe zum Bahnhof (Park+Ride-Anlage) und Verknüpfung der Buslinien (Richtung Münster, Ahlen, Hamm, Ascheberg). Allerdings sind die SB-Märkte erfahrungsgemäß vorrangig vom Pkw-„Kofferraumeinkauf“ abhängig.

4.4 Fuß- und Radwegenetz

Nördlich des Plangebietes verläuft eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung aus den neuen westlichen Wohngebieten Richtung Bahnhof bzw. Bahnunterführung weiter Richtung Innenstadt

- von Nordwesten von der Kreuzung Raiffeisenstraße/Heimstättenweg und
- von Südwesten aus der zentralen Zufahrt in das Baugebiet Konrad-Adenauer-Straße.

5. Belange von Natur und Landschaft

Wie in der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. UVPG ausgeführt, sind keine Biotoptypen von besonderer Wertigkeit betroffen. Zwei Eschen als einzige Grünsubstanz im Plangebiet sind nicht erhaltenswert.

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Zur Grüngestaltung vor allem der Stellplatzfläche werden gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- Die Stellplatzfläche ist nach Norden zum Fußweg hin mit einer 1,0 m breiten Hecke abzupflanzen.
- Im Verlauf der westlichen Erschließungsstraße ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5.2 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, für den gem. Eingriffsregelung ein entsprechender Ausgleich im Planverfahren zu sichern ist.

Von einem Eingriff betroffen sind überwiegend Biotoptypen von nachrangiger bis mittlerer ökologischer Wertigkeit (s. Plandarstellung im Anhang). Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ergibt ein Defizit von

-2.338 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird plangebietsextern ausgeglichen, da innerhalb des Plangebietes die Realisierung von ökologisch sinnvollen Maßnahmen nicht möglich ist.

Der Ausgleich erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Ahlen, Flur 201, Flurstück 40. Hier wird die bereits für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld – Teilplan 1“ festgesetzte 4.400 qm große Streuobstwiese um weitere 2.600 qm ergänzt.

Gem. § 9 (1a) BauGB wird die externe Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilig als Ausgleich zugeordnet.

6. Ver- und Entsorgung

- Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Im Plangebiet ist die Wasserversorgung durch die Gelsenwasser AG mit Sitz in Lüdinghausen, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Münster und die Stromversorgung durch die RWE Net AG, Regionalzentrum Münster mit Sitz in Beckum-Neubeckum sichergestellt.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das Versorgungsnetz der Gelsenwasser AG sichergestellt.

- Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die notwendigen Schmutz- und Regenwasserkanäle sind bereits vorhanden. Damit ist die sichere und schadlose Ableitung des anfallenden Wassers gewährleistet.

7. Altlasten

Im Osten des Plangebietes liegt gem. Altlastenkataster die Altlast Nr. 4212/5/04. Bei der Altlast handelt es sich um eine ehemalige Deponie der Firma Merten und Storck, auf der zeitweise Emailleschlämme aus der Topfproduktion abgelagert worden sind. Die räumliche Ausdehnung der Ablagerungen ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Tiefe der Ablagerungen bewegt sich zwischen 0,5 m und 1,5 m.

Die Schlämme sind abgetrocknet und haben sich zu einer harten, spröden Substanz verfestigt. Dabei handelt es sich ausschließlich um anorganisches Material, das nicht bzw. nur in einem sehr geringen Maß im Grundwasser gelöst wird. Die Firmendeponie ist in der letzten Phase des Betriebs auch

für die Ablagerung von Hausmüll genutzt worden. Die von den Haushalten dort eingebrachten Stoffe sind teils organisch und lösen sich im Grundwasser. Es wurden auf der Fläche vier Grundwasserentnahmestellen angelegt. Der Kreis Warendorf ordnet in regelmäßigen Abständen Untersuchungen des Grundwassers an. Bislang ergab sich aus den Analysen kein Handlungsbedarf. Demnach werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Um Schadstoffmobilisierungen zu verhindern, darf im östlichen Randbereich des Plangebietes keine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser sowie keine Entnahme von Grundwasser ohne Zustimmung des Kreises Warendorf – Amt für Umweltschutz – erfolgen.
- Um die Aufnahme von Schadstoffen über Nutzpflanzen zu verhindern, dürfen im Plangebiet keine Pflanzen, die für den Verzehr geeignete Früchte bzw. Pflanzenteile ausbilden, angepflanzt werden.
- Wenn bei Erdarbeiten, insbesondere im östlichen Randbereich des Plangebietes, Bodenverunreinigungen z.B. in Form von farbigen Emailleschlämmen, Bauschutt bzw. geruchliche oder optische Auffälligkeiten etc. festgestellt werden, ist umgehend das Ordnungsamt und der Kreis Warendorf – Amt für Umweltschutz – zu informieren, damit geeignete Schutz- und Entsorgungsmaßnahmen festgelegt werden können.

8. Immissionsschutz

Die vorgesehene Nutzung als „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ bietet keinen Immissionskonflikt für die umgebende Nutzung. Umgekehrt sind auch hinsichtlich Verkehrslärm (Bahn) keine Konflikte für die geplante Nutzung im Plangebiet zu erwarten.

Die Immissionen des ehemaligen Emaillierwerkes stellen auf Grund der Betriebsreduzierung und Umstellung keinen Immissionsfaktor für die Sondergebietsnutzung dar.

9. Belange des Denkmalschutzes

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

10. Belange des Bergbaus

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der für den Abbau von Steinkohle bestimmt ist und kann daher zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Daher erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB.

11. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen wurden privatrechtlich geregelt.

12. Flächenbilanz

Gesamt:	0,67 ha	–	100,0 %
davon:			
– Sondergebiet	0,61 ha	–	91,0 %
– Verkehrsfläche	0,06 ha	–	9,0 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld im April 2004

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 die externe Ausgleichsflächengröße und -maßnahme dar.

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

			Bewertungsparameter		
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 131 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld“ Teilplan 1					
7	1.	Verkehrsfläche (Versiegelte Fläche)	90,0	0,0	0,0
7	18.	Verkehrsfläche (Fläche zur Anpflanzung im Süden)	480,0	0,7	336,0
Neu beanspruchte Biototypen					
6	1.	Versiegelte Flächen	685,0	0,0	0,0
3	4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	1.595,0	0,3	478,5
2 / 4	13.*	Brachfläche (Acker- und Grünlandbrache)	2.740,0	0,6	1.644,0
1	19.	Einzelbäume (2 Eschen à 20 qm)	(40,0)	2,0	80,0
5	o.A.	Vegetationsfreie Fläche (Rohbodenfläche und Trampelpfad)	1.140,0	0,2	228,0
Summe G1			6.730,0		2.766,5

* Wertfaktor wird um 0,1 gemindert, da die Fläche Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Nutzungen (SB-Märkte und Gewerbebetrieb) unterliegt, stellenweise gemäht und als Hundekotplatz genutzt wird.

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

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

			Bewertungsparameter		
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Sondergebiet (GRZ 0,8)			6.160,0		429,0
	1.	Versiegelte Flächen	4.930,0	0,0	0,0
	o.A.	Repräsentationsgrün einschließlich Baumpflanzungen auf Stellplätzen	1.080,0	0,3	324,0
	18.	Anpflanzungen Hecken/Eingrünungen	150,0	0,7	105,0
Verkehrsfläche			570,0		0,0
	1.	Versiegelte Fläche	570,0	0,0	0,0
Summe G2			6.730,0		429,0

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	429,0	-	2.766,5	=	-2.337,5
Ausgleichsdefizit	-2.338		Biotopwertpunkte		

Tabelle Nr. 4: Externen Ausgleichsmaßnahme

		Bewertungsparameter		
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Bestand		2.600		
4.	Acker	2.600	0,3	780,0
Planung		2.600		
12.	Streuobstwiese	2.600	1,2	3.120,0
Ökologische Aufwertung der Fläche				2.340,0

Mit der Umwandlung von 2.600 qm Ackerland in eine Streuobstwiese ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erzielt.

Lagepläne der externen Ausgleichsfläche

Lage: Gemarkung Ahlen, Flur 201, Flurstück 40

Gesamtgröße: 1,0 ha, davon Ausgleichsflächengröße 2.600 qm

