



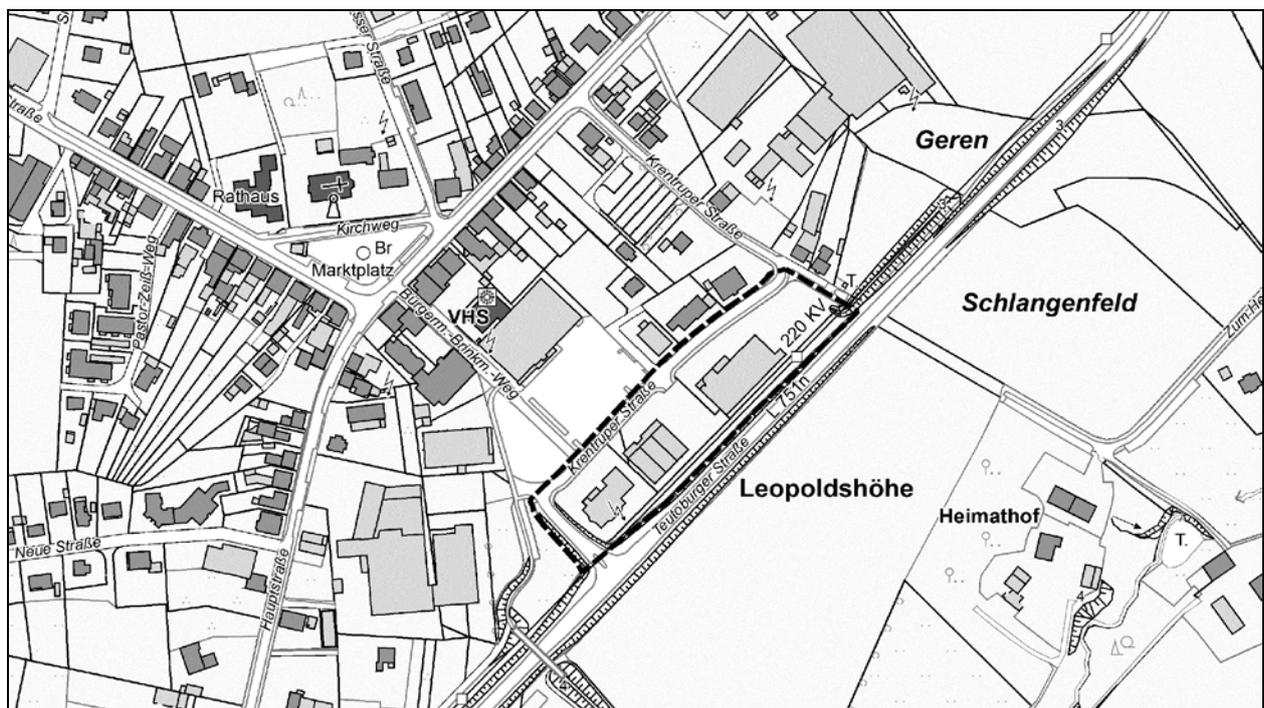
Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“

Ortsteil: Leopoldshöhe

Änderungsgebiet: Teilbereich westlich der Teutoburger Straße (L 751) / an der Krentruper Straße



BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung - gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld,
Tel. 05205-3230; Fax. 22679, e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung	3
2	Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	3
3	Verfahren	4
4	Örtliche Gegebenheiten	5
5	Raumordnung und Landesplanung	6
6	Flächennutzungsplan / Derzeitiges Planungsrecht	6
7	Bauleitplanung	8
7.1	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach § 11 (3) BauNVO	8
7.1.1	Schädliche Umwelteinwirkungen	8
7.1.2	Verkehr / Äußere Erschließung	9
7.1.3	Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	9
7.1.4	Orts- / Landschaftsbild	11
7.2	Bauliches Konzept	11
7.3	Art der baulichen Nutzung	12
7.4	Grundfläche / Zahl der Vollgeschosse / Bauweise	14
7.5	Baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen	15
7.6	Verkehrsflächen	15
7.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
8	Auswirkungen der Bauleitplanung	16
8.1	Belange des Denkmalschutzes	16
8.2	Belange der Ver- und Entsorgung	16
8.2.1	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser	16
8.2.2	Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung	16
8.2.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	16
8.2.4	Abfallbeseitigung	16
8.3	Belange der Umwelt	16
8.3.1	Natur- und Landschaftsschutz	17
8.3.2	Altablagerungen und Bodenschutz	17
8.3.3	Immissionsschutz	17
8.3.4	Artenschutz	18
8.3.5	Klimaschutz / Energieeffizienz	19
9	Kosten	19
	ANLAGE A	21
	ANLAGE B	26

Begründung zur

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“

Ortsteil: Leopoldshöhe

Änderungsgebiet: Teilbereich westlich der Teutoburger Straße (L 751) / an der Krentruper Straße

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Gemarkung Leopoldshöhe und umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 1676, 1677, 1678, 1749, 1882 sowie 1893 tlw. (Krentruper Straße) mit einer Größe von 1,52 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1676 und 1893;
Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 1882 und 1893;
Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1893 tlw. (Krentruper Straße);
Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 1893 tlw. (Krentruper Straße).

Der verbindliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus

- Planzeichnung,
- Rechtsgrundlagen,
- Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen sowie Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt.

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Als Fachgutachten sind berücksichtigt worden:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leopoldshöhe, BBE Handelsberatung, Köln 2011

2 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Auf Antrag des Betreibers des im Änderungsgebiet ansässigen Lebensmittel-Marktes soll die maximal zulässige Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.000 m² auf 1.300 m² erhöht werden.

Die Erweiterung des Marktes ist im Norden des Baukörpers vorgesehen. Die vorhandene Stellplatzanlage soll entsprechend in nördliche Richtung auf dem betreffenden Grundstück erweitert werden.

Die Erweiterung des Lebensmittel-Marktes an der Krentruper Straße dient der langfristigen Absicherung der Nahversorgung in dem Quartier.

Gründe für die Flächenerweiterung sind aus Betreibersicht:

- Veränderung aufgrund von gesetzlichen Bestimmungen u.a. im Zusammenhang mit der Leergutrücknahme (Verpflichtung zur Rücknahme auch von nicht im eigenen Sortiment geführten Kunststoffflaschen) bzw. den Anforderungen an die geänderte Verpackungsverordnung (Kunden können Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen);
- Großzügigere Verkehrsflächen / Bewegungsflächen, insbesondere größere Gangbreiten für eine effizientere Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung der logistischen Betriebsabläufe, welche auch dem Umstand des demografischen Wandels geschuldet sind, indem großzügigere Flächen zur Bewegung zwischen den Regalen zur Verfügung stehen sollen;
- Großzügigere Warenpräsentation bei niedrigeren Regalhöhen für eine bessere Erreichbarkeit der Waren (auch hier der Aspekt des demografischen Wandels) erfordert eine Erweiterung der Warenpräsentation in der Fläche anstatt in der Höhe.

Mit der Flächenerweiterung ist somit formal eine Erhöhung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment verbunden.

Die Flächenerweiterung bedeutet damit keine Erweiterung des Angebotes / der Sortimente, es handelt sich vielmehr um eine übliche wettbewerbsmäßige Verkaufsflächenanpassung.

Aufgrund dieser Zielvorstellungen für den Standort ist der Bebauungsplan zu ändern.

Wesentlicher Gegenstand der Bauleitplanung ist vor dem beantragten Hintergrund:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für die Erweiterung eines Lebensmittel Marktes (1.300 m² Verkaufsfläche -VK),
- die entsprechende Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche,
- die daraus resultierende notwendige Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl sowie
- eine Neufassung der Bepflanzungsregelung bei der Anlage von Stellplätzen.

Im Zusammenhang mit der beantragten Erweiterung des Lebensmittel-Marktes soll gleichzeitig im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine Berücksichtigung der südlich des Marktes, ebenfalls durch Einzelhandel genutzten Flächen erfolgen.

Insgesamt ergibt sich hier – auch unter Berücksichtigung des weiteren Umfeldes des Standortes mit zwei weiteren Lebensmittelmärkten – eine Einzelhandels-Agglomeration, die bauplanungsrechtlich gefasst werden soll.

Inhalt der Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung als „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel- und Fachmärkte“ entsprechend § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO sein.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wird notwendig, da die Bruttogeschossfläche des Bauvorhabens bzw. des Bestandes mehr als 1.200 m² beträgt und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Eine Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung von einer Kerngebietsfläche in dem Bereich aus.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes werden die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (4) BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.

- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Änderungsgebietsgröße 1,52 ha).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG in **Anlage A** dieser Begründung).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsgebietes für eine Aufstellung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB.

Zur Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund des mit der Planung des Sondergebietes für den Lebensmittelmarkt und die Fachmärkte zukünftig vorgesehenen großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche von über 1.200 m² (Nr. 18.6 – 18.8 der Anlage 1 zum UVPG) die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erarbeitet worden (siehe **Anlage A** dieser Begründung), um die Voraussetzungen für das beabsichtigte beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB zu prüfen.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Die Beteiligung der Öffentlichkeit -Öffentliche Auslegung- gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgen auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel.

4 Örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet ist durch die vorhandene Einzelhandelsnutzung geprägt. Neben einem Lebensmittelmarkt befinden sich hier ein Bekleidungs-Fachmarkt (530 m² VK), ein Backshop (75 m² VK), ein Getränkemarkt (400 m² VK) sowie ein Imbiss in selbständigen Gebäuden.

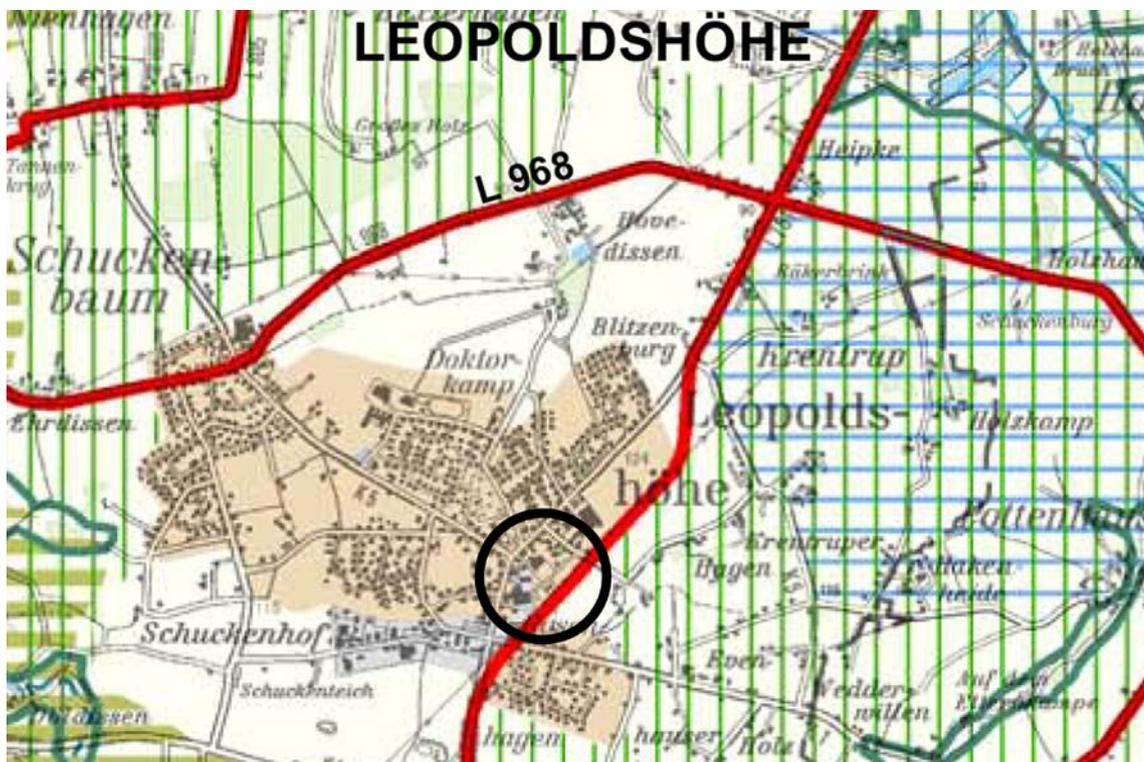
Die Einzelhandelsnutzung setzt sich westlich des Änderungsgebietes über die Krentruper Straße hinaus fort. Dort befinden sich zwei weitere Lebensmittel-Märkte und die zugehörige Stellplatzanlage.

Östlich des Änderungsgebietes verläuft die Teutoburger Straße (L 751) ohne eine direkte Zu- und Abgangsmöglichkeit zu den Baugrundstücken im Änderungsgebiet. Dieses ist über die westlich des Gebietes verlaufende Krentruper Straße erschlossen, die südlich des Änderungsgebietes in die Teutoburger Straße mündet.

Zwischen der vorhandenen eingeschossigen Bebauung in dem Änderungsgebiet und der Teutoburger Straße verläuft innerhalb der unbebauten Grundstücksfläche eine 220-kV-Hochspannungsleitung als Überlandleitung.

5 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.



Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“

Bei der Bauleitplanung ist der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW (Juli 2013) zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gemäß § 3 (1) Ziffer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Die genannten Ziele werden bei der Bauleitplanung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ erfüllt (siehe 7.1 *Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach § 11 (3) BauNVO*).

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird im Bauleitplanverfahren eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt.

6 Flächennutzungsplan / Derzeitiges Planungsrecht

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle „Mischbaufläche“ (M) dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist somit in diesem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt / geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geord-

nete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Mischbaufläche“ in „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel- und Fachmärkte“ (siehe **Anlage B** dieser Begründung).

Dem Entwicklungsgebot der Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.



Ausschnitt rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ setzt für den Bereich der 6. Änderung „Eingeschränktes Gewerbegebiet – GE(E)“ fest. Die Einschränkung bezieht sich auf das Emissionsverhalten der in dem Gebiet zulässigen Betriebe und Anlagen. Diese Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird auch für die Flächen nordwestlich und südwestlich des Änderungsbereiches bzw. nördlich des Änderungsbereiches innerhalb des an den Bebauungsplan anschließenden Nachbarbebauungsplanes getroffen. Westlich des Änderungsbereiches sind in dem Bebauungsplan Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ „Kern- und Mischgebiet – MK / MI“ festgesetzt.

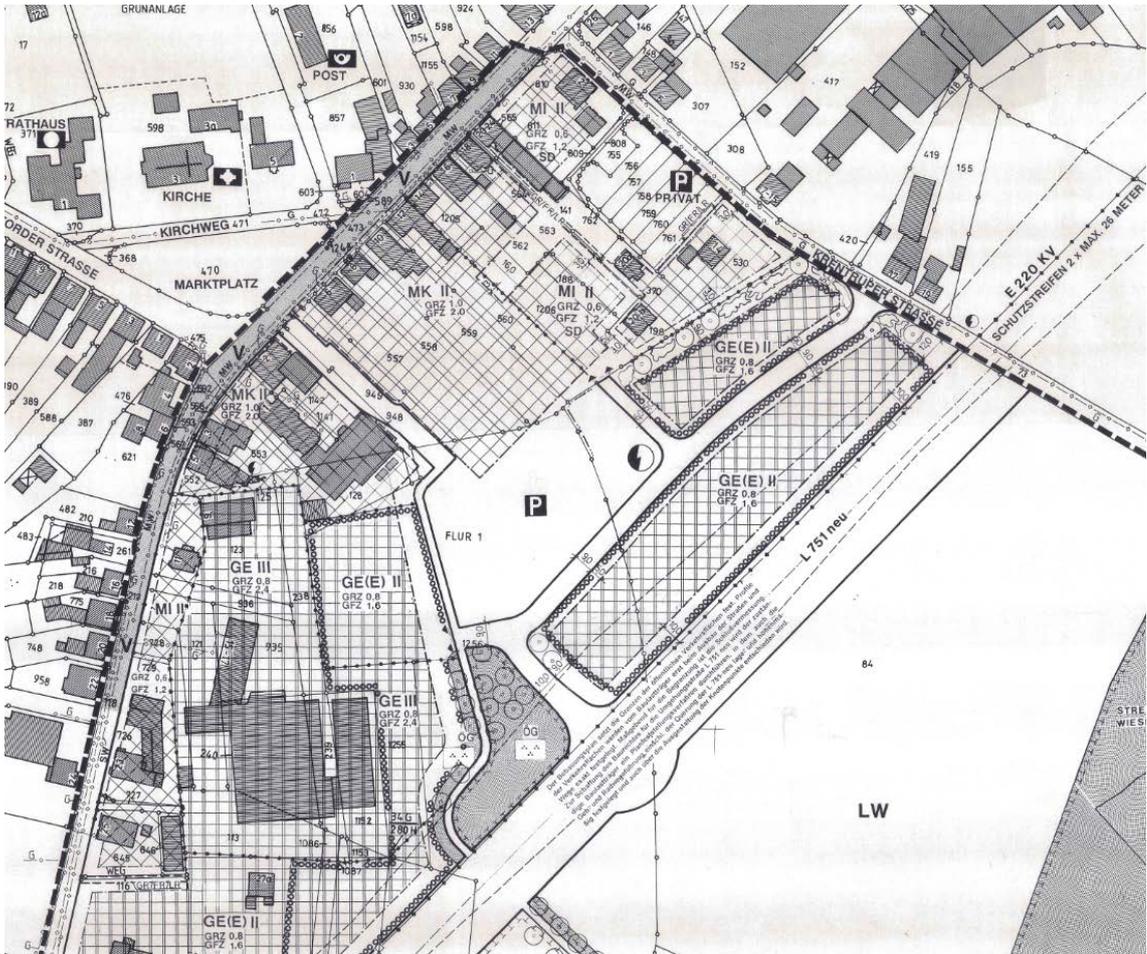
Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung ist in dem Änderungsbereich festgesetzt:

Maximal zwei Vollgeschosse

Maximale Grundflächenzahl – GRZ 0,8

Maximale Geschossflächenzahl – GFZ 1,6

Diese Zulässigkeit findet sich auch dem Grunde nach in den benachbarten Baugrundstücken.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“

7 Bauleitplanung

7.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach § 11 (3) BauNVO

Es ergeht im Zusammenhang mit § 11 (3) Satz 2 BauNVO folgende Beurteilung für das geplante städtebauliche Sondergebiets-Projekt:

Einrichtung	Nettoverkaufsfläche (VK) [maximal, gerundet]	Bruttogeschossfläche
Großflächiger Einzelhandel-Lebensmittel-Markt	Lebensmittel-Markt 1.300 m ² Getränkemarkt 500 m ² Bäcker / Backshop / Cafe 100 m ² Bekleidungs-Fachmarkt 600 m ²	ca. 3.750 m ²

7.1.1 Schädliche Umwelteinwirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist die Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² vorgesehen, für die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen ist.

Das Vorhaben ist der Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG zuzuordnen:

Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO) genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Erst wenn die Vorprüfung zum Ergebnis kommt, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt, kann das Bauleitplanverfahren im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen (§ 13a (1) BauGB).

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG kommt zu folgendem Ergebnis (siehe **Anlage A** dieser Begründung):

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Änderungsgebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

7.1.2 Verkehr / Äußere Erschließung

Über die Krentruiper Straße mit ihrem Anschluss an die Teutoburger Straße (L 751) im Süden bzw. die Schötmarsche Straße im Norden ist der Standort bereits heute angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Haltestellen ebenfalls gegeben.

Die Tragfähigkeit der äußeren Erschließung ist mit dem weiteren Anschluss des Sondergebietes an die Straßen wie bisher ausreichend sichergestellt.

Die Teutoburger Straße (L 751) südlich des Standortes ist eine überörtliche Hauptverkehrsstraße, die ebenso wie die Schötmarsche Straße nördlich des Standortes als örtliche Hauptverkehrsstraße die mit dem Projekt verbundenen Zu- und Abgangsverkehre aufnehmen kann.

7.1.3 Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Bzgl. der potentiellen Auswirkungen der Planung und die Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung,
- mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold,
- mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe,
- mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Leopoldshöhe

ergibt sich folgende Beurteilung.

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 13.07.2013 in Kraft getretene Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW zu beachten.

Ziel 1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

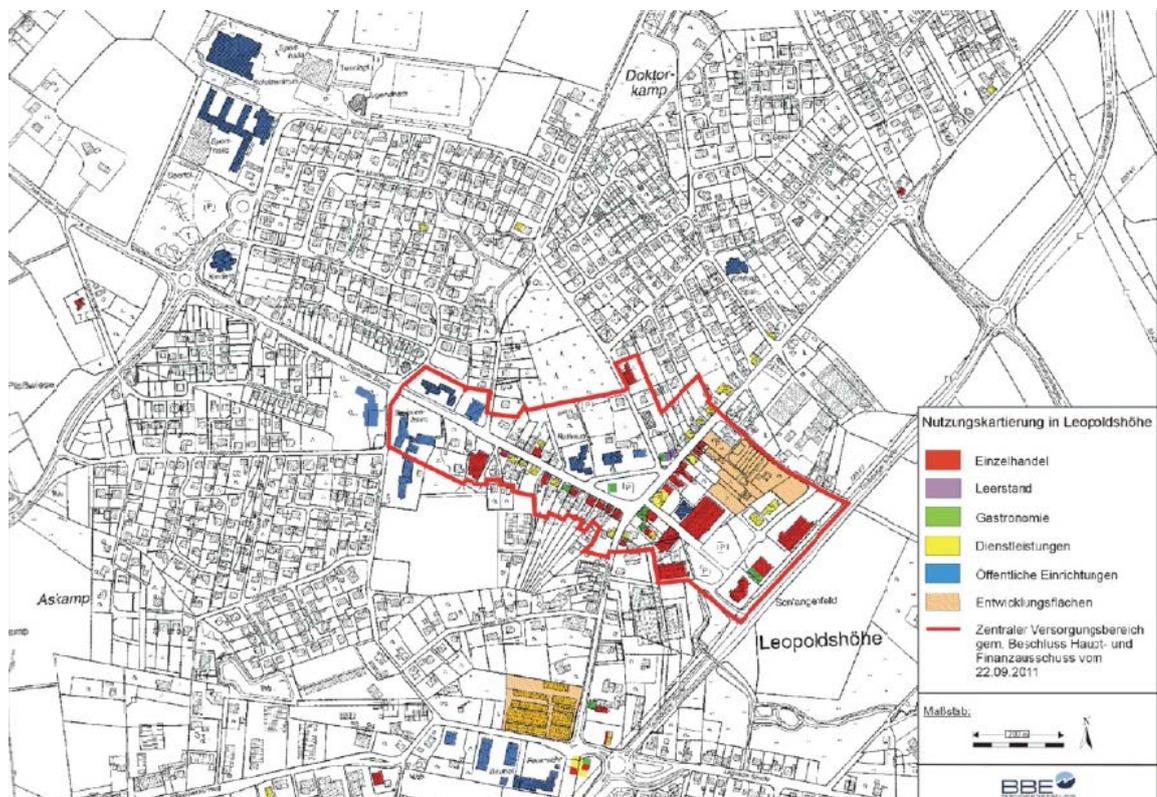
Nach dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Das vorliegende Planvorhaben stimmt mit dem Ziel 1 des Sachlichen Teilplanes überein.

Gleichzeitig wird dem Ziel 1 des Regionalplanes („Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln.“) entsprochen.

Der Standort / Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ liegt innerhalb des durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leopoldshöhe (BBE Handelsbearbeitung, Köln 2011) festgestellten „Zentralen Versorgungsbereiches“. Die Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereiches“ ist durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe im September 2011 beschlossen worden.

Der zentrale Versorgungsbereich Leopoldshöhe übernimmt die Funktionen des Hauptzentrums, so dass sich der Verflechtungsbereich auf das gesamte Gemeindegebiet bezieht. Gleichzeitig kommt dem Ortskern eine hohe nahversorgungsbezogene Bedeutung für die Bevölkerung der nördlichen Ortsteile zu.

Der zentrale Versorgungsbereich Leopoldshöhe ist damit Vorrangstandort für (großflächige) Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.



Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Ortsteil Leopoldshöhe (BBE, 2011)

Ziel 2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen.

Das vorliegende Planvorhaben stimmt mit dem Ziel 2 des Sachlichen Teilplanes überein.

Ziel 3 Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Lage des Planvorhabens innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Leopoldshöhe werden sowohl die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Leopoldshöhe als auch die der Nachbargemeinden nicht wesentlich durch das Planvorhaben beeinträchtigt.

Das Planvorhaben stimmt mit dem Ziel 3 überein.

Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept sind Lebensmittelanbieter als „nicht überörtlich bedeutend“ und damit an dem vorgesehenen Standort als genehmigungsfähig einzustufen, wenn sie folgende Bedingungen erfüllen:

„Der Betrieb dient in erster Linie der verbrauchernahen Versorgung, weil sein geplanter Standort in einem Wohngebiet oder in einem Gebiet mit überwiegender Wohnbebauung liegt.“

Mit seiner Lage im Zentralen Versorgungsbereich Leopoldshöhes und in Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten erfüllt das Planvorhaben das erforderliche Merkmal des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Eine Beeinträchtigungswirkung der Vorhaben kann hier bei seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden, da

- das Kernsortiment des Lebensmittelmarktes nahversorgungsrelevant ist und das sog. zentrenrelevante Randsortiment (Aktionsware etc.) auf maximal 25 % der Gesamt-Verkaufsfläche planungsrechtlich durch Festsetzung begrenzt wird,
- für die weiteren bestehenden Nutzungen (Bekleidungs-Fachmarkt, Bäcker / Backshop / Cafe) insgesamt das nahversorgungsrelevante und das sog. zentrenrelevante Sortiment berücksichtigt wird,
- das Kernsortiment des Getränkemarktes nahversorgungsrelevant ist und das sog. zentrenrelevante Randsortiment (Aktionsware etc.) auf maximal 25 % der Gesamt-Verkaufsfläche planungsrechtlich durch Festsetzung begrenzt wird.

7.1.4 Orts- / Landschaftsbild

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht gegeben. Die baulichen Anlagen sind dem Grunde nach bereits vorhanden. Durch die Bauleitplanung ergibt sich keine veränderte Situation, die eine Neubeurteilung des Aspektes „Orts- / Landschaftsbild“ notwendig macht.

7.2 Bauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird durch die projektbezogene Hochbauplanung des Lebensmittel-Marktes an dem Standort bestimmt.

Bauliche Veränderungen, die städtebaulich relevant wären, sind für die anderen Teile des Änderungsbereiches zurzeit nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Leopoldshöhe macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortsicherungs- und -entwicklungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche

Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da der Neubau bzw. die Erweiterung des Lebensmittelmarktes der langfristigen Absicherung des vorhandenen Nahversorgungsangebotes dient.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ werden daher folgende Festsetzungen getroffen.

7.3 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem Bebauungsplan festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO
Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel- und Fachmärkte“

Darin zulässig:

a)

Sonstiges Sondergebiet SO 1 (5.745 m² Fläche-Sondergebiet)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmittel-Märkten.

Gesamtverkaufsfläche 1.300 m² (0,23*)

einschließlich Windfang, Konzessionärsbereich, Kassenbereich

nahversorgungsrelevantes Sortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel

Der Verkauf von Waren / Sortiment als zentrenrelevantes Sortiment ist in branchenüblichem Umfang in der Summe auf einer Fläche von maximal 25 % der (anteiligen) Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 2 (3.685 m² Fläche-Sondergebiet)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmittel- und Fachmärkten.

Gesamtverkaufsfläche 700 m² (0,19*)

einschließlich Windfang, Konzessionärsbereich, Kassenbereich

nahversorgungsrelevantes Sortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel

zentrenrelevantes Sortiment:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Vorhänge und Gardinen
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

- Ton- und Bildträger
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche
- Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Sonstiges Sondergebiet SO 3 (2.800 m² Fläche-Sondergebiet)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Getränke-Märkten.

Gesamtverkaufsfläche 500 m² (0,18*)

einschließlich Windfang, Konzessionärsbereich, Kassenbereich

nahversorgungsrelevantes Sortiment:

- Getränke

Der Verkauf von Waren / Sortiment als nahversorgungsrelevantes - / zentrenrelevantes Sortiment ist in branchenüblichem Umfang in der Summe auf einer Fläche von maximal 25 % der (anteiligen) Gesamtverkaufsfläche zulässig.

b)

Der Verkauf von Waren / Sortiment als nicht-zentrenrelevantes Sortiment innerhalb der **Sondergebiete SO 1 – 3** ist zulässig.

nicht-zentrenrelevantes Sortiment:

- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
- Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
- Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
- Campingartikel und Campingmöbel
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

c)

Innerhalb der **Sondergebiete SO 1 – 3** sind dem Einzelhandel untergeordneten Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben und zur Versorgung der Kunden des Einzelhandels dienende Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe (Reparatur- und Serviceleistungen - Frisör, Post, Bank, Imbiss u.a.) zulässig.

Hinweise:

1.

Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Leopoldshöhe (BBE Handelsberatung, Köln 2011).

2.

* = Die Verkaufsflächenzahl – VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt nur diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.

Die Festsetzung des Verhältnisses der Verkaufsfläche zur Baugrundstücksfläche (grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzung, SO-Gebiet) wird vorgenommen, um zu vermeiden, dass mit der Festsetzung einer auf das Baugebiet bezogenen maximalen Verkaufsflächenobergrenze dem Grunde nach bereits durch einen Grundstückseigentümer die zulässige Verkaufsfläche ausgenutzt werden kann. Diese erlaubt, unabhängig von der Anzahl der potenziellen Baugrundstücke bzw. Grundstückseigentümer, die Regelung der maximalen städtebaulichen und absatzwirtschaftlich zulässigen Verkaufsfläche in dem Baugebiet.

Mit der Festsetzung der Sondergebiete SO 1-3 kann an dem Standort eine Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzung innerhalb dieses Teilbereiches des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Leopoldshöhe vorgenommen werden.

Die Differenzierung in drei Sondergebiete ist dabei erforderlich und sinnvoll, um die maximale Größe einzelner Angebotsformen des großflächigen Einzelhandels bei dem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment entsprechend der örtlichen Situation zu reglementieren.

Mit der Bauleitplanung ergeben sich folgende zukünftig mögliche maximale Verkaufsflächen (VK), die neben der beantragten Erweiterung der VK des Lebensmittelmarktes auch Entwicklungsoptionen für den Gesamtstandort berücksichtigen:

Lebensmittelmarkt	von rd. 1.000m ² auf 1.300 m ²
Fachmärkte u.a.	von rd. 600 m ² auf 700 m ²
Getränkemarkt	von 400 m ² auf 500 m ²

7.4 Grundfläche / Zahl der Vollgeschosse / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ wird in dem Sondergebiet mit 0,9 (abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8) festgesetzt. Die Überschreitung ist erforderlich, um die zweckbestimmte Nutzung im Sinne der Standortsicherung des Lebensmittelmarktes und der Fachmärkte innerhalb des Sondergebietes zu ermöglichen. Eine bauplanungsrechtliche Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO für das Sondergebiet kann erfolgen, da

- die Überschreitung von 0,8 auf 0,9 GRZ zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw.
- die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die vorgesehene großflächige Einzelhandelsnutzung an dem Standort hinsichtlich der Bauweise, Kubatur und Baumasse sowie
- das notwendige Angebot an Stellplätzen dieses erfordert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort werden sichergestellt (Lärmschutz bzw. lärmschützende Anordnung der baulichen An-

lagen) und nachteilige Wirkungen für die Umwelt aus der Erhöhung der GRZ bei vorhandener bereits baulich genutzter Fläche können vermieden werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bestand und der Bebauungsstruktur des Umfeldes weiterhin mit maximal zwei Vollgeschossen begrenzt. Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind sowie an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Erweiterungsplanung vorgesehen bzw. unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes der Erweiterungsmöglichkeiten.

7.5 Baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 86 BauO NRW werden baugestalterische Festsetzungen ausschließlich zu der Dachform getroffen.

Um das Bauvorhaben in das Umfeld einzufügen sind ausschließlich geneigte Dächer als Sattel-, Walmdächer oder Pultdächer zulässig. Dabei soll die Dachneigung für das Sattel- / Walmdach mindestens 18° bzw. maximal 40° und für das Pultdach 3° betragen, um sich in die Dachlandschaft der Umgebungsbebauung einzufügen.

Auf weitere Festsetzungen zur Baugestalt wird verzichtet.

Hier kann eine ausreichende Regelung über die Vorgaben der BauO NRW erfolgen.

Grundsätzlich ist bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Stellplätzen für mindestens je 10 Stellplätze ein hochwachsender großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Platzverhältnisse auf der Stellplatzanlage sind bereits heute eingeschränkt, der zur Verfügung stehende Raum lässt sich innerhalb der Grundstücksfläche nicht erweitern.

7.6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Änderungsgebietes wird die Krentruper Straße als öffentliche Verkehrsfläche in ihrem Bestand festgesetzt.

Belange des Rad- und Fußgängerverkehres sowie des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen bzw. es ergibt sich durch die Bauleitplanung keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation.

Die vorhandenen und bewährten Zu- und Abfahrten der Sondergebiete werden in ihrem Bestand festgesetzt. Weitere Zu- und Abfahrten werden auch vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit auf der Krentruper Straße ausgeschlossen.

Grundsätzlich sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des Sondergebietes werden Flächen festgesetzt, die darüber hinaus ausschließlich der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen.

Der durch die Einzelhandelsnutzungen entstehende Bedarf an Stellplätzen kann innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Sondergebietes gedeckt werden.

Innerhalb der vorhandenen Stellplatzanlage kann an dem Standort des Sondergebietes eine bedarfsgerechte Anzahl an Stellplätzen vorgehalten werden.

Die Anlage der Stellplätze sieht eine Verbindung und einen baulichen Zusammenhang der Stellplatzanlagen untereinander vor.

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die zwischen der Bebauung / der überbaubaren Grundstücksfläche in dem Änderungsgebiet und der Teutoburger Straße verlaufende 220-kV-Hochspannungsleitung wird in ihrem Verlauf einschließlich des Schutzstreifens mittels einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zugunsten des begünstigten Leitungsträgers gesichert.

Ein Aufenthalt bzw. eine Unterbauung innerhalb des Schutzstreifens ist möglich, da es sich bei den hier zulässigen Nutzungen nicht um Wohnnutzungen bzw. Nutzungen im Sinne eines dauerhaften Aufenthaltes handelt.

8 Auswirkungen der Bauleitplanung

8.1 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Änderungsgebietes sind nicht erforderlich.

8.2 Belange der Ver- und Entsorgung

8.2.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Es ergeben sich durch die Bauleitplanung bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen. Das Änderungsgebiet ist heute bereits durch die Nutzung des großflächigen Einzelhandels geprägt. Die Erweiterung des Standortes führt - unabhängig von dem Brandschutzkonzept des großflächigen Einzelhandels - zu keiner notwendigen Erhöhung der Kapazitäten zur Löschwasserversorgung an dem Standort.

8.2.2 Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser aus dem Bereich kann in die vorhandene Kanalisation in der Krentrufer Straße eingeleitet werden, da hier die entwässerungstechnische Situation aufgrund der zulässigen Versiegelung nicht grundsätzlich verändert wird.

8.2.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet kann weiterhin mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

8.2.4 Abfallbeseitigung

Für das Änderungsgebiet erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements des Einzelhandels mit dem Anschluss an die Müllabfuhr.

8.3 Belange der Umwelt

Die durchgeführten Vorprüfungen des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG kommen zu folgendem Ergebnis (siehe auch **Anlage A**):

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Änderungsgebiet und dessen Umfeld verbunden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheb-

lich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist gegeben.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Änderungsgebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.3.1 Natur- und Landschaftsschutz

Aufgrund der vorhandenen Situation mit einem Plangebiet von unterhalb 20.000 m² Größe sind gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung formal nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt dem Grunde nach die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.3.2 Altablagerungen und Bodenschutz

Das Änderungsgebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb einer Fläche mit Bodenbelastungen bzw. ist in keinem Kataster als Altstandort oder Verdachtsfläche geführt.

8.3.3 Immissionsschutz

Bei dem hier zu betrachtenden Markt müssen die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Bei dem großflächigen Einzelhandel sind die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die außerhalb des Sondergebiet-Standortes angrenzenden zu Wohnzwecken genutzten Gebäude zu berücksichtigen, die allesamt innerhalb von festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten liegen.

Die jetzigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Änderungsbereiches werden dem Grunde nach in ihrem Bestand nicht verändert, es wird lediglich ein Teilbereich dazu ergänzt. Technische Anlagen wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen sind auf dem bestehenden Gebäude bereits vorhanden. Lediglich für den Erweiterungsbau des Lebensmittel-Marktes müssen weitere technische Anlagen errichtet werden bzw. die Anlieferzone neu geordnet werden. Diese müssen nach dem aktuellsten Stand der Technik errichtet und so ausgerichtet werden, dass sie für die angrenzende Wohnbebauung nicht störend sind. Hierzu gehört auch die Prüfung der Einhausung der Anlieferzone. Dieses geschieht im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Die Stellplatzanlage innerhalb des Sondergebietes besteht bereits mit Zu- und Abfahrten zur Krentruper Straße. Wesentliche Änderungen durch einen Mehrverkehr von

Kunden sind durch die Erweiterung des Lebensmittel-Marktes bzw. die Ausschöpfung der nach der Bebauungsplan-Änderung zulässigen Nutzung nicht zu erwarten.

Lichtemissionen infolge der Beleuchtung der Stellplätze des Sondergebietes erfolgen nur durch Lichtmasten, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbelichtung nicht überschreiten. Eine unzulässige Lichtemission wird somit nicht erreicht.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

8.3.4 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Das Gebiet ist im Wesentlichen durch versiegelte Stellplatzflächen bzw. die unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrsflächen geprägt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen in Form des Randbewuchses keine hohe Bedeutung. Die Bäume an der Krentruper Straße bzw. die Grünfläche an der Teutoburger Straße bleiben erhalten.

Die vorhandenen Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Lediglich im Norden des Änderungsgebietes entfallen Grünstrukturen / Bepflanzungen für die geplante Erweiterung des Standortes.

Das Änderungsgebiet stellt für potenziell vorkommende Fledermausarten kein Jagdhabitat dar. Die Fledermausarten bevorzugen geeignete (Tages-) Quartierstrukturen in Form von Spaltenverstecken an und in Gebäuden und Bäume mit Asthöhlen etc..

Ein Verlust von Nahrungs- und Jagdhabitaten fällt nur unter den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wenn durch den Wegfall dieser Habitate eine erfolgreiche Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte nicht mehr erfolgen kann.

Dieses kann bei den hier in Frage kommenden Verstecken aufgrund der Quartiersstruktur im Änderungsgebiet ausgeschlossen werden.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Bäume und Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer temporären Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes innerhalb der Stellplatzfläche außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten, das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabengebietes sowie der Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb eines

Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

Spätestens in der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um den Hinweis ergänzt, dass in Abbruch- / Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzunehmen sind bzw. diese Maßnahmen bei Rodungs- und Fällarbeiten zu berücksichtigen sind, und zwar in Einzelnen:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) bzgl. potenziell vorkommender Fledermausarten sind Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung relevanter baulicher Anlagen außerhalb der Brutzeiten (Anfang März bis Ende September) d.h. zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde.

Vor den Fäll- und Rodungsarbeiten sowie vor der Beseitigung relevanter baulicher Anlagen ist zu prüfen, ob eine Quartiernutzung durch planungsrelevante Fledermausarten erfolgt. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Abrissarbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere sind fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln.

Dies bedarf der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde.

Damit werden auf der Ebene der Bebauungsplanung die notwendigen Voraussetzungen für Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachfolgenden Genehmigungsverfahren getroffen.

8.3.5 Klimaschutz / Energieeffizienz

Bei den Planungsinhalten handelt es sich im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung einer Sondernutzung (Einzelhandelsnutzung). Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

9 Kosten

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Leopoldshöhe / Bielefeld, im Januar 2016

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679

e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Anlage A Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG

Anlage B Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel- und Fachmärkte)

ANLAGE A

Vorprüfung des Einzelfalles auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Das Vorhaben ist der Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG zuzuordnen:

Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO) genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Diese allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c UVPG wird materiell-rechtlich auf Grundlage der Kriterien in der Anlage 2 zum UVPG durchgeführt. Eine Verwaltungsvorschrift zu den Grundsätzen und Verfahren zur Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG sowie über die in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien liegt nicht vor.

Die Gemeinde Leopoldshöhe ist die in eigener Verantwortung zuständige Behörde für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG.

Sie hat im Rahmen einer überschlägigen Prüfung – auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse - unter Berücksichtigung definierter Kriterien und Maßstäbe festzustellen, ob die Bebauungsaufstellung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG:

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1. Merkmale der Vorhaben		
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1 Größe des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> • Geschossfläche: ca. 3.750 m² 	
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend versiegelte Fläche durch Baukörper, Stellplätze des vorhandenen Einzelhandels; 	-
1.3 Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> • kein produzierender Betrieb; • Abfallsammlung am Vorhabenort; • Anschluss an städtische Müllabfuhr; • innerbetriebliches Abfallmanagement. 	-
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> • Belästigungen können potenziell nur durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie den Liefer- und Parkverkehr entstehen; • diese sind ebenso wie ggf. Belästigungen durch betriebstechnische Einrichtungen hinsichtlich ihres Wirkungsgrades ohne erheblich nachteilige Wirkung für potenzielle Immissionsorte (z.B. Baukörperstellung und Ausrichtung der Stellplatzanlage, Abschirmung oder Einhausung von lärm- 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	intensiven Betriebseinrichtungen).	
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<ul style="list-style-type: none"> • kein produzierender Betrieb; • die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen auf den betriebszugehörigen Verkehrsflächen realistisch. 	-
2. Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> • innerörtliche Fläche der Nachverdichtung / Innenentwicklung; • Lage an örtlichem und überörtlichem Hauptverkehrsweg, • Gebiet hat keine Bedeutung für Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen. 	-
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> • keine besonderen Lebensraumstrukturen für die Fauna vorhanden; • durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Eingriffe in den Boden; • keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben; • kein Verlust von Retentionsfläche; • keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. 	-
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 19a (4) des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
bereits vom Buchstaben a erfasst,		
2.3.3 Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt 	-
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt 	-
2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt 	-
2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt 	-
2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt 	-
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 (2) Ziffer 2 und 5 des ROG,	<ul style="list-style-type: none"> Trifft für das Änderungsgebiet bzw. die Gemeinde Leopoldshöhe nicht zu 	-
2.3.9 in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<ul style="list-style-type: none"> Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Änderungsgebietes sind nicht erforderlich. 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1 das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen des Vorhabens sind durch den Betrieb begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen. • Auswirkungen sind auf den unmittelbaren Nahbereich des Vorhabens zu vermuten. Den Auswirkungen sind mit Maßnahmen des Immissionsschutzes zu begegnen. • Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen liegt nicht vor. • Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen, die Wahrscheinlichkeit sowie die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt. • Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch den an- und abfahrenden Verkehr verbunden. • Dauerhafte Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden durch die Änderungsplanung und die vorhandene Versiegelung nicht zu erwarten. • Der voraussichtliche vorhabenbezogene Wasserverbrauch für die geplante Erweiterung der Einzelhandelsnutzung stellt keine besonderen Anforderungen an die Wasserversorgungsnetze. • Auswirkungen auf die Wasserversorgungsinfrastruktur sind daher nicht zu erwarten. • Durch das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben ist nicht zu erwarten, dass Abfall unmittelbar produziert bzw. erzeugt wird. Im Rahmen der Abfallwirtschaft wird die Abfallentsorgung sichergestellt. • Erhebliche Umweltbelästigungen durch anlagenbezogene Immissionen / Emissionen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. • Auch sonstige, durch das geplante Vorhaben bedingte Umweltverschmutzungen und / oder – belästigungen sind nicht zu erwarten. • Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an einen vorhandenen Abwasserkanal. • Ein erhöhtes (vorhabenbedingtes) Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien besteht auch nicht. 	-
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,		-
3.3 der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,		-
3.4 der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,		-
3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		-

Fazit:

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Änderungsgebiet und dessen Umfeld verbunden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist gegeben.

ANLAGE B

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel)

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle „Mischbaufläche“ (M) dargestellt ist. Die Bebauungsplanung ist somit in diesem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt / geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Mischbaufläche“ in „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel- und Fachmärkte“).

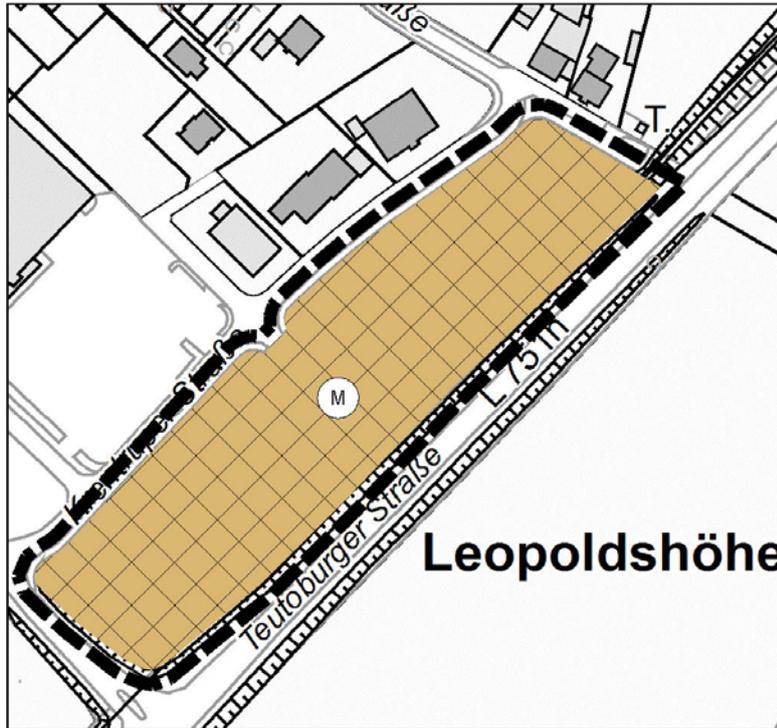
Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.

Die Anpassung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gemäß Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Mischbaufläche (gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	1,22 ha	-----
Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel- und Fachmärkte - (gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	-----	1,22 ha
GESAMT	1,22 ha	1,22 ha

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe - Anpassung im Wege der Berichtigung

z.Zt. wirksame Fassung

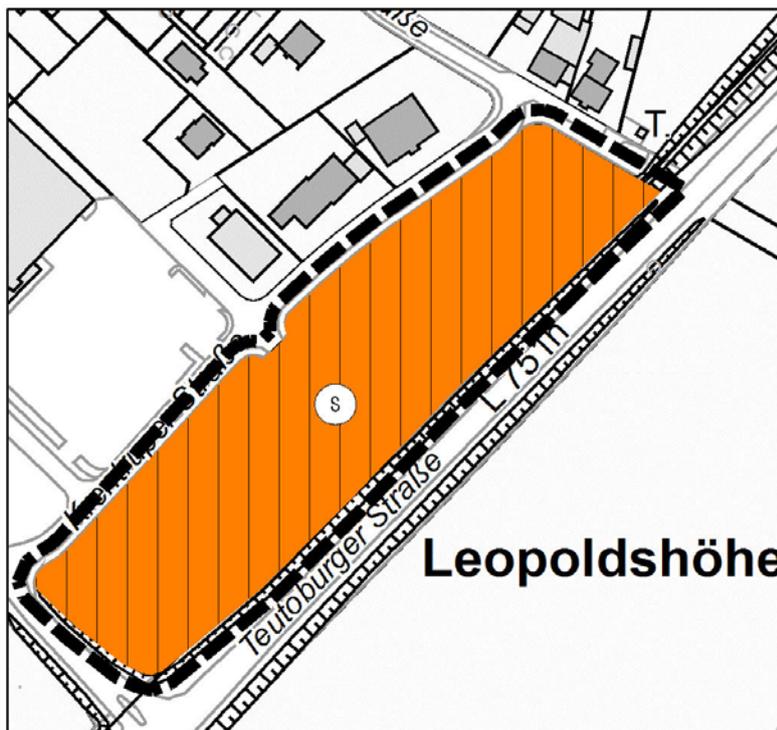


Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

--- Grenze des Anpassungsbereiches

 Gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Ziffer 2 BauNVO

Anpassungsbereich



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

--- Grenze des Anpassungsbereiches

 Sonderbauflächen gemäß § 1 (1) Ziffer 4 BauNVO

"Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel- und Fachmärkte -"



Maßstab im Original 1 : 2.500

08.12.2015 JU

Drees Huesmann
Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de