

Gemeinde



KREIS HERFORD

**Bebauungsplan Nr. 20
„Sondergebiet Bruchstraße“,
3. Änderung**

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

(Verfahren nach § 13 a BauGB)

URSCHRIFT

Projektnummer: 214105

Datum: 2014-09-11

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Geltungsbereich	3
3	Verfahren / Abwägung	3
4	Einordnung der Planung	5
4.1	Landesplanung	5
4.2	Regionalplanung	6
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
4.5	Kommunales Einzelhandelskonzept	8
5	Bestandssituation	10
6	Planungserfordernis / Planungsalternativen	11
7	Innenentwicklung	11
8	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
9	Erschließung	13
9.1	Verkehrliche Erschließung	13
9.2	Technische Erschließung	13
10	Immissionsschutz	14
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	14
11.1	Grünflächen / Begrünung	14
11.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening)	14
11.3	Eingriff/ Ausgleich	15
11.4	Artenschutz	15
11.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	15
12	Klimaschutz	15
13	Abschließende Erläuterungen	16
13.1	Altlasten /Altablagerungen	16
13.2	Bodenfunde	16
13.3	Bodenordnung und Realisierung	17
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Matthias Desmarowitz
Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2014-09-11

Proj.-Nr.: 214105

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Gemeindegebiets von Rödinghausen im Ortsteil Bruchmühlen an der Kreisstraße K 39 „Bruchstraße“. Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Hannover-Rheine. Der Änderungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 20 „Sondergebiet Bruchstraße“.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,44 ha. Es ist nahezu eben und bereits mit einem Lebensmitteldiscountmarkt bebaut.

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscountmarktes, die darauf abzielen, eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung an einem verkehrsgünstigen Standort zu erreichen.

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt soll abgebrochen, in seiner Baukörperstellung um 90 Grad gedreht und in südöstlicher Richtung um etwa 25 m erweitert werden. Die räumliche Lage der Zufahrten für Pkw zum Kundenparkplatz und für Lkw zur Anlieferungsrampe bleibt unverändert. Auch die Lage der Stellplätze sowie des Haupteingangs zum Lebensmitteldiscountmarkt werden sich nicht wesentlich verändern.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Westkilver, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 747 (teilw.) und 748.

3 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat am 10.04.2014 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sondergebiet Bruchstraße“ aufzustellen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die geplante Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes dient dem Ziel, die Nahversorgung des Ortsteils Bruchmühlen in städtebaulich integrierter Lage zu optimieren und langfristig zu sichern. Der Bebauungsplan ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 qm festgesetzt.

Da eine zulässige Geschossfläche von mehr als 1.200 qm (aber weniger als 5.000 qm) festgesetzt wird, besteht keine generelle UVP-Pflicht, aber es ist gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 in Form einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte. Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu ersehen ist.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB sieht die Gemeinde Rödinghausen hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 10.04.2014 beschlossen, die Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.06.2014 bis einschließlich 23.07.2014.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die Anregung des Kreises Herford, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, wird nicht aufgegriffen; der Nachweis zur Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

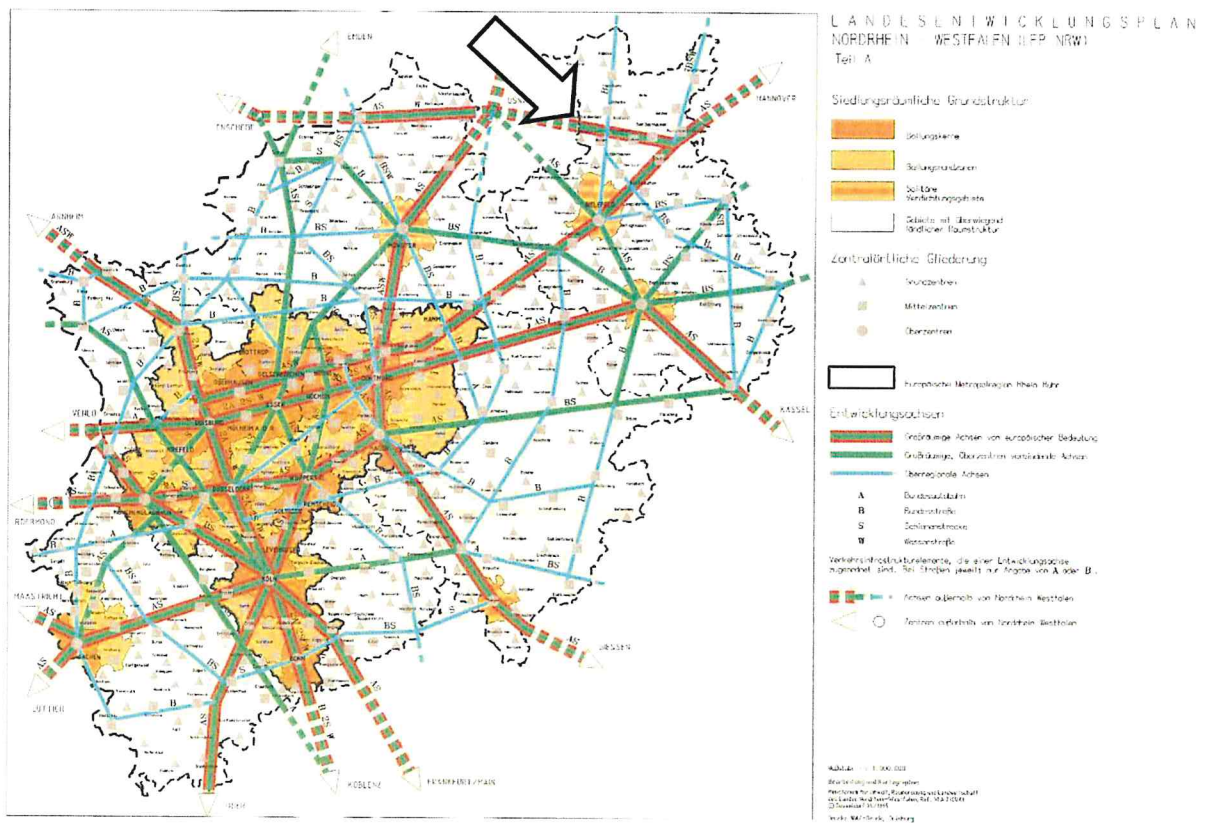
Ein Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit, wie von der Stadt Melle und dem Handelsverband Osnabrück-Emsland e.V. angeregt, ist nach Auffassung der Gemeinde Rödinghausen nicht erforderlich. Ursächlich ist, dass es sich hier um eine ausgesprochen geringfügige Verkaufsflächenerweiterung handelt, die nach Einschätzung der Gemeinde Rödinghausen nicht zu negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen führt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Rödinghausen am 11.09.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 als Satzung beschlossen.

4 Einordnung der Planung

4.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist der Gemeinde Rödینگhausen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Damit fällt ihr die Aufgabe zu, die Bevölkerung in der Gemeinde sowie in ihrem unmittelbaren Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu versorgen.



Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

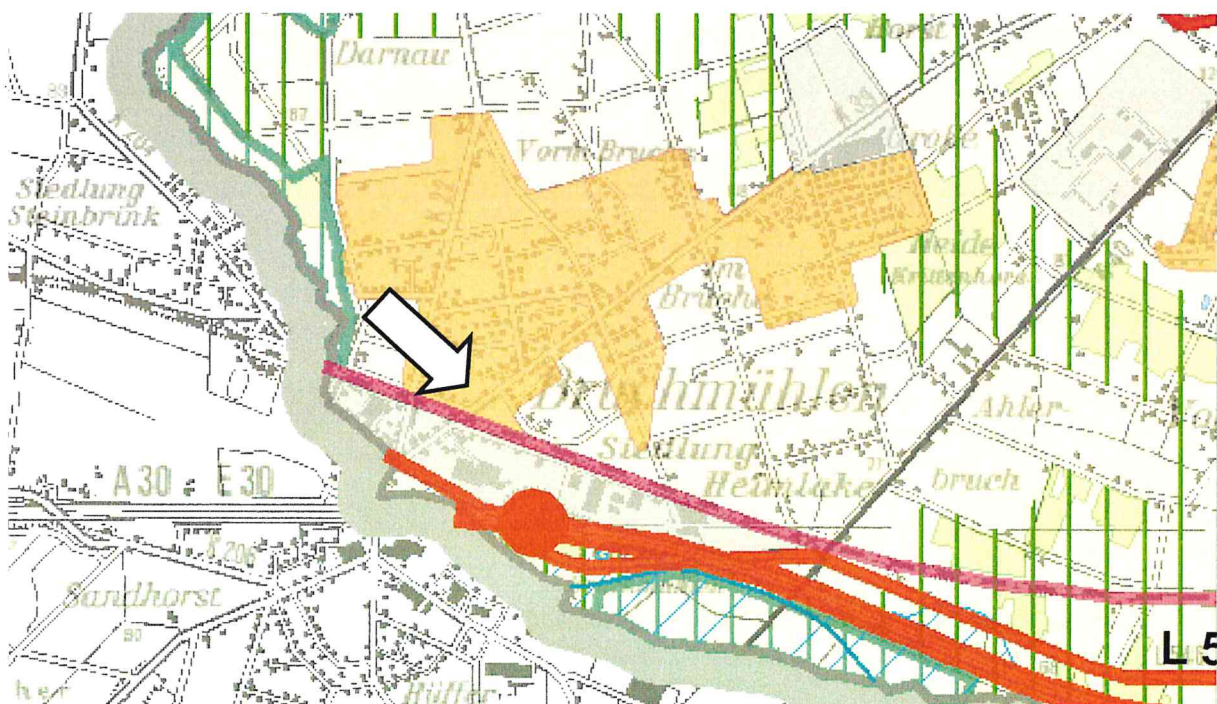
Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu erarbeiten. In diesem sollen künftig alle landesplanerischen Festlegungen gebündelt werden. Die Bürgerinnen und Bürger wurden bei der Aufstellung des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen beteiligt. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 30. August 2013 bis zum 28. Februar 2014 konnten sie - ebenso wie öffentliche Stellen - zum Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, zur Planbegründung und zum Umweltbericht Stellung nehmen. Eine beschlossene Neufassung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen liegt somit derzeit noch nicht vor.

4.2 Regionalplanung

Der Regionalrat Detmold hat am 28. Juli 2003 per Beschluss den Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ neu aufgestellt. Der geltende Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ ist ein regionaler Entwicklungsplan der sich zeichnerisch (im Maßstab 1:50.000) und textlich mit den Themen Siedlungsentwicklung (ASB, GIB, ASBz, GIBz), Freiraum (allg. Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, BSN BSLE), Kulturlandschaften, Verkehr (Schiene, Straße, Binnenschifffahrt, Luftverkehr, ÖPNV), Rohstoffversorgung (ohne Kalkstein), Gewässerschutz (Bereiche für den Gewässerschutz) und Deponiestandorte auseinandersetzt. Flächendeckend umfasst der Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ die kreisfreie Stadt Bielefeld sowie die Kreise Gütersloh, Herford, Lippe und Minden-Lübbecke. Der Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Oberbereich Paderborn“ umfasst die übrigen Bereiche des Regierungsbezirks Detmold, die Kreise Höxter und Paderborn.

Der Gebietsentwicklungsplan stellt die regionalen "Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung" für die Entwicklung des Regierungsbezirks Detmold dar. Gleichzeitig wirkt er auch als landschaftlicher und forstlicher Rahmenplan.

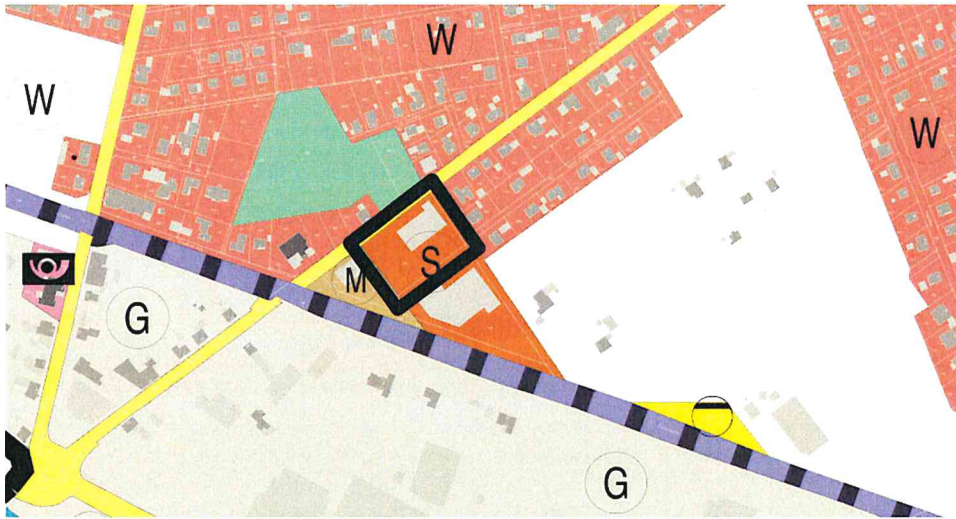
Der Regierungsbezirks „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ stellt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 20 „Sondergebiet Bruchstraße“ als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Darstellung als ASB ist eine wesentliche Voraussetzung für die bauleitplanerische Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe“.



Ausschnitt aus dem Regionalplan

4.3 Flächennutzungsplan

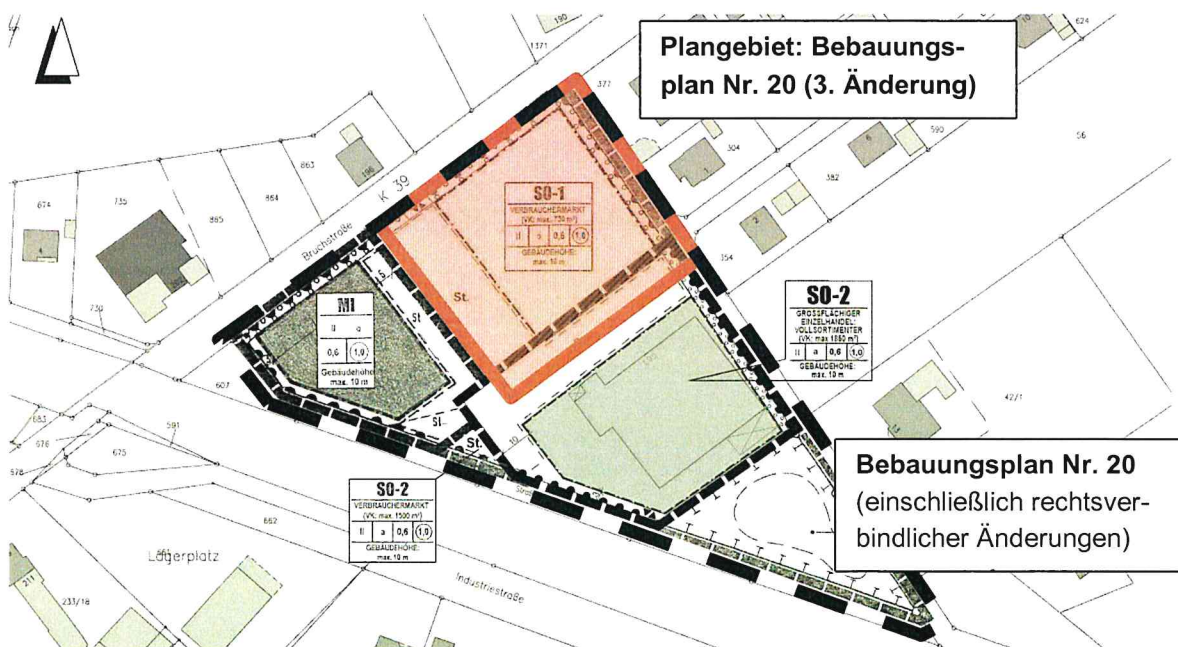
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rödinghausen als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Im Bebauungsplan ist ein „Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt, so dass dem Gebot des „Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan“ gem. § 8 (2) BauGB nach wie vor Rechnung getragen wird.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20 genehmigt worden. Da im Bebauungsplan Nr. 20 die Verkaufsfläche auf 730 qm begrenzt ist, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 20 (ohne Maßstab)

Mit der 3. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Bruchstraße“ einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sondergebiet Bruchstraße“ unwirksam.

4.5 Kommunales Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Rödinghausen hat im Dezember 2009 eine „Grundlagenuntersuchung zum Ausweis zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 24a LEPro NRW und Empfehlungen für ein kommunales Einzelhandelskonzept“ von der BulwienGesa AG erarbeiten lassen. Diesem Entwurf hat der Rat der Gemeinde Rödinghausen in seiner Sitzung am 09.02.2010 durch einen entsprechenden Beschluss zugestimmt. Hierzu hat im Frühjahr 2010 eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Ein abschließender Beschluss über das kommunale Einzelhandelskonzept liegt (noch) nicht vor.

Im Entwurf des kommunalen Einzelhandelskonzepts heißt es u.a.:

„Das kommunale Einzelhandelskonzept soll durch die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen, einer Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der Benennung von kommunalen Entwicklungszielen die Grundlage für die zukünftige städtebauliche Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Rödinghausen bilden und wird als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von künftigen Bauleitplänen zu berücksichtigen sein.“

„Die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts basieren zum Einen auf allgemeinen kommunalen Entwicklungszielen, die nicht unmittelbar den Einzelhandel sondern die Bereiche Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit, Tourismus, Landschaftspflege betreffen und z. T. in vorbereitenden Planungen ihren Niederschlag gefunden haben, zum Anderen lassen sie sich aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und den strukturellen Rahmendaten der Kommune ableiten. Sie ergänzen insofern die allgemeinen kommunalen Entwicklungsziele. ...

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Siedlungsstruktur (insbesondere weiträumiges, ländlich strukturiertes Gemeindegebiet; starke räumliche Trennung der einwohnerstärkeren Ortsteile), des unterschiedlichen Nutzungsmix in den Ortsteilzentren, der [...] genannten kommunalen Entwicklungsziele [...] werden drei zentralen Versorgungsbereiche des Typs "Nebenzentrum" vorgeschlagen, mit deren Festsetzung jedoch formal unterschiedlich umgegangen werden muss.

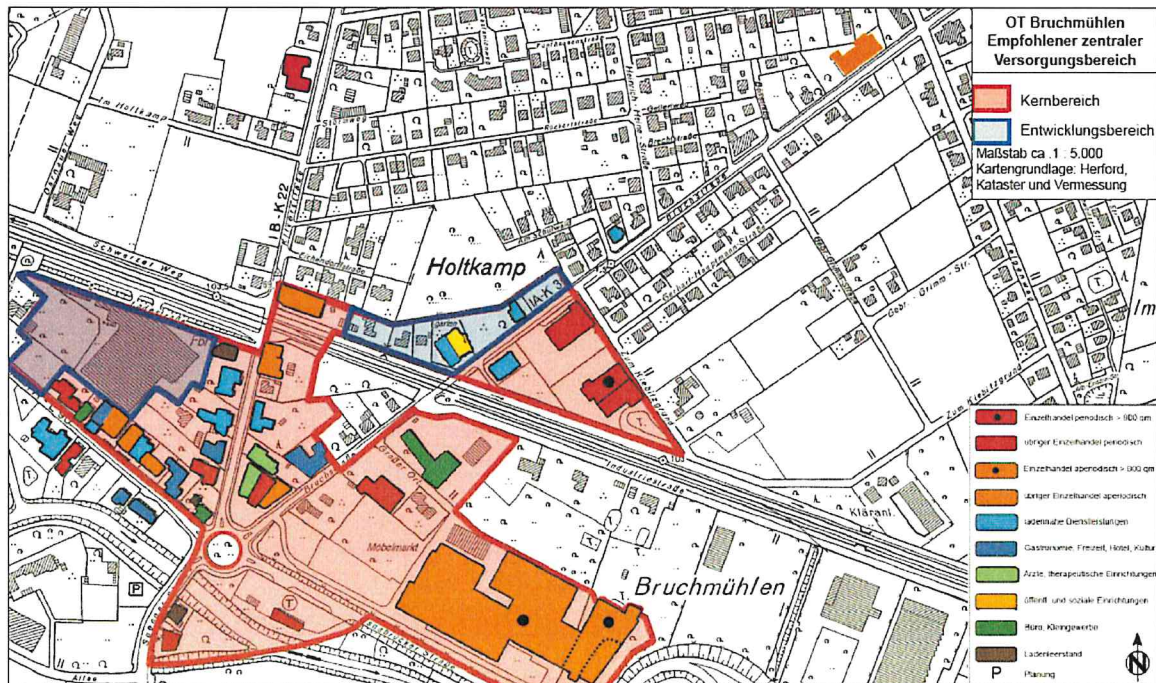
- a ZVB im Zentrum des OT Rödinghausen
(Nebenzentrum; aus planungsrechtlichen Gründen nur in der Form eines faktischen ZVB möglich mit entsprechender Grobmarkierung ...)
- b ZVB im OT Bruchmühlen

(planerischer Ausweis als Nebenzentrum)

- c ZVB im OT Schwenningdorf
(planerischer Ausweis als Nebenzentrum)

Für die planerisch ausgewiesenen Bereiche wird jeweils ein Kernbereich ausgewiesen, der sich am aktuellen Nutzungsbestand ... orientiert sowie ein Entwicklungs-/ Erweiterungsbereich, der zum Einen für die Ansiedlung weiterer zentralitätsbildender Nutzungen zur Verfügung stehen soll, zum Anderen aber auf einen verstärkten Schutz der bereits heute - wenn auch nur dispers - vorhandenen Nutzungen abzielt, um eventuellen Leerständen vorzubeugen.“

Für den empfohlenen Zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Bruchmühlen wird im Entwurf des kommunalen Einzelhandelskonzepts folgende Abgrenzung vorgeschlagen:



Hierzu heißt es im Entwurf des kommunalen Einzelhandelskonzepts:

„Kernbereich: Der Kernbereich umfasst den in der Karte schwach rot markierten Bereich. Er besteht im Wesentlichen aus dem Gebiet zwischen der Bahnlinie und der südlich verlaufenden Achse Osnabrücker Straße/Meller Straße sowie nördlich und südlich angrenzenden Bereiche. Westlich der Kilverstraße umfasst er den gewachsenen Besitz an Fachgeschäften (u. a. Textil, Elektro) sowie gastronomische Einheiten auf der westfälischen Seite der Meller Straße, südlich des Kreisels, die dem LIDL-Markt gegenüber liegende Bäckerei (LIDL selber liegt hingegen auf niedersächsischer Gemarkung). Ein weiterer Bestandteil ist der überwie-

gende Teil des Dreiecks zwischen Kilverstraße/Bahnlinie/Bruchstraße mit kleinteiligen Nutzungen in den straßenbegleitenden Gebäuden. Ein weiterer großer Teilbereich ist das Gewerbegebiet östlich der Bruchstraße mit dem Möbelzentrum Bruchmühlen als Hauptanbieter und den nach Norden anschließenden Märkten von SCHLECKER und Hol-ab-Getränkemarkt. Im Nordosten schließt das Sondergebiet an, in dem sich EDEKA und ALDI befinden.

Da der Planbereich innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung für den zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Bruchmühlen liegt, geht die Gemeinde Rödinghausen von einer Einzelhandelsverträglichkeit dieser Planung aus. Für diese Annahme spricht auch, dass keine nennenswerte Erweiterung des Warenangebots vorgenommen und sich auch die Kundenfrequenz nicht wesentlich verändern wird.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Rödinghausener Gemeindegebietes und liegt im Ortsteil Bruchmühlen an der Kreisstraße 39, „Bruchstraße“.

An das Plangebiet grenzen an die folgenden Flächennutzungen an:

- im Nordwesten: Waldflächen sowie vereinzelte Wohngebäude an der „Bruchstraße“
- im Nordosten: überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung, erschlossen über die Straße „Zum Kiebitzgrund“ und „Gerhard-Hauptmann-Straße“
- im Südwesten: Lebensmittelvollsortimenter
- im Südosten: Filiale eines Kreditinstitutes an der „Bruchstraße“

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K 39 „Bruchstraße“ erschlossen, die am nordwestlichen Rand des Plangebietes entlangführt. Zu dieser Straße existiert wie auch zur Straße „Zum Kiebitzgrund“ eine 3 m breite Eingrünung, die u.a. mit einzelnen Laubbäumen bepflanzt ist.

Für den Lebensmitteldiscountmarkt, den Lebensmittelvollsortimenter sowie die Filiale des Kreditinstitutes ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit rund 180 Stellplätzen vorhanden. Für den Kundenverkehr existiert eine gemeinsame Zufahrt von der Kreisstraße K 39 aus.

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt ist eingeschossig mit Satteldach und roter Verklinkerung errichtet. Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur angrenzenden „Bruchstraße“. Der Kundeneingang befindet sich an der überdachten Südwestseite des Gebäudes unmittelbar an der Hauptzufahrt. Die Einkaufswagen sind ebenfalls an der südwestlichen, überdachten Gebäudeseite positioniert. Die Warenanlieferung für den Markt erfolgt von der „Bruchstraße“ aus. Dort befindet sich neben der Anlieferungsrampe zusätzlich ein sogenannter „Schneckenverdichter“ zur Kompression der Kartonagen.

6 Planungserfordernis / Planungsalternativen

Planungsziel der Gemeinde Rödinghausen ist es, die Nahversorgung für den Ortsteil Bruchmühlen zu stärken und langfristig zu sichern.

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt muss dringend erweitert werden, um eine zeitgemäße, den Kundenwünschen entsprechende Warenpräsentation sowie – in geringfügigem Umfang - eine Ergänzung des Warenangebots umsetzen zu können. Diese Expansion ist aus betrieblicher Sicht von existenzieller Bedeutung, um in der Konkurrenz zu anderen Anbietern auch zukünftig am Markt bestehen zu können.

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt soll bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Da die Verkaufsfläche im bestehenden Bebauungsplan auf 730 qm festgesetzt ist, ist eine entsprechende Planänderung notwendig.

Aus Sicht der Gemeinde Rödinghausen spielen bei diesen Planungsüberlegungen gewichtige Aspekte des Allgemeinwohls eine Rolle, wie z.B. Stärkung und Sicherstellung der Nahversorgung, Vermeidung von Leerständen sowie Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Die Optimierung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes an der K 39 „Bruchstraße“ ist eine Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Sonderbaufläche“ dargestellt und im Bebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die räumliche und betriebswirtschaftliche Optimierung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes auf der bisherigen Fläche sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang un bebauter Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden kann. Damit werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortsteil Bruchmühlen genutzt und es kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Bruchstraße“ übernommen. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird mit der Bezeichnung „Lebensmitteldiscountmarkt“ präzisiert. Dadurch wird deutlich herausgestellt, dass dieser Markt vorrangig der Nahversorgung dienen soll.

Die zulässige Verkaufsfläche ist derzeit auf maximal 730 qm begrenzt. Durch die Anhebung auf max. 1.000 qm werden lediglich 270 qm Verkaufsfläche neu ausgewiesen. Nach Angabe des Betreibers dient diese Vergrößerung der Verkaufsfläche vor allem einer Optimierung der Warenpräsentation. Eine nennenswerte Ausweitung des Warensortiments ist nicht vorgesehen.

Die zweigeschossige Bauweise sowie die Ausnutzungskennziffern Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) sind aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen worden.

Die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bleibt ebenfalls nahezu unverändert. Allerdings wird die Überbaubarkeit so auf dem Grundstück angeordnet und dimensioniert, dass der Lebensmitteldiscountmarkt nach der konkreten Objektplanung in südöstlicher Richtung erweitert werden kann. Hierfür wird die überbaubare Fläche in südöstlicher Richtung erweitert. Der südwestliche Teil der Überbaubarkeit wird entsprechend reduziert. Damit verändert sich die Größe der Überbaubarkeit gegenüber der Ursprungsplanung nicht.

Die bisherige offene Bauweise wird in eine abweichende Bauweise geändert, da die konkrete Objektplanung für den Neubau eine Gebäudelänge von mehr als 50 m vorsieht. Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist erforderlich, um die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung verwirklichen zu können. Der seitliche Grenzabstand richtet sich nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Die zulässige Gebäudehöhe ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit 10 m festgesetzt. Um gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO einen rechtlich bestimmten Bezugspunkt festzulegen, ist die Gebäudehöhe (redaktionell) im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung mit 80 m über NN festgesetzt worden. Die derzeitige Höhe des Geländes im Plangebiet beträgt etwa 70 m ü. NN, so dass de facto – wie bisher - eine Gebäudehöhe von 10 m realisierbar ist. Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, sind Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen möglich.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird - wie bisher - über eine Zufahrt von der Kreisstraße K 39, „Bruchstraße“ aus erschlossen. Weitere Zufahrten sind nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

Der Anlieferungsbereich bleibt unverändert weiterhin an der „Bruchstraße“ angeordnet.

Anzahl und Anordnung der Stellplätze bleiben nahezu unverändert.

Das Zu- und Abfahrtsverbot zu den angrenzenden Straßen ist aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 20 übernommen worden.

9.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets ist vorhanden. Ein Ausbau der Leitungsnetze ist nicht erforderlich.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird - wie bisher – in einem Regenrückhaltebecken südöstlich des Änderungsbereiches gesammelt und gedrosselt in die vorhandene Vorflut bzw. die Regenwasserkanalisation eingeleitet. In Kombination mit Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine entsprechende Fläche im Ursprungsplan festgesetzt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche tritt keine Erhöhung der Abwassermenge auf, so dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Kanalisation zu erwarten sind.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag der Gemeinde Rödinghausen.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt - wie bisher - über das öffentliche Trinkwassernetz (Hydranten).

10 Immissionsschutz

Insbesondere von den Stellplätzen, den Einkaufswagen, den Lüftern und dem Anlieferungsbereich des Lebensmitteldiscountmarktes wirken Schallimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung ein.

Durch den geplanten Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes verändern sich die Anzahl, Qualität und Lage der bisherigen Lärmquellen nicht. Somit kommt es auch an den vorhandenen Wohngebäuden in der Nachbarschaft nicht zu einer Erhöhung der bisherigen Immissionspegel. Im Gegenteil: Durch die geplante Vergrößerung und Drehung des Baukörpers ergeben sich – insbesondere gegenüber der Wohnbebauung „Zum Kiebitzgrund“ / „Gerhard-Hauptmann-Straße“ – eine Abschirmung der Schallimmissionen und damit eine Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation. Dem Verbesserungsgebot für die Bauleitplanung im Sinne des § 1 des Baugesetzbuches wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte wird - wie bisher - durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren, z.B. Festlegung der Öffnungszeiten, keine Anlieferung sowie Be- und Entladung innerhalb der Nachtstunden, u.ä., sichergestellt.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Grünflächen / Begrünung

An den Plangebietsrändern zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind unverändert zusammenhängende, 3 m breite Grünstreifen festgesetzt, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern als geschlossene Sichtschutzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Diese Festsetzung dient der optischen Abschirmung - insbesondere der Stellplatzflächen - gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung.

Auch das Pflanzgebot für einen großkronigen, standortgerechten Laubbaum je angefangene 8 Stellplätze wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

11.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Nahversorgung im Ortsteil Bruchmühlen in städtebaulich integrierter Lage zu optimieren und langfristig zu sichern. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden. Da eine zulässige Geschossfläche von mehr als 1.200 qm (aber weniger als 5.000 qm) festgesetzt wird, besteht keine generelle UVP-Pflicht, aber es ist gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 in Form einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls überschlüssig zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte (Screening). Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall.

Durch das geplante Vorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach der Naturschutzgesetzgebung zu erwarten. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich und der Bebauungsplan kann im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

11.3 Eingriff/ Ausgleich

Gemäß § 13a BauGB besteht kein generelles Kompensationserfordernis.

Gleichwohl sind aber – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Hierzu ist anzumerken, dass die Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung dieser Innenbereichsflächen durch eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang un bebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann. Außerdem sind die Grundstücksflächen im Plangebiet bereits heute weitgehend bebaut bzw. versiegelt und komplett von Bebauung oder Straßen umgeben. Ein Bezug zur freien Landschaft oder zu größeren innerörtlichen Grünbereichen besteht nicht.

Aus diesen Gründen sind keine abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Umwelt- und Naturschutzgesetzgebung zu erwarten.

Abgesehen von diesen Regelungen des § 13a BauGB ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auch deshalb nicht erforderlich, da für das gesamte Plangebiet bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Bruchstraße“ - 2. Änderung - Baurecht bestand.

11.4 Artenschutz

Da sich auf der Plangebietsfläche weder größerer alter Baumbestand noch bereits länger leerstehende Gebäude, o.ä. befinden, bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen.

11.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den oben angeführten Gründen sieht die Gemeinde Rödinghausen die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Gesamtabwägung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bruchstraße“ als ausgewogen an.

12 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Pro-

grammsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-discountmarktes an dieser zentral gelegenen Stelle im Ortsteil Bruchmühlen greift die Gemeinde Rödinghausen hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da dieser Standort aus allen umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie im Rahmen einer solchen Einzelhandelsentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Die festgesetzten Eingrünungen an den Grundstücksgrenzen sowie die Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen tragen zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Durch diese Maßnahme wird das Kleinklima innerhalb der ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Ortslage von Bruchmühlen verbessert. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten /Altablagerungen

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rödinghausen sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä. bekannt

13.2 Bodenfunde

Sollten bei Baumaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Funde gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Gemeindeverwaltung Rödinghausen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, zu melden und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

13.3 Bodenordnung und Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

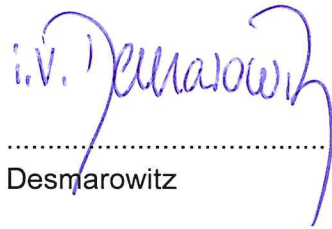
Der Gemeinde Rödinghausen entstehen durch die Realisierung der Planung keine Erschließungskosten.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sondergebiet Bruchstraße“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Rödinghausen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2014-09-11

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


.....
Desmarowitz

Diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sondergebiet Bruchstraße“ hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom 11.09.2014 zugrunde gelegen.

Rödinghausen, 08.02.2016


.....
Bürgermeister

