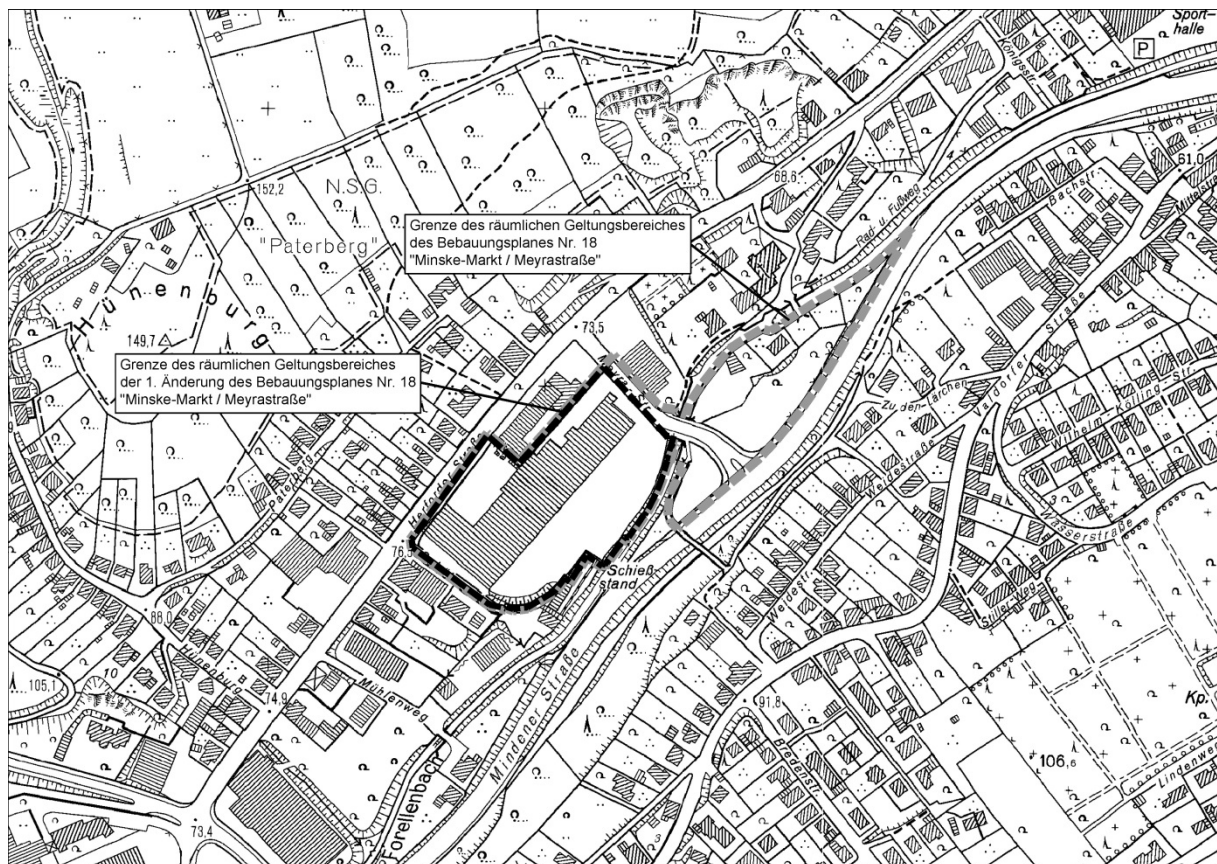


# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“

**Stadtteil:** Kernstadt Vlotho

**Änderungsgebiet:** Südlich „Meyrastraße“ / westlich L 778 „Mindener Straße“ / nördlich „Schützenstraße“ / östlich „Herforder Straße“



## Begründung

**Verfahrensstand: Satzung**  
gem. § 10 (1) BauGB

**Verfasser:**

Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-3230; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

28.11.2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>1</b>
<b>3 Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>4 Situationsbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
4.1 Regionalplan.....	5
4.2 Flächennutzungsplan / Derzeitiges Planungsrecht.....	6
<b>5 Geltendes verbindliches Planungsrecht .....</b>	<b>6</b>
<b>6 Standortbeurteilung .....</b>	<b>7</b>
6.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Vlotho oder in anderen Gemeinden.....	7
<b>7 Bauungskonzept.....</b>	<b>9</b>
<b>8 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>9</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
8.2 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen .....	14
8.3 Verkehrliche Erschließung / Private Stellplätze / Nebenanlagen .....	15
8.4 Grünflächen / Pflanzflächen .....	16
<b>9 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>16</b>
9.1 Belange der Ver- und Entsorgung.....	16
9.2 Belange des Denkmalschutzes .....	17
9.3 Belange des Immissionsschutzes .....	17
<b>10 Umweltbericht.....</b>	<b>19</b>
10.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	20
10.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden .....	20
10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Ziffer 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	21
10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	22
10.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
10.5.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	25
10.5.2 Artenschutz .....	25

10.5.3	Bodenschutz .....	26
10.5.4	Klimaschutz.....	26
10.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind .....	27
10.7	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	27
10.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	27
10.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	27
<b>11.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>28</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Luftbild Quelle: Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20 - o. M. ....	4
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - TA Oberbereich Bielefeld .....	5
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho - o. M.....	6
Abbildung 4:	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ – o. M.	7

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“**

---

**Stadtteil:** Kernstadt Vlotho  
**Änderungsgebiet:** Südlich „Meyrastraße“ / westlich L 778 „Mindener Straße“ / nördlich „Schützenstraße“ / östlich „Herforder Straße“

---

**Verfahrensstand: Satzung**  
gem. § 10 (1) BauGB

---

### **1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Der rd. 1,62 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Vlotho und umfasst in der Flur 13 das Flurstück 604.

Der verbindliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus

- der Planzeichnung,
- den Rechtsgrundlagen,
- den planungsrechtlichen Festsetzungen,
- den Hinweisen und
- der Zeichenerklärung, Darstellungen ohne Normcharakter und nachrichtlicher Übernahme.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Als Fachgutachten wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellt:

- Schallimmissionsprognose für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Vlotho als Prüfung der vorliegenden Geräuschkontingente für das Bauvorhaben Minske-Markt, Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse in Arbeitsgemeinschaft mit RP Schalltechnik, Osnabrück, Juli 2017.
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Vlotho, Minske-Markt, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg / Köln, August 2017

Als Fachgutachten sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden:

- "Stellungnahme im Rahmen der B-Planaufstellung für ein Fachmarktzentrum ("Minske-Markt") in Vlotho", GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg / Köln, 2012
- "Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Vlotho", GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg / Köln, 2008

### **2 Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung bestehender Betriebe / der Agglomeration von Betrieben des großflächigen Einzelhandels an dem Standort „Minske-Markt“ an der Meyrastraße.

Dieses geschieht auf Antrag des Eigentümers des Grundstückes innerhalb des Plangebietes.

Beabsichtigt ist die Erweiterung der Verkaufsfläche bei an dem Standort ansässigen Märkten sowie die Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Sondergebietes unter Beibehaltung der faktisch in dem Gebiet ausgeübten Grundflächenzahl von 0,9. In dem bereits heute hoch verdichteten und für den großflächigen Einzelhandel genutzten Bereich ist es sinnvoll, das vorhandene Maß der Grundstücksausnutzung auch weiterhin beizubehalten. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ sah eine GRZ von 0,6 vor. Faktisch hat sich durch die vorhandene genehmigte Bebauung in dem Plangebiet / an dem Standort eine weitgehende Versiegelung und Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Stellplätze eingestellt.

Für die betroffenen Einzelhandelsbetriebe soll die Änderung des Bebauungsplanes die Grundlage für die folgende Veränderung der Verkaufsfläche schaffen:

Betriebstyp	Verkaufsfläche vor 1. Änderung	Erweiterung	Verkaufsfläche nach 1. Änderung
Lebensmittel-Discounter / Lebensmittelmarkt	rd. 907 m <sup>2</sup>	+ 264 m <sup>2</sup>	rd. 1.171 m <sup>2</sup>
Lebensmittel-Discounter / Lebensmittelmarkt inkl. Backnische	rd. 1.191 m <sup>2</sup>	+ 148 m <sup>2</sup>	rd. 1.339 m <sup>2</sup>
Textil-Discounter / Textilfachmarkt	rd. 501 m <sup>2</sup>	+ 298 m <sup>2</sup>	rd. 799 m <sup>2</sup>

Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenaufläufen einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsraumes, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Erschließungs- und Verbindungswege zwischen den einzelnen Laden-, Geschäfts- und Büroeinheiten; sofern sich in diesem Bereich Verkaufsflächen befinden (z.B. Verkaufsstände, Aktionsstände), sind diese auf die zulässige Verkaufsfläche anzurechnen.

Von der Änderung der Verkaufsflächen nicht betroffen sind die an dem Standort zudem ansässigen Einzelhandelsbetriebe:

Betriebstyp	Verkaufsfläche vor und nach 1. Änderung
Lebensmittel-Vollsortimenter / Lebensmittelmarkt inkl. Backnische	rd. 1.663 m <sup>2</sup>
Getränkemarkt	rd. 600 m <sup>2</sup>
Drogeriefachmarkt	rd. 422 m <sup>2</sup>
Textilfachmarkt	rd. 124 m <sup>2</sup>

Die Gesamtverkaufsfläche erhöht sich nach der Durchführung der Erweiterungen von heute 5.408 m<sup>2</sup> auf 6.118 m<sup>2</sup>.

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ mit maximal 5.580 m<sup>2</sup> angegeben. Unter Berücksichtigung dieser Verkaufsfläche ergibt sich eine zukünftig zulässige maximale Verkaufsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 6.306 m<sup>2</sup>, mithin eine Erhöhung der heute zulässigen Verkaufsfläche in dem Einkaufszentrum von rd. 726 m<sup>2</sup>.

Gründe für die Verkaufsflächenerweiterung sind aus Betreibersicht:

- 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.

Die Stadt Vlotho macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, 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 (hier: Entwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem die vorhandene durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägte Struktur an dem Standort im Sinne der Versorgungsfunktion gesichert und entwickelt wird.

Inhalt des Bebauungsplanes soll weiterhin „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ entsprechend § 11 (2) BauNVO sein.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wird weiterhin notwendig, da die Bruttogeschossfläche der Projekte in der Agglomeration mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

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

Des Weiteren werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung an die genehmigte und vorhandene Situation angepasst.

### **3 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann dem Grunde nach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (4) BauGB erfolgen.

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

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (Hinweis: Plangebietsgröße 0,87 ha).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Aufgrund von Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte einschließlich des OVG NRW in der Sache Umweltprüfung bei Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup> lässt sich eine Verallgemeinerung ableiten, die auch für die hier in Rede stehende Planung relevant ist.

Danach kann die Notwendigkeit zur Durchführung einer vollständigen formalen Umweltprüfung gesehen werden, wenn in dem Bebauungsplan Festsetzungen als umweltrelevante Schutz-, Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen getroffen werden.

Somit kann bei einem Ausbleiben der Umweltprüfung im Verfahren nach § 13a (4) BauGB nicht pauschal unterstellt werden, dass durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.



Aus diesem Grund wird eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB erstellt. Die Ergebnisse sind in dem Umweltbericht als Teil der Begründung dargelegt.

Die Planaufstellung erfolgt somit als sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Die frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 (einschließlich). Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 09.10.2017 bis 20.11.2017 (einschließlich).

#### 4 Situationsbeschreibung



Abbildung 1: Luftbild Quelle: Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20 - o. M.

Das Änderungsgebiet umfasst den bestehenden Standort der Einzelhandelsbetriebe an der Meyrastraße.

Die Flächen des Änderungsgebietes südlich der Meyrastraße sind vollständig durch den im Bestand vorhandenen Einzelhandelskomplex "Minske-Markt" eingenommen, der 2008 eröffnet wurde. Das Areal ist – bis auf Eingrünungen an den Grundstücksgrenzen – nahezu vollständig versiegelt. Die besonderen topographischen Verhältnisse im westlichen Teil des Plangebietes haben es ermöglicht, die Dachflächen des Gebäudekomplexes über eine kurze Rampe an die Herforder Straße anzubinden und so als Stellplatzanlage zu erschließen. Eine weitere - entsprechend längere - Rampe bindet die Dachstellplätze an die tiefer gelegene Meyrastraße an. Des Weiteren besteht eine in Bezug auf die Hauptebene des Gebäudekomplexes niveaugleiche Stellplatzanlage zwischen dem Hauptgebäude und dem Forellenbach, die ebenfalls eine eigene Anbindung an die Meyrastraße aufweist. Insgesamt stehen im Bereich des Minske-Marktes für die Nutzung ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

In der Gesamt-Anlage des "Minske-Marktes" in ihrem heutigen Zustand sind insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe (siehe Auflistung unter 2 Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes) räumlich konzentriert. Die einzelnen Betriebe treten aus der Sicht der

Kunden als aufeinander bezogen und als durch ein räumliches Konzept miteinander verbunden in Erscheinung. Es bestehen Kooperationen in Bezug auf die gemeinsame Betreuung und Nutzung von Stellplatzanlagen sowie – zumindest teilweise – von Lieferzonen. Die Anlagen des Minske-Marktes werden städtebaulich als ein einziges Gebäude eingestuft. In rechtlicher Hinsicht sind insbesondere infolge der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe sowie aufgrund der v.g. Beschaffenheiten die Voraussetzungen zur Annahme eines Einkaufszentrums gegeben.

Unmittelbar an den "Minske-Markt" angrenzend befinden sich zwischen der Herforder Straße und der Meyrastraße die Anlagen eines mittelständischen Druckbetriebes ("Medienzentrum Vlotho").

#### 4.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus (siehe Abbildung 2). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

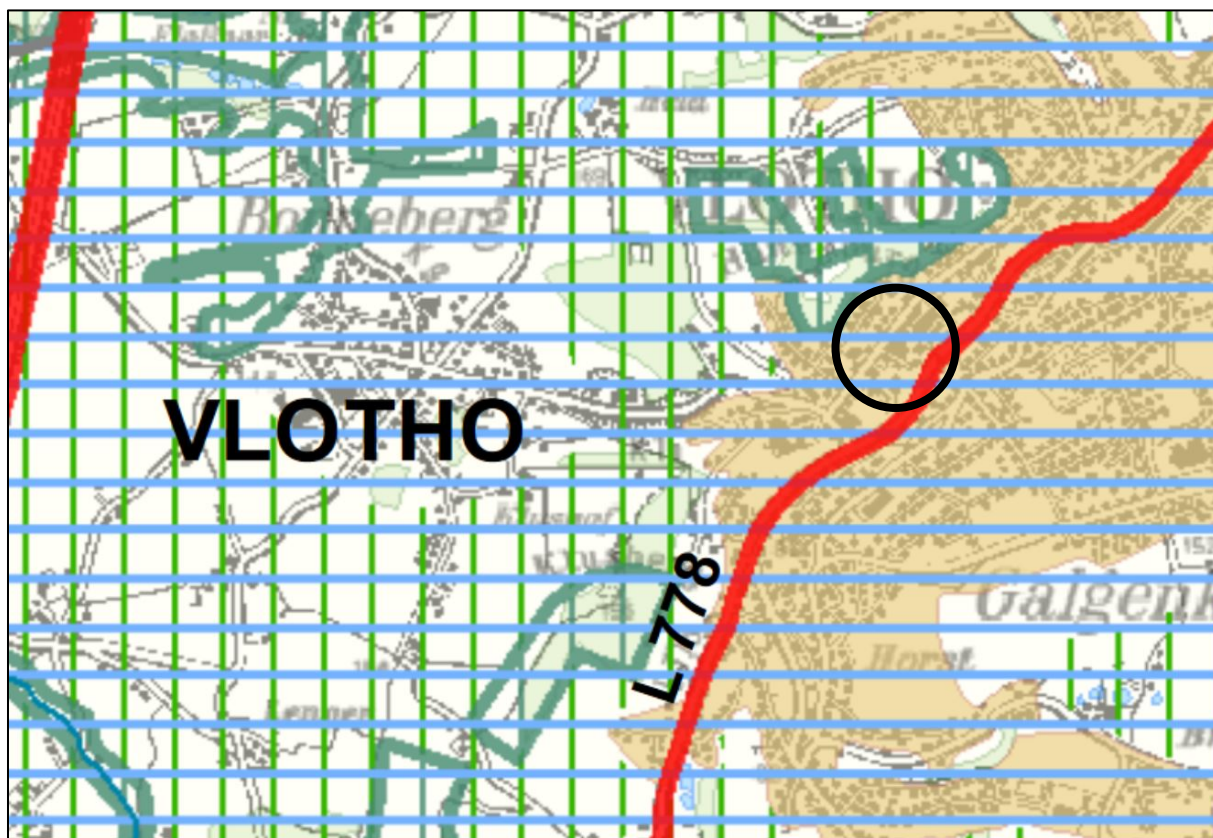


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - TA Oberbereich Bielefeld

Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2017 zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gem. § 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ erfüllt (siehe Kapitel 6.1 „Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und



Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Vlotho oder in anderen Gemeinden“ nach § 11 (3) BauNVO).

Die landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG ist mit Schreiben vom 06.09.2017 bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt worden. Von dort wird mit Schreiben vom 21.11.2017 mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

#### 4.2 Flächennutzungsplan / Derzeitiges Planungsrecht

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt den Bereich der Bebauungsplanänderung als Sonderbaufläche / Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit der entsprechenden Zweckbestimmung dar.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung (Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel / Nahversorgung – Lebensmittelmärkte) soll weiterhin eine Sonderbaufläche / ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ berücksichtigt / festgesetzt werden (siehe Kapitel 8.1). Somit entspricht die Bebauungsplanänderung grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

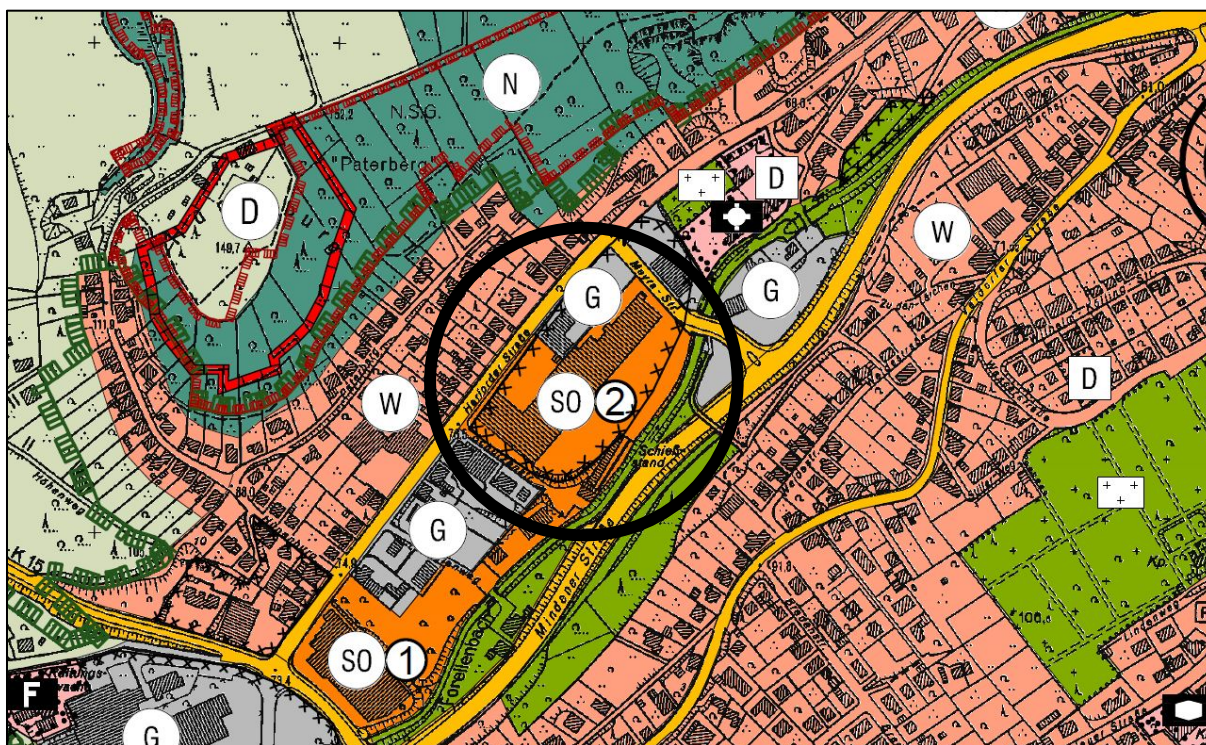


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho - o. M.

#### 5 Geltendes verbindliches Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ setzt für den Änderungsbereich die ausschließliche Zulässigkeit eines „Einkaufszentrums“ fest.

Die maximal zulässige Grundfläche ist mit 0,6 festgesetzt. Zudem sind gegliederte Höhen für die Gebäudeabschnitte festgesetzt. Ergänzt werden die Festsetzungen durch eine Kontigrierung hinsichtlich der Schallimmissionen im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes.

Von der hier in Rede stehenden Änderung ist der restliche Teil des Bebauungsplanes mit der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen sowie des Gewerbegebietes nicht betroffen.

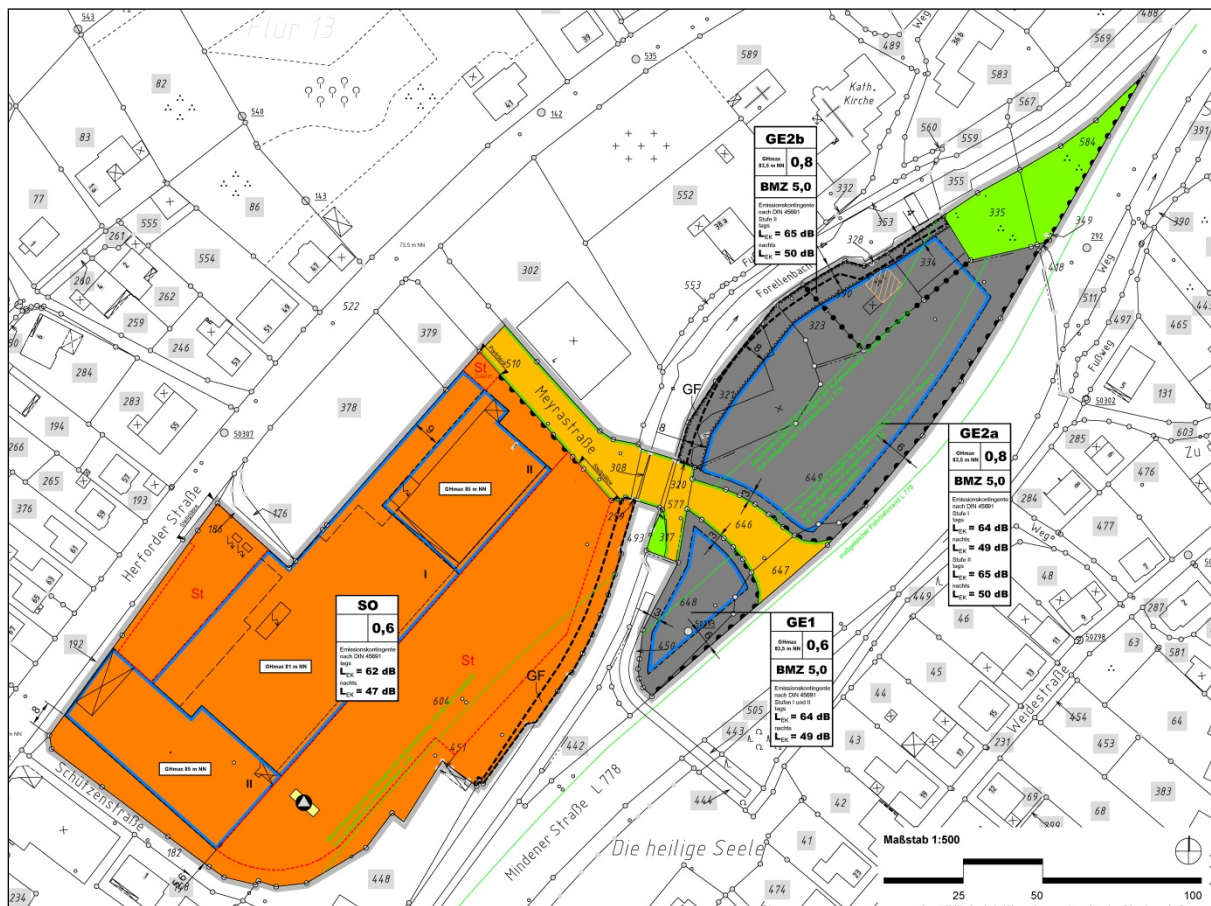


Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ – o. M.

## 6 Standortbeurteilung

### 6.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Vlotho oder in anderen Gemeinden

Bzgl. der potenziellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung,
- mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold,
- mit der Wirkungsanalyse zur Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Vlotho, Minske-Markt, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg / Köln, Juni 2017
- mit der "Stellungnahme im Rahmen der B-Planaufstellung für ein Fachmarktzentrum ("Minske-Markt") in Vlotho", GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg / Köln, 2012,
- mit der "Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Vlotho", GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg / Köln, 2008

ergibt sich folgende Beurteilung.

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Ziele des LEP NRW 2017 zu beachten:



Dabei kommt die Analyse zu folgenden Ergebnissen:

Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben

*Da es sich um einen bereits vorhandenen Standort handelt, sind die Ziele 1 – 6 nicht relevant.*

*Gemäß Ziel 7 kommen ausnahmsweise auch geringfügige Erweiterungen von bestehenden Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.*

*Der genaue Umfang einer solchen geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der gutachterlichen Beurteilung des konkreten Einzelfalles im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse abzuleiten.*

*Hierbei sind mehrere Kriterien zu berücksichtigen: Zunächst gilt es festzustellen, ob infolge der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche z. B. im Hinblick auf deren städtebauliche Entwicklungsziele möglich sind. Darüber hinaus ist zu beurteilen, welche Versorgungsbedeutung (Raumbedeutung) der Anbieter im Untersuchungsraum erfüllt. Außerdem ist zu bewerten, ob infolge der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung mit einer Umorientierung von Kunden zugunsten des projektierten Marktes zu rechnen ist (Umsatzumverteilungen).*

*Im Hinblick auf Ziel 7 ist zu berücksichtigen, dass das Fachmarktzentrum Minske-Markt seit mehreren Jahren an diesem Standort in Vlotho ansässig ist und einen wesentlichen Beitrag für die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im nahversorgungsrelevanten*

*Bereich, liefert. Die Stadt Vlotho hat sich in den vergangenen Jahren vergeblich bemüht, großflächige Angebotsstrukturen im nahversorgungsrelevanten Bereich auch in der Innenstadt anzusiedeln. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Grundstücken, der schwierigen verkehrlichen Erreichbarkeit, dem starken Wettbewerb mit Standorten im Umland (u. a. Bad Oeynhausen) und aufgrund des hohen Kostenaufwandes für die Umstrukturierung ist keine Ansiedlung gelungen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der schwierigen Situation in der Innenstadt und der baulichen und topografischen Einschränkungen nur noch sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für die Vlothoer Innenstadt vorhanden sind. Das Fachmarktzentrum Minske-Markt wird demnach auch künftig eine wesentliche Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung von Vlotho aufweisen.*

*In Bezug auf das Vorhaben ist festzuhalten, dass der Anbieter Lidl um rd. 150 m<sup>2</sup>, der Anbieter Aldi um rd. 260 m<sup>2</sup> und der Anbieter kik um rd. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitern möchte. Insgesamt umfasst die Erweiterung damit rd. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was einem Verkaufsfächenzuwachs in Bezug auf die insgesamt genehmigte Verkaufsfläche des Fachmarktzentums von rd. 12 – 13 % entspricht.*

*Durch die Erweiterung der Anbieter wird der Standort Minske-Markt sein Einzugsgebiet nicht vergrößern, eine wesentliche Umorientierung von Kunden auf den Standort ist demnach nicht zu erwarten. Bei der Bewertung des Vorhabens ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass mit der Erweiterung der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie des Textildiscounters kik keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einhergehen.*

*Bezüglich Ziel 8 ist zu berücksichtigen, dass sich das Erweiterungsvorhaben innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches in der Stadt Vlotho befindet. Grundsätzlich handelt es sich bei diesem Standort um eine Einzelhandelsagglomeration, bei der Bewertung des Vorhabens ist jedoch – wie oben schon genannt – zu berücksichtigen, dass im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt keine Flächen für die Ansiedlung eben dieser Sortimente zur Verfügung stehen und der Minske-Markt bereits heute eine wesentliche Versorgungsbedeutung für die Bewohner Vlothos aufweist. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass keine negativen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten ist.*

*Grundsatz 9 ist hier nicht von Belang, da das vorliegende Gutachten als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.*

*Ziel 10 wird im vorliegenden Bericht nicht geprüft.*

### Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Vlotho

*Der Standort des zu untersuchenden Fachmarktzentrums befindet sich gemäß Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Vlotho außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Waren außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren empfohlen. Aus versorgungsstrukturellen Gründen wird zudem empfohlen, zusätzliche Verkaufsflächen am Standort Herforder Straße ausschließlich für nicht nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente zuzulassen, die keine Umverteilungswirkungen auf schutzwürdige innerstädtische oder stadtteilbezogene Versorgungsbereiche auslösen.*

*Bei der Bewertung des Vorhabens sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:*

*Die Ansiedlung des Minske-Marktes im Jahr 2008 erfolgte nach Erstellung des Einzelhandelskonzeptes. Seitdem übernimmt der Standort eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Bewohner Vlothos.*

*Trotz vielfältiger Bemühungen der Stadt Vlotho konnte keine Etablierung großflächiger Anbieter in der Innenstadt von Vlotho erfolgen. Zum Abbau von leerstehenden Ladeneinheiten, die aufgrund der baulichen Struktur nicht oder nur sehr eingeschränkt für den Einzelhandel nutzbar sind, hat die Stadt Vlotho in den vergangenen Jahren durch verschiedene Maßnahmen die Umwandlung von Geschäftsflächen zu Wohnflächen vorangetrieben. Aufgrund der schon heute sehr schwierigen Situation der Innenstadt, der baulichen und topographischen Einschränkungen ist demnach nur noch eine sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit in der Innenstadt zu erwarten.*

*Mit der Erweiterung der Anbieter am Minske-Markt gehen keine negativen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen einher.*

## **7 Bebauungskonzept**

Das Bebauungskonzept wird durch die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes beantragte projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.

Die zukünftig sichtbare Änderung innerhalb des bestehenden Standortes beschränkt sich baulich ausschließlich auf die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Südosten in Richtung der vorhandenen Stellplatzanlage sowie im Südwesten bzgl. der Errichtung einer Verladezone. Zudem erfolgt eine Verschiebung der heutigen Baugrenze in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit unterschiedlichen Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.

## **8 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ sehen hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung die ausschließliche Zulässigkeit eines „Einkaufszentrums“ vor.

Das Bundesverwaltungsgericht nimmt ein Einkaufszentrum im Sinne der BauNVO an, wenn „eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe –



zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als ‚gewachsen‘ darstellt“. (Urteil vom 27. April 1990 – 4 C 16.87)

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ hat hiervon Gebrauch gemacht und ausschließlich „ein (einziges) Einkaufszentrum als zulässig festgesetzt. Eine funktionale Aufteilung der vorhandenen Anlage in zwei oder mehr baulich bzw. organisatorisch voneinander vollständig getrennte Einzelhandelsbetriebe – in welcher Form auch immer – ist damit unzulässig. Eine solche Regelung ist erforderlich, da nur auf diese Weise der Entwicklung einer "wilden" Agglomeration von miteinander nicht kooperierenden Einzelhandelsbetrieben innerhalb eines hierfür – nicht zuletzt aufgrund der hohen Dichte und organisatorischen Komplexität der vorhandenen Bebauung – städtebaulich völlig ungeeigneten Bereiches dauerhaft ausgeschlossen werden kann. (Zitat: Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“, 2013)

Bezug genommen wird dabei auf eine Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu dieser Thematik (Urteil vom 3. April 2008 – 4 CN 3/07).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ nimmt hierauf Bezug und verlängert diese grundsätzliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

Damit wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes ebenso übernommen wie die grundsätzliche Regelung und Vorgabe zu der Zulässigkeit von maximalen Verkaufsflächen und Sortimenten.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung und Zulässigkeit einzelner Einzelhandelsbetriebe, wie sie sich vor Ort in der Realität heute zeigen, wird die sog. Verkaufsflächenzahl nicht festgesetzt.

Mithin ist durch die Festsetzung eines „Einkaufszentrums“ eine individuelle Ausgestaltung des Sondergebietes durch Einzelhandelsbetriebe heute und zukünftig durch die Agglomeration der vorhandenen und zukünftig möglichen Betriebe ausschließlich im Rahmen des Betriebskonzeptes für das Einkaufszentrum möglich.

Dieses ist hier weiterhin sinnvoll, da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die gleichen Voraussetzungen und Grundlagen bestehen, wie bei seiner Aufstellung:

*„Die vorliegende Bebauungsplanung ist dabei planungsrechtlich als projektunabhängige Angebotsplanung erstellt worden. Mit ihr werden die notwendigen Rahmenbedingungen für den "Minske-Markt" im Hinblick auf sozusagen "abstrakt" in Betracht kommende (Einzelhandels-) Nutzungen verankert. Gleichzeitig werden die erforderlichen Vorgaben und Maßgaben konkret festgeschrieben, die zur Sicherung und Gewährleistung des Bestandes der Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie deren Nutzbarkeit benötigt werden. Hierauf ausgerichtet ist der zu der vorliegenden Planung hinführende Abwägungsprozess durchgeführt worden.*

*In die Abwägung einbezogen wurde dabei zugleich vor allem aber auch, dass es das Objekt "Minske-Markt" bereits gibt und es seit Ende 2008 in Betrieb ist. Weil damit eine konkrete Variante der Realisierung der hier gegebenen allgemeingültigen Bebauungsplanung als eine (von mehreren) in Betracht kommenden Varianten schon bekannt ist, wurde sie in die angestellte städtebaurechtliche Abwägung vollumfänglich mit aufgenommen.“ (Zitat: Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“, 2013)*

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) wird in dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ festgesetzt:

In dem zeichnerisch festgesetzten Sondergebiet "Einkaufszentrum" ist ein Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zulässig.

Die innerhalb des Sondergebietes zulässigen Nutzungsarten werden wie folgt bestimmt:

- a) Innerhalb des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von höchstens 6.306 m<sup>2</sup> zulässig.

Innerhalb der in jedem Fall zu beachtenden Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von höchstens 6.306 m<sup>2</sup> dürfen innerhalb des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums durch dort ansässige Betriebe die nachfolgend genannten Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschritten werden:

- 4.773 m<sup>2</sup> maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe "Nahrungs- und Genussmittel",
- 500 m<sup>2</sup> maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe "Gesundheit, Körperpflege",
- 10 m<sup>2</sup> maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe "Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf",
- 45 m<sup>2</sup> maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe "Bücher, Zeitschriften, Papier-/Schreibwaren, Bastelbedarf",
- 923 m<sup>2</sup> maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe "Bekleidung, Schuhe, Sport",
- 25 m<sup>2</sup> maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe "Hausrat, Möbel, Einrichtungen",
- 30 m<sup>2</sup> maximale Verkaufsfläche für die Warengruppe "Elektrowaren",

jeweils gemäß der "Vlothoer Sortimentsliste", in Anhang 1, die Bestandteil dieser Festsetzung ist.

Außerdem sind innerhalb der v.g. maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.306 m<sup>2</sup>, die nicht überschritten werden darf, für dort ansässige Betriebe Verkaufsflächen mit nicht zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten gemäß der Sortimentsliste, in Anhang 1, die Bestandteil dieser Festsetzung ist, zulässig.

Innerhalb der festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.306 m<sup>2</sup> sind Einzel-Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment nur bis zu einer Größe vom maximal 799 m<sup>2</sup> zulässig.

Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsraumes, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Erschließungs- und Verbindungswege zwischen den einzelnen Laden-, Geschäfts- und Büroeinheiten; sofern sich in diesem Bereich Verkaufsflächen befinden (z.B. Verkaufsstände, Aktionsstände), sind diese auf die zulässige Verkaufsfläche anzurechnen.

Eine Sortimentsliste ist dabei als Anhang 1 den textlichen Festsetzungen angefügt und deren Bestandteil. Sie beruht auf der Grundlage der in der "Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Vlotho" der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg / Köln, aus Juni 2008 enthaltenen "Vlothoer Sortimentsliste", die durch den Gutachter im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nochmals überprüft wurde. Die dazu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes daraus entwickelte fortgeschriebene Sortimentsliste hat folgenden Inhalt und Wortlaut:

Anhang 1: Sortimentsliste		
Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente	Nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Lebensmittel, Reformwaren Getränke, Tabakwaren Brot, Backwaren Fleisch-, Wurstwaren</i>	
Gesundheit, Körperpflege	<i>Drogerie-/ Reinigungsartikel Kosmetikartikel pharmazeutische Artikel Sanitätswaren</i>	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<i>Blumen / Zimmerpflanzen Tiere / zoologischer Bedarf Tierfutter</i>	Freilandpflanzen Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		
Bücher, PBS, Schreibwaren	<i>Bücher Zeitschriften Papier-/Schreibwaren Spielwaren Bastelbedarf</i>	Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)*
Bekleidung, Schuhe, Sport	<i>Bekleidung Wäsche / Miederwaren Schuhe Lederwaren Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel</i>	Sportgroßgeräte
<b>langfristiger Bedarf</b>		
Elektrowaren	<i>Elektrokleingeräte Elektrozubehör Leuchten / Lampen Radio, TV, Video ("braune Ware" / Unterhaltungselektronik) Ton- / Bildträger Telefone / Telefonzubehör</i>	Elektrogroßgeräte ("weiße Ware") Computer

Hausrat, Möbel Einrichtungen	Glas / Porzellan / Keramik (GPK) Geschenkartikel Haushaltswaren Kunst / Kunstgewerbe Spiegel Heimtextilien / Bettwaren / Raumaus- stattungsartikel Kurzwaren / Handarbeitsartikel	Möbel Büromöbel Küchen
Sonstiger Einzelhandel	Optikartikel Hörgeräte Uhren / Schmuck Babyartikel	Bau- und Heimwerkerbedarf Gartenbedarf / -möbel Baustoffe Werkzeuge / Maschinen Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) Farben / Tapeten Bodenbeläge / Teppichböden Kamine Sauna- / Schwimmbadanlagen Markisen Campingartikel / Zelte / Campingwa- gen Autozubehör / Reifen / Kraftfahrzeuge Motorräder / -bedarf Musikalien Teppiche Fahrräder / -bedarf
<p>* einem Betrieb wird eine überwiegend gewerbliche Ausrichtung zugeschrieben, wenn dieser mehr als die Hälfte (&gt; 50 %) seines Umsatzes mit gewerblichen Kunden erzielt                  ** nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt                  Quelle: GMA-Darstellung 2008, Stellungnahme 2012</p>		

Nach den Festsetzungen der 1. Änderung ergibt sich gegenüber der Festsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Veränderung bei den zulässigen Verkaufsflächen mit Blick auf die Sortimente / Warengruppen:

Sortimente / Warengruppen	Zulässige maximale Verkaufsfläche vor 1. Änderung	Zulässige maximale Verkaufsfläche nach 1. Änderung
<b>„Nahrungs- und Genussmittel“</b>	<b>3.850 m<sup>2</sup></b>	<b>4.773 m<sup>2</sup></b>
„Gesundheit, Körperpflege“	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
„Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf“	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
„Bücher, Zeitschriften, Papier-/Schreibwaren, Bastelbedarf“	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
<b>„Bekleidung, Schuhe, Sport“</b>	<b>680 m<sup>2</sup></b>	<b>923 m<sup>2</sup></b>
„Hausrat, Möbel, Einrichtungen“	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
„Elektrowaren“	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
GESAMT zulässige Sortimente / Warengruppen	5.140 m <sup>2</sup>	6.306 m <sup>2</sup>
GESAMT zulässige VK	5.580 m <sup>2</sup>	6.306 m <sup>2</sup>

Hinweis:

Die Sortimente / Warengruppen

- „Nahrungs- und Genussmittel“,
- „Gesundheit, Körperpflege“,
- „Bekleidung, Schuhe, Sport“

werden an dem Standort „Minske-Markt“ / in dem Einkaufszentrum zurzeit als Kernsortiment geführt.

Die Sortimente / Warengruppen

- „Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf“
- „Bücher, Zeitschriften, Papier-/Schreibwaren, Bastelbedarf“
- „Hausrat, Möbel, Einrichtungen“
- „Elektrowaren“

werden an dem Standort „Minske-Markt“ / in dem Einkaufszentrum zurzeit als Randsortiment / Aktionsware im Rahmen der dortigen Systemanbieter geführt.

Der Umfang bzw. die Zulässigkeit dieser Sortimente / Warengruppen wird mit der 1. Änderung nicht verändert. Sie bilden z.B. für die in dem Gebiet ansässigen und zulässigen Lebensmittelmärkte weiterhin den Rahmen für das Angebot solcher Sortimente / Warengruppen.

Der Verkauf von diesen Sortimenten / Warengruppen als zentren- / nahversorgungsrelevantes Sortiment ist somit weiterhin in branchenüblichem Umfang als Randsortiment und Aktionsware zulässig, wobei der o.g. festgesetzte Rahmen der Verkaufsfläche nicht überschritten werden darf.

Andere / weitere in der Sortimentsliste gelistete zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente sind in dem Sondergebiet / Einkaufszentrum unzulässig.

Die Zulässigkeit des Sortimentes „Gesundheit, Körperpflege“ wird nicht erhöht. Dieses ist nach den heutigen Festsetzungen bereits möglich. Die heute vorhandene VK beträgt 422 m<sup>2</sup>, zulässig sind 500 m<sup>2</sup>. Eine Erhöhung findet hier nicht statt.

Zudem wird das Randsortiment nicht erhöht. Die festgesetzten Verkaufsflächen für die Sortimentsgruppen "Gesundheit, Körperpflege", "Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf", "Bücher, Zeitschriften, Papier-/Schreibwaren, Bastelbedarf", "Hausrat, Möbel, Einrichtungen", "Elektrowaren" mit in der Summe 110 m<sup>2</sup> VK werden unverändert gegenüber den heute gültigen Festsetzungen und dem damit zulässigen Rahmen übernommen.

Eine Erhöhung der VK erfolgt ausschließlich bei der Sortimentsgruppe "Bekleidung, Schuhe, Sport" um 243 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Änderungsgebietes sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen werden. Zwar ist durch die Anzahl der Betriebe eine Agglomeration auch von zentrenrelevanten Anbietern möglich, dieses soll sich aber nicht auf einen einzelnen Anbieter im Sinne der Großflächigkeit erstrecken.

Innerhalb der festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.306 m<sup>2</sup> sind daher Einzel-Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment nur bis zu einer Größe vom maximal 799 m<sup>2</sup> zulässig. Die Festsetzung bezieht sich nicht nur auf das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“, sondern berücksichtigt alle erdenklichen Kombinationen des zentrenrelevanten Sortimentes bzgl. der Großflächigkeit.

Die getroffenen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen sowie den Sortimenten / Warengruppen machen es erforderlich, dass das festgesetzte Einkaufszentrum als ein Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum geführt wird. Eine Verselbständigung der einzelnen Betriebe ist nicht zulässig und möglich, ein „Windhundrennen“ einzelner Betriebe bzgl. der Ausnutzbarkeit der festgesetzten Obergrenzen für die maximal zulässigen Sortimente / Warengruppen ausgeschlossen.

Außer Einzelhandelsbetrieben sind innerhalb des Einkaufszentrums auch ergänzende sonstige gewerbliche Nutzungen zulässig, die in einer solchen Anlage typischerweise vorzufinden sind:

- |    |  |
|----|--|
| b) | In dem Einkaufszentrum sind des Weiteren zulässig:   |
|    | ▪ nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,   |
|    | ▪ Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich in der Form von Imbissbetrieben mit einer Gastraumgröße von nicht über 50 m <sup>2</sup> , |
|    | ▪ Anlagen für sportliche Zwecke,   |



- sonstige Geschäfts-, Verwaltungs-, Praxis- und / oder Büroräume.
- c) Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, jeweils soweit sie den vorstehend zu a) - b) genannten Nutzungen zugehören:
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
  - sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen,
  - die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden,
  - Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung der vorstehend zu a) - b) genannten Nutzungen sowie der haustechnischen Infrastruktur,
  - Stellplätze innerhalb der für das Sondergebiet zeichnerisch festgesetzten Flächen einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie Unterstände für Einkaufswagen innerhalb der Stellplatzflächen.

Mit der Festsetzung wird weiterhin der geltenden Regelung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ entsprochen.

Zur Beschränkung der von dem Sondergebiet ausgehenden Geräuschemissionen wird das Sondergebiet entsprechend seiner tatsächlichen baulichen Nutzung in Teilflächen untergliedert, die mit sogenannten Emissionskontingenten belegt werden:

- d) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das in der nachfolgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung" des DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:
- | Bezeichnung          | Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB |
|----------------------|------------------------------------|
| SO "Einkaufszentrum" | 62 tags 47 nachts                  |
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens hat nach DIN 45691, Abschnitt 5, zu erfolgen.  
Eine Textausgabe der DIN 45691 wird auch bei der Stadt Vlotho, Stabsstelle Stadtentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Bauen, Lange Straße 60, 32602 Vlotho, zur Einsicht bereitgehalten.

Mit der Festsetzung wird weiterhin der geltenden Regelung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ entsprochen.

Die Festsetzung ist vor dem Hintergrund der getroffenen Änderungen gutachterlich geprüft worden (Schallimmissionsprognose für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Vlotho als Prüfung der vorliegenden Geräuschkontingente für das Bauvorhaben Minske-Markt, Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse in Arbeitsgemeinschaft mit RP Schalltechnik, Osnabrück, Juli 2017.) (siehe hierzu: 9.3 Belange des Immissionsschutzes).

## 8.2 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von mehr als 50 m zulässig sind.

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

Abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 ist zum Zwecke der Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der GRZ bis maximal 0,9 zulässig.

Die Überschreitung ist erforderlich, um die zweckbestimmte Nutzung im Sinne der Standort-sicherung des vorhandenen Einkaufszentrums innerhalb des Sondergebietes zu ermöglichen.

Eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 19 (4) Satz 3 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 Grenze / Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 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 für das Sondergebiet erfordert.

Der Standort soll weiterhin für den großflächigen Einzelhandel genutzt werden. Die den Standort umgebenden Baugrundstücke und Verkehrsflächen begrenzen die Entwicklungsmöglichkeit der Grundstücksgröße. Da diese nicht erweiterbar ist, muss eine höhere Ausnutzung des Baugrundstückes toleriert werden. Ohne diese Toleranz wären die von dem Betreiber an dem Standort zwingend umzusetzende und vorhandene Größe des Gebäudes, welche wiederum der notwendigen Verkaufsfläche an dem Standort geschuldet ist, sowie die notwendige Anzahl an Stellplätzen nicht zu realisieren und damit das Planungsziel obsolet.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort werden sichergestellt (Lärmschutz bzw. lärmschützende Anordnung der baulichen Anlagen) und nachteilige Wirkungen für die Umwelt aus der Erhöhung der GRZ bei vorhandener bereits baulich genutzter Fläche können vermieden werden.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Begrünungen in den Randbereichen sinnvoll. Diese Flächen gehören zu dem Baugrundstück und stellen einen Anteil an dem Sondergebiet dar.

Bei diesen Flächen soll eine überlagernde Festsetzung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern erfolgen.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen als Höchstmaß geregelt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in dem Sondergebiet entsprechend der Gebäudegliederung mit 81 m ü. NN bzw. 85 m ü. NN festgesetzt.

Dabei ist eine Überschreitung der Höhe um maximal 3,00 m für installationstechnische Aufbauten zulässig:

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen. Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten sind auf maximal 20 % der Grundfläche des betreffenden Gebäudes bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung des Sondergebietes für den angestrebten Zweck der Nutzung und berücksichtigen gleichzeitig ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die Anordnung und maximale Höhe der zulässigen Gebäude.

Das Sondergebiet "Einkaufszentrum" ist baulich vollständig entwickelt. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Bauweise besteht dennoch, da bauliche Veränderungen im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Sondergebietes "Einkaufszentrum" sind durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen gebildete "Baufenster" bestimmt.

### **8.3 Verkehrliche Erschließung / Private Stellplätze / Nebenanlagen**

Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Innerhalb des Sondergebietes werden Flächen festgesetzt, die ausschließlich der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen. Diese orientieren sich in ihrer Lage an der heute vor-

handenen Stellplatzanlage. Zudem sind Stellplätze (Garagen) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Grundsätzlich kann innerhalb des Sondergebietes der entstehende Bedarf an Stellplätzen innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Sondergebietes gedeckt werden.

Innerhalb des Sondergebietes "Einkaufszentrum" sind Stellplätze gemäß der textlichen Festsetzung zur Art der Nutzung Buchst. c) letzter Aufstrich innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Für den nahversorgungsrelevanten Standort ist die fußläufige Erreichbarkeit weiterhin sicherzustellen.

Die Vernetzungen können weiterhin an den vorhandenen Stellen erfolgen.

#### **8.4 Grünflächen / Pflanzflächen**

Entlang des Forellenbaches werden im Osten des Änderungsgebietes Flächen für die Einräumung von Geh- und Fahrrechten für die Ufer- und Gewässerunterhaltung festgesetzt. Diese betreffen teilweise private Grundstücksflächen. Die bestimmungsgemäße Nutzung der betroffenen Sondergebietsflächen wird durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt. Das Sondergebiet soll im Osten und Süden eingegrünt bleiben bzw. werden.

Für diese Flächen wird eine die Sondergebietsfestsetzung überlagernde Festsetzung gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB (Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) vorgesehen.

Mit der überlagernden Festsetzung wird die Fläche zum Erhalt der Bepflanzung dem Baugrundstück gem. § 19 (3) BauNVO zugeordnet.

### **9 Auswirkungen der Planung**

#### **9.1 Belange der Ver- und Entsorgung**

##### Trinkwasser-/ Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits heute und kann weiterhin durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden bis maximal 192 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese ist über das vorhandene Trinkwassernetz bereitzustellen bzw. mittels Hydranten in dem Plangebiet vorzuhalten.

Die Bedingungen hierfür sind bereits vor Ort vorhanden.

##### Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnische Einrichtungen ist ebenfalls bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

##### Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Schmutz- und Regenwasser ist weiterhin über die genehmigten Entwässerungsleitungen abzuführen und einzuleiten.

## Abfallbeseitigung

Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit zusätzlichem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

Im Bereich der südlichen Stellplatzanlage des Einkaufszentrums wird eine Fläche für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern festgesetzt. Der Standort ist aufgrund seiner räumlichen Zuordnung zu dem Einkaufszentrum in besonderer Weise für eine entsprechende Nutzung geeignet.

## **9.2 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege somit nicht erforderlich.

## **9.3 Belange des Immissionsschutzes**

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsinhalt 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 festgesetzter Misch- und Wohngebiete liegen.

Die jetzigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Änderungsbereiches werden dem Grunde nach in ihrem Bestand nicht verändert, es wird lediglich ein Teilbereich dazu baulich erweitert. Technische Anlagen wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen sind auf dem bestehenden Gebäude bereits vorhanden.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche kann zu einer Erhöhung der Parkplatz-Frequentierung und somit zu einer Erhöhung des Lärms führen.

Zurzeit sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt (siehe: 8.1 Art der baulichen Nutzung).

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird die Zulässigkeit von Anlagen innerhalb des Sondergebietes – ergänzend zu den Festsetzungen betreffend die darin zulässigen Nutzungen – im Hinblick auf die von diesen ausgehenden Geräuscheinwirkungen beschränkt.

Bei diesem Verfahren wird für jeden Quadratmeter des Grundstückes einer potenziellen Schall emittierenden Anlage bzw. eines Betriebes ein Schalleistungspegel ermittelt, der als maximales Emissionskontingent  $L_{EK}$  im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Durch die festgesetzten Kontingente wird sichergestellt, dass auf die zu dem Sondergebiet benachbarten Immissionsorte (Wohngebäude) nur solche gewerblichen Geräusche aus dem Plangebiet einwirken, mittels derer die für diese geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Zur Bemessung der Emissionskontingente wurden zunächst anhand dieser "Zielwerte" die an den maßgeblichen Immissionsorten insgesamt verträglichen Schallimmissionen errechnet. In einem zweiten Schritt wurden diese sodann auf Schallemissionen zurückgeführt, deren Summe – unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Vorbelastungen – so auf die Teilflächen des Gebietes, für das die Festsetzung erfolgt, als "Quellflächen" verteilt wurden. Auf diese Weise ist sichergestellt worden, dass jede Teilfläche innerhalb dieses Gebietes ausreichende "Emissionsspielräume" für eine gebietsverträgliche Nutzung dauerhaft erhält.



Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten anstelle von bestimmten technischen Maßnahmen zum Lärmschutz ist gewährleistet, dass ein hinreichender Schutz der Gebietsumgebung vor Gewerbelärm erreicht werden kann, ohne dass detaillierte Regelungen hinsichtlich der zukünftigen technischen Entwicklung der am Standort vorhandenen oder zugelassenen Betriebe und Anlagen "vorhergesehen" und entsprechend festgeschrieben werden mussten. Vielmehr haben es die zukünftigen Nutzer der Gebietsflächen nunmehr in der Hand, durch "maßgeschneiderte" betriebliche Maßnahmen die geforderten Schallschutzziele in der Art und Weise zu erreichen, dass sie mit den gegebenen produktionstechnischen Anforderungen am besten vereinbar sind.

Im Rahmen des Vollzuges der Festsetzung, etwa bei Baugenehmigungsverfahren, wird unter Berücksichtigung der vom jeweiligen Betrieb in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsberechnung auf der Grundlage des festgesetzten  $L_{EK}$  unter der Annahme einer alleinigen Dämpfung durch den Abstand zum Immissionsort durchgeführt. Bei diesen Berechnungen erhält man ein sogenanntes Immissionskontingent  $L_{IK}$ , das durch den betreffenden Betrieb unter Berücksichtigung aller dann bekannten Ausbreitungsparameter - wie Abschirmwirkung von Gebäuden, Geländetopographie, Bodendämpfung sowie ggf. sonstiger Lärmschutzmaßnahmen (Schutzwände etc.) - ausgeschöpft werden kann.

Um eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der innerhalb des Baugebietes gelegenen Betriebsflächen zu gewährleisten, können in bestimmten Bereichen des betroffenen Geländes auch vergleichsweise geräuschintensive Nutzungen erfolgen, wenn das festgesetzte Gesamt-Kontingent eingehalten wird. Insoweit kann durch betriebliche Maßnahmen - wie z.B. die Einrichtung von technischen Schallschutzmaßnahmen oder eine Optimierung von Abläufen (wie z.B. Fahrbewegungen auf dem Gelände) - der jeweils optimale Weg zur Einhaltung der festgesetzten Schallschutzziele erreicht werden. Auf die benachbarte Wohnbebauung trifft stets nicht mehr an Immissionsbelastungen auf, als insgesamt als verträglich eingestuft worden ist.

Auf diese Weise wird im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ein ausgewogener Kompromiss zwischen den Belangen der Wohnbevölkerung und den gewerblichen Belangen erreicht. Die Festsetzung bestimmter Einzel-Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich und erfolgt auch deshalb nicht, weil diese im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht abschließend und "zukunftssicher" ermittelt werden können, da die zukünftige Entwicklung betrieblicher Erfordernisse grundsätzlich nur bedingt absehbar ist. Die festgesetzten Kontingente sind für die Ausübung der Nutzung des Gebietes für das vorhandene Einkaufszentrum "Minske-Markt" ausreichend.

Zum Vollzug der festgesetzten Emissionskontingentierung werden die folgenden Hinweise gegeben:

Hinweise:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Änderung von Bauvorhaben bzw. im entsprechenden Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens abzustimmen.

Die Festsetzung ist vor dem Hintergrund der getroffenen Änderungen gutachterlich geprüft worden (Schallimmissionsprognose für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Vlotho als Prüfung der vorliegenden Geräuschkontingente für das Bauvorhaben Minske-Markt, Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse in Arbeitsgemeinschaft mit RP Schalltechnik, Osnabrück, Juli 2017.) (siehe hierzu: 9.3 Belange des Immissionsschutzes).

Bei dem Immissionsansatz wurde dabei durchweg vom jeweils ungünstigsten Betriebszustand ausgegangen (Schallleistung, Betriebsdauer, Gleichzeitigkeit von Betriebsaktivitäten). Zudem wurde bei der vorliegenden Berechnung keine meteorologische Korrektur berücksichtigt, d.h. die Berechnungen wurden unter Mitwindbedingungen ausgeführt. Aufgrund dessen wird erwartet, dass die berechneten Beurteilungspegel auf der sicheren Seite liegen und somit kein Zuschlag für die Prognoseungenauigkeit anzusetzen ist.

Als Ergebnis ist für die Tagzeit festzuhalten, dass die zulässigen Teilpegel der Teilfläche SO der Geräuschkontingentierung eingehalten werden, wenn für den geplanten neuen Be- und Entladebereiches im Südwesten eine Umfassung mit Überdachung vorgesehen wird.

Ebenso werden die Richtwerte der TA Lärm sicher eingehalten. Auch die zulässigen Maximalpegel werden sicher eingehalten.

Eine Nacht-Anlieferung an der Süd- / Südwestseite ist nicht realisierbar ist. Die Anlieferung ist nachts im Norden des SO-Gebietes unter Berücksichtigung von schallmindernden Maßnahmen möglich.

Als Festsetzungen im Bebauungsplan sind zu treffen („Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB):

Die Warenanlieferung (im Bebauungsplan mit „Verladezone 1 und 2“ gekennzeichnet) ist einschließlich des Rampentisches dreiseitig mit Dach einzuhausen und in massiver Bauweise wie das Hauptgebäude auszuführen. Die Außenwände und Dächer dieser Einhausungen sind mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB(A) zu errichten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist aus Immissionsschutzgründen sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten und technische Bauteilausführungen eingehalten werden:

Die Marktanlieferung muss innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.

Eine Nachtanlieferung (22:00 bis 6:00 Uhr) der Verladezonen 1 und 2 ist unzulässig.

Eine Nachtanlieferung (22:00 bis 6:00 Uhr) der Verladezone 3 ist unter Berücksichtigung von schallmindernden Maßnahmen möglich.

Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

Es wird im Rahmen der Zulässigkeit der Stellplätze festgesetzt:

Streuende Parkplatzbeleuchtung ist unzulässig.

Für die Beleuchtung der Stellplätze im Sondergebiet sind nur Lichtmasten zulässig, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

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

## 10 Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und dem Programm zur Bewältigung der Eingriffsfolgen sowie der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang sowie die Er-

heblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie biologische Vielfalt und Wechselwirkungen geprüft. Zusammenfassend ist festzustellen, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Wirkungen auf die Schutzgüter ausgehen (siehe 10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen).

Die Umweltprüfung erfolgt entsprechend dem Aufstellungsbeschluss nach der zu diesem Zeitpunkt gültigen Anlage 1 zu § 2 (4) des Baugesetzbuches. Die mit der Novellierung des Baugesetzbuches erfolgte Formulierung der Anlage 1 mit der Neufassung der Gliederung der Umweltprüfung wird nicht angewandt bzw. entsprechend umgestellt, da sich hinsichtlich der Beurteilung der Schutzgüter hier kein anderes Ergebnis ergibt.

### **10.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Erweiterung der Verkaufsflächen in dem Gebiet.

Die zukünftig sichtbare Änderung innerhalb des bestehenden Standortes beschränkt sich baulich ausschließlich auf die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Südosten in Richtung der vorhandenen Stellplatzanlage sowie im Südwesten bzgl. der Errichtung einer Verladezone. Zudem erfolgt eine Verschiebung der heutigen Baugrenze in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit unterschiedlichen Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.

Abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 ist zum Zwecke der Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der GRZ bis maximal 0,9 zulässig.

In dem bereits heute hoch verdichteten und für den großflächigen Einzelhandel genutzten Bereich ist es sinnvoll, das vorhandene Maß der Grundstücksausnutzung auch weiterhin beizubehalten. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ sah eine GRZ von 0,6 vor. Faktisch hat sich durch die vorhandene genehmigte Bebauung in dem Plangebiet / an dem Standort eine weitgehende Versiegelung und Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Stellplätze eingestellt.

### **10.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden**

Gemeindeeigene Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind nicht in einem gesonderten „Umwelt-Zielplan“ dargelegt. Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a BauGB hinaus bestehen keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne. Die Inhalte der Planung betreffen keine umweltrelevanten Fachvorgaben. Die schutzgutbezogenen Normen und Richtlinien werden berücksichtigt.

**10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Ziffer 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die schutzgutbezogene Beschreibung des Umweltzustandes.

<b>Schutzgut</b>	<b>Derzeitiger Umweltzustand</b>
Mensch	Die Fläche ist anthropogen durch die vorhandene Einzelhandelsnutzung mit Gebäuden und Stellplatzflächen geprägt. Südlich und westlich grenzen an das Plangebiet Wohngrundstücke, welche innerhalb des Plangebietes durch Pflanzflächen bzw. außerhalb des Plangebietes durch eine Straßenverkehrsfläche von der Einzelhandelsnutzung getrennt sind. Eine Relevanz der Flächen zur Erholungsnutzung besteht nicht. Das Schutzgut Mensch wird heute bereits durch die Nachbarschaft der Nutzungen und den daraus resultierenden Anforderungen an den Immissionsschutz berührt.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet wird von Biotoptypen des Siedlungsbereiches (Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten) dominiert. Randlich befinden sich im Süden und Osten des Plangebietes Gehölzbestände. Untersuchungen zur Fauna des Plangebietes liegen nicht vor. Die Gehölze in den Randbereichen des Plangebietes können potenziell eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Brutvögel haben. Aufgrund der Lage und Ausprägung der Fläche sind jedoch vorwiegend ungefährdete und siedlungstolerante Arten zu erwarten. Ältere Gehölze mit einem Stammdurchmesser > 30 cm können eine Funktion als Fledermausquartier aufweisen, ebenso der Gebäudebestand, der Quartierseignung für Vögel und Fledermäuse aufweisen kann.
Naturraum und Landschaft	Landschaftlich liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich der Stadt Vlotho. Es ist geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad, bestehende Bebauung und einen nur geringen Anteil an Gehölzstrukturen. Die Flächen im Plangebiet weisen damit eine nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Naturraum und Landschaft auf.
Boden	Im Plangebiet ist ausschließlich von anthropogen veränderten Bodenverhältnissen auszugehen. Durch die starke anthropogene Beeinflussung ist die ökologische Funktion des Bodens hier als stark eingeschränkt bzw. auf den überbauten Flächen als zerstört zu beurteilen.
Gewässer / Grundwasser	Der Großteil des Plangebietes ist nahezu vollständig befestigt und das anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet. Eine besondere Relevanz des Plangebietes für den Aspekt Grundwasser ist nicht bekannt. Es befindet sich östlich des Plangebietes der Forellenbach.
Luft / Klima	Das Kleinklima des Plangebietes ist dem Siedlungsklimatop zuzuordnen. Es ist geprägt von kleinräumig höherer Erwärmung



<b>Schutzgut</b>	<b>Derzeitiger Umweltzustand</b>
	und Abkühlung der Flächen.
Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz)	Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Das Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmalen ist nicht bekannt. Als Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude und Erschließungseinrichtungen zu nennen.
Wechselwirkungen	Es bestehen Wechselwirkungen bzgl. der Inanspruchnahme des Planungsraumes für die vorhandene und zukünftig weiterhin vorgesehene Nutzung mit den Pflanzflächen und potenziellen Habitaten in den Randbereichen sowie hinsichtlich des Schutzgutes Mensch bei dem Immissionsschutz.

#### 10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“):

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand innerhalb des Plangebietes bei einer Beibehaltung der heutigen Situation nichts ändern. Eine Veränderung des Zustandes der Schutzgüter im Sinne einer Optimierung der Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Schutzgüter ist im Falle der Nichtdurchführung der Planung aufgrund der vorhandenen Nutzung für Einzelhandelsbetriebe nicht zu erwarten.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet. Dabei ergeht die Bewertung des Umweltzustandes für den Fall nach der Umsetzung der Planung.

Auswirkungen auf den Umweltzustand während des Baus / während der Umsetzung der Planung sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt erfolgen wird.

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand nach Durchführung der Planung</b>
Mensch	Eine Erweiterung der Verkaufsfläche kann zu einer Erhöhung der Parkplatz-Frequenzierung und somit zu einer Erhöhung des Lärms führen. Zurzeit sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt (siehe: 8.1 Art der baulichen Nutzung). Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird die Zulässigkeit von Anlagen innerhalb des Sondergebietes – ergänzend zu den Festsetzungen betreffend die darin zulässigen Nutzungen – im Hinblick auf die von diesen ausgehenden Geräuscheinwirkungen beschränkt. Die Festsetzung wird vor dem Hintergrund der getroffenen Änderungen im weiteren Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gutachterlich geprüft (Schallgutachten RP Schalltechnik).  Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbelichtung nicht überschreitet.

Schutzgut	Umweltzustand nach Durchführung der Planung
	<p>Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der weiterhin offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.</p> <p>Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes fast vollständig baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>
Pflanzen und Tiere	<p>Von der Planung sind lediglich Biotoptypen geringer Wertigkeit betroffen. Durch Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen ergeben sich bei Durchführung der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.</p> <p>Die vorhandenen und festgesetzten Pflanzflächen werden unverändert erhalten bleiben, so dass 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, zu verneinen ist.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet auf seine Funktion als Lebensraum für Exemplare von nach europäischem bzw. nationalem Recht geschützte sogenannte "planungsrelevante" Arten untersucht. Dazu wurde am 11. April 2012 eine Ortsbegehung durchgeführt.</p> <p>Da die 7-Jahresfrist zur Revision von Artenschutzprüfungen noch nicht erreicht ist, wird auf eine erneute gutachterliche Untersuchung verzichtet.</p> <p>Belange des Artenschutzes standen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen und werden dieses auch nicht vor dem Hintergrund der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Planungsinhalte.</p>
Naturraum und Landschaft	<p>Das Plangebiet weist eine nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Die baulichen Festsetzungen orientieren sich stark an der bestehenden Bebauung. Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes fast vollständig baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
Boden	<p>Für das Plangebiet gilt derzeit ein Bebauungsplan. Die dort festgesetzte Fläche für eine Überbauung bzw. für Stellplätze wird grundsätzlich nicht verändert.</p> <p>Eine Entsiegelung von Flächen steht nicht in Rede, da dieses der an dem Standort genehmigten und ausgeführten Nutzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes widersprechen würde und einer städtebaulich weiterhin erwünschten und zweckbestimmten Nutzung an dem Standort entgegensteht. An dem Standort / in dem Plangebiet hat sich auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigungen die fast vollständige Versiegelung innerhalb der nicht-überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen bereits eingestellt.</p>

Schutzgut	Umweltzustand nach Durchführung der Planung
	<p>Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes fast vollständig baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Durch bestehende Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad der Flächen wird das anfallende Niederschlagswasser bereits abgeleitet. Mit einer zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung bei Umsetzung der Planung ist nicht zu rechnen.</p> <p>Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes fast vollständig baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Es werden Flächen für die Einräumung von Geh- und Fahrrechten für die Ufer- und Gewässerunterhaltung in Richtung Forellenbach im Osten des Plangebietes festgesetzt.</p> <p>Des Weiteren wird durch den Zuschnitt der überbaubaren Flächen bzw. der im Bereich des Sondergebietes festgesetzten Stellplatzflächen sichergestellt, dass ausreichende Mindestabstände der Bebauung zu den Uferbereichen eingehalten werden. Eine Bebauung der unmittelbaren Uferkante des Forellenbaches wird damit ausgeschlossen.</p>
Luft / Klima	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Luft / Klima werden von der Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes fast vollständig baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz)	<p>Kulturgüter innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Die bestehenden Gebäude werden als Sachgüter durch die Neubebauung ersetzt.</p> <p>Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes fast vollständig baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
Wechselwirkungen	<p>Ökosystemare Wechselwirkungskomplexe sind durch die Planung wie im Bestand betroffen.</p>

Insgesamt sind bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

Bzgl. des Schutzgutes Mensch sind mit Blick auf den Immissionsschutz entsprechende Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Bzgl. des Artenschutzes werden Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von Vorsorgemaßnahmen zu treffen sein.

## **10.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **10.5.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind durch die Bauleitplanung formal nach § 1a (3) BauGB betroffen. Demnach ist dem Grunde nach die Erstellung einer Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie das Aufzeigen des Bewältigungsprogrammes der Eingriffsfolgen erforderlich. Von einer Berechnung des naturschutzrechtlichen Eingriffes wird im Falle dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes jedoch abgesehen, da die Planänderung lediglich eine Neuordnung der bereits planungsrechtlich überbaubaren bzw. für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen Flächen vorbereitet und daher bilanzneutral ausfällt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bislang eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 ist zum Zwecke der Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der GRZ bis maximal 0,9 zulässig.

Die Überschreitung ist erforderlich, um die zweckbestimmte Nutzung im Sinne der Standort-sicherung des bestehenden Einkaufszentrums innerhalb des Sondergebietes zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Begrünungen in den Randbereichen sinnvoll. Diese Flächen gehören zu dem Baugrundstück und stellen einen Anteil an dem Sondergebiet dar.

Bei diesen Flächen soll eine überlagernde Festsetzung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern erfolgen.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche wird somit auch in Anbetracht der bereits vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen nicht erhöht.

Der Standort des Einkaufszentrums „Minske-Markt“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ ist heute bereits fast vollständig versiegelt. Die in den Randbereichen vorhandenen Eingrünungen werden durch Festsetzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB zum Erhalt gesichert, sodass die Planänderung vor allem im Hinblick auf die bislang unversiegelten Teilflächen des Änderungsgebietes bilanzneutral zu werten ist.

### **10.5.2 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet auf seine Funktion als Lebensraum für Exemplare von nach europäischem bzw. nationalem Recht geschützte sogenannte "planungsrelevante" Arten untersucht. Dazu wurde am 11. April 2012 eine Ortsbegehung durchgeführt.

Da die 7-Jahresfrist zur Revision von Artenschutzprüfungen noch nicht erreicht ist, wird auf eine erneute gutachterliche Untersuchung verzichtet.

Belange des Artenschutzes standen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen und werden dieses auch nicht vor dem Hintergrund der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Planungsinhalte.

An den Seiten und in den zu den Pflanzflächen zugewandten Gebäudeteilen können Strukturen vorhanden sein, die durch Fledermäuse als Sommer- und / oder Winterquartier genutzt werden können (Lüftungsfugen, Hohlschichten, Abdeckungen u.ä.). Ebenso kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die Gebäudestrukturen als Brutplätze für Vögel genutzt werden.

Es wird daher folgender vorbeugender Text unter Hinweise aufgenommen:

Aufgrund der möglichen Quartierseignung muss vor dem Um- / Rückbau der im Sondergebiet befindlichen Gebäude eine Untersuchung auf tatsächliche Quartiersnutzung erfolgen, um eine Gefährdung eventuell übertagender oder winterschlafender Fledermäuse zu vermeiden. Ebenso ist im Rahmen dieser Untersuchungen festzustellen, ob Vogelbruten von dem Gebäudeabriss betroffen sind, um die Verbotstatbestände der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte und der Tötung zu vermeiden. Hierzu ist im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herford abzustimmen, in welchem Umfang Untersuchungen erforderlich sind und in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Die vorhandenen Flächen mit Bäumen und Sträuchern werden zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, so dass 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, zu verneinen ist. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes mit unmittelbar angrenzenden übergeordneten Verkehrsflächen und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren. Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb der bebauten Bereiche des Änderungsgebietes keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von Vorsorgemaßnahmen werden in den Hinweisen berücksichtigt (s.o.). Unter Beachtung dieser Hinweise kann ausgeschlossen werden, dass die Umsetzung der Bauleitplanung zu einem Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 (1) Ziffer 1 - 3 BNatSchG führt.

### **10.5.3 Bodenschutz**

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen): Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Änderungsplanung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen. Der Nutzungszweck bedingt eine Versiegelung Abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 die Überschreitung der GRZ bis maximal 0,9 in dem Sondergebiet. Erhalt schutzwürdiger Böden: Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes sind bereits entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Bauflächen umfänglich in Anspruch genommen worden.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altlast TK 3819, M 113, Minske-Markt. Alle Eingriffe in den Boden sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford im Vorfeld abzustimmen. Diese Eingriffe müssen durch gutachterliche Planung und Begleitung mittels Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ausgeführt werden.

### **10.5.4 Klimaschutz**

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des

Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

#### **10.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind**

Vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme einer bereits im Sinne des Planungszieles und -anlasses genutzten Fläche besteht keine Notwendigkeit der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

#### **10.7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Als Fachgutachten wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellt:

- Schallimmissionsprognose für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Vlotho als Prüfung der vorliegenden Geräuschkontingente für das Bauvorhaben Minske-Markt, Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse in Arbeitsgemeinschaft mit RP Schalltechnik, Osnabrück, Juli 2017.

Weitere technische Verfahren bei der Umweltprüfung sind für den hier in Rede stehenden Planungsinhalt nicht notwendig.

#### **10.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

In der Anlage zu § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt gefordert (Monitoring).

Das Monitoring kann sich hier auf die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz beschränken. Hierzu ist nach Fertigstellung und Umsetzung der relevanten Festsetzungen zu prüfen, ob der erwartete Schutzeffekt entsprechend eingetreten ist.

#### **10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Erweiterung der Verkaufsflächen in dem Gebiet.

Die zukünftig sichtbare Änderung innerhalb des bestehenden Standortes beschränkt sich baulich ausschließlich auf die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Südosten in Richtung der vorhandenen Stellplatzanlage sowie im Südwesten bzgl. der Errichtung einer Verladezone. Zudem erfolgt eine Verschiebung der heutigen Baugrenze in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit unterschiedlichen Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.

Abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 ist zum Zwecke der Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der GRZ bis maximal 0,9 zulässig.

In dem bereits heute hoch verdichteten und für den großflächigen Einzelhandel genutzten Bereich ist es sinnvoll, das vorhandene Maß der Grundstücksausnutzung auch weiterhin beizubehalten. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ sah eine GRZ von 0,6 vor. Faktisch hat sich durch die vorhandene genehmigte Bebauung in dem Plangebiet /



an dem Standort eine weitgehende Versiegelung und Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Stellplätze eingestellt.

Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes fast vollständig baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind insgesamt bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

Bzgl. des Schutzgutes Mensch sind mit Blick auf den Immissionsschutz entsprechende Schutzmaßnahmen festzusetzen. Bzgl. des Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

## 11. Hinweise

Entlang der anbaufreien Landesstraße L 778 (Mindener Straße) ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt:

**Beschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen**  
Anlagen der Außenwerbung einschließlich Fahnen und Hinweisschilder dürfen gemäß § 28 (1) des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) an der L 778 (Mindener Straße) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In einem Abstand von 20 m bis 40 m zu dem betreffenden Fahrbahnrand dürfen solche Anlagen nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde errichtet werden.

Die Verbots- sowie die Beschränkungszonen sowie der maßgebliche Fahrbahnrand der Mindener Straße sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Das Plangebiet liegt des Weiteren innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes, wodurch sich Beschränkungen insbesondere der Zulässigkeit der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen ergeben können:

**Heilquellenschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet "Bad Oeynhausen – Bad Salzuffen". Auf die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 16.07.1974 wird verwiesen.

Das Plangebiet ist durch schwierige Gründungsverhältnisse gekennzeichnet, auf die durch einen weiteren Einschrieb in die Planzeichnung hingewiesen wird:

**Untergrund**  
Der Untergrund im Bereich des Plangebietes ist durch einen mehrfachen Wechsel der Gesteinsformationen im Untergrund betroffen. Im Bereich der Gesteinswechsel ist oft mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen, was bei geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen ist. Hohlräume in verkarstungsfähigen Gesteinsschichten sind nicht auszuschließen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altlast TK 3819, M 113, Minske-Markt. Alle Eingriffe in den Boden sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford im Vorfeld abzustimmen. Diese Eingriffe müssen durch gutachterliche Planung und Begleitung mittels Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ausgeführt werden.

Im Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden. Aufgrund seiner Lage im mittelalterlichen / frühneuzeitlichen Siedlungsbereich (hier: Mühlen am Forellenbach) ist jedoch bei Erdarbeiten mit Bodenfunden zu rechnen. Diesbezüglich wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

**Bodendenkmalpflege**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Vlotho und der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251 591 8961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50, Fax 0521 52002-39, E-Mail lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Bielefeld / Vlotho, November 2017

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt