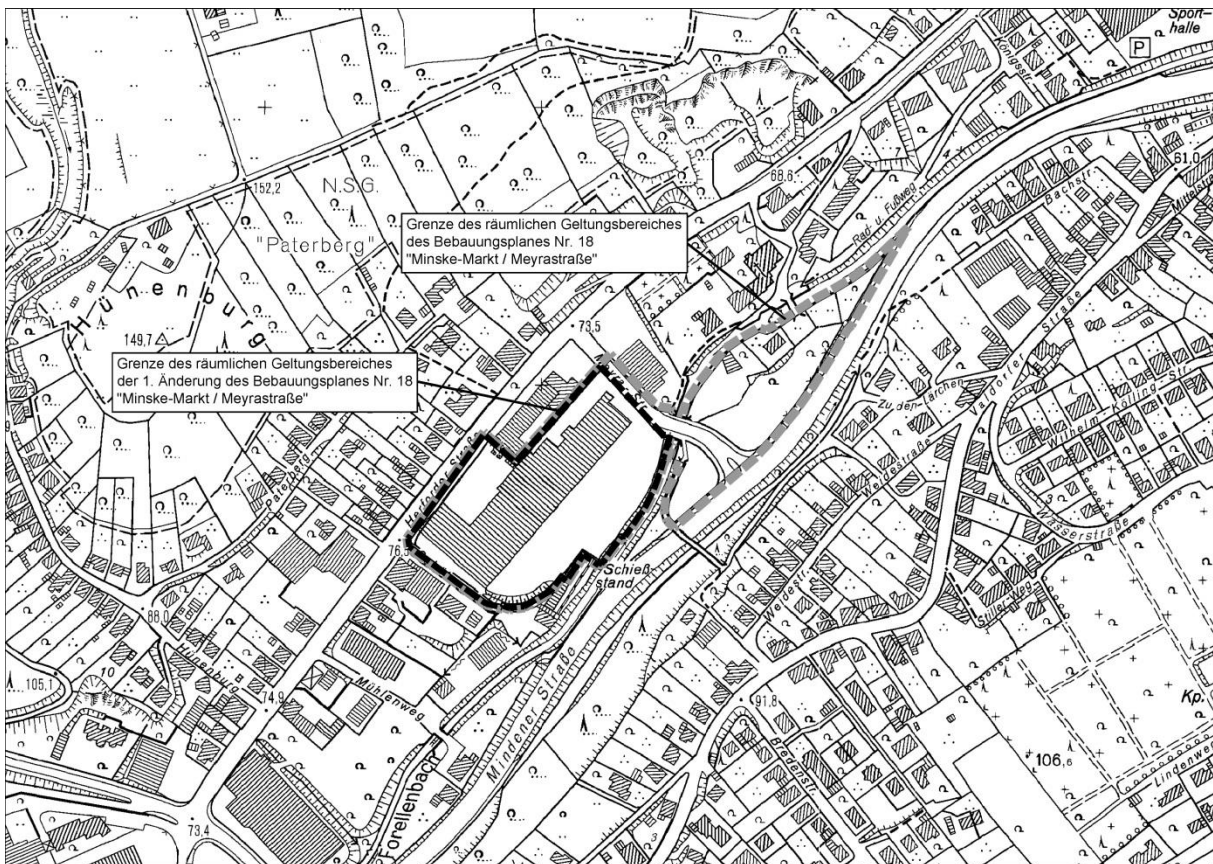


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“

Stadtteil: Kernstadt Vlotho

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



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Verfasser:

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

10.12.2017

1. Ziel und Inhalt der Planung

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.

Beabsichtigt war zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Minske-Markt / Meyrastraße“ 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.

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche war in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ mit maximal 5.580 m² angegeben. Unter Berücksichtigung dieser Verkaufsfläche ergibt sich eine zukünftig zulässige maximale Verkaufsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 6.306 m², mithin eine Erhöhung der heute zulässigen Verkaufsfläche in dem Einkaufszentrum von rd. 726 m².

Gründe für die Verkaufsflächenerweiterung waren 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.

Inhalt des Bebauungsplanes ist weiterhin „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ entsprechend § 11 (2) BauNVO. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wurde weiterhin notwendig, da die Bruttogeschossfläche der Projekte in der Agglomeration mehr als 1.200 m² beträgt und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich gewesen wäre. Mit der Festsetzung des Sondergebietes werden weiterhin die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

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.

Des Weiteren wurden 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.

Um diese Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Minske-Markt / Meyrastraße“ durchgeführt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung / 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 Erheblichkeit 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 war festzustellen, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Wirkungen auf die Schutzgüter ausgehen (siehe Begründung Kap. 10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen).

Die Umweltprüfung erfolgte 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.

Natur und Landschaftsschutz

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes waren durch die Bauleitplanung formal nach § 1a (3) BauGB betroffen. Demnach war 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 wurde 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 vorbereitete und daher bilanzneutral ausfiel.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war 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 weiterhin erforderlich, um die zweckbestimmte Nutzung im Sinne der Standortsicherung des bestehenden Einkaufszentrums innerhalb des Sondergebietes zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 war 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 erfolgte eine überlagernde Festsetzung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche wurde 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“ war zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Minske-Markt / Meyrastraße“ bereits fast vollständig versiegelt. Die in den Randbereichen vorhandenen Eingrünungen wurden 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 waren.

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 war, wurde 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 hätten Strukturen vorhanden sein können, die durch Fledermäuse als Sommer- und / oder Winterquartier genutzt worden sein könnten (Lüftungsfugen, Hohlschichten, Abdeckun-

gen u.ä.). Ebenso konnte nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die Gebäudestrukturen als Brutplätze für Vögel genutzt werden.

Es wurde daher folgender vorbeugender Text unter Hinweis 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 Vegetationsflächen wurden 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, verneint werden konnte. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes mit unmittelbar angrenzenden übergeordneten Verkehrsflächen und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher war davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren. Aus artenschutzrechtlicher Sicht hatten die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb der bebauten Bereiche des Änderungsgebietes keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen wurden bisher nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von Vorsorgemaßnahmen wurden 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.

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der auf die benachbarten Nutzungen einwirkenden Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung 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).

Als Ergebnis war für die Tagzeit festzuhalten, dass die zulässigen Teilpegel der Teilfläche SO der Geräuschkontingentierung eingehalten werden, wenn für den geplanten neuen Be- und Entladebereich 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. Die Anlieferung ist nachts im Norden des SO-Gebietes unter Berücksichtigung von schallmindernden Maßnahmen möglich.

Folglich wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

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

nicht überschreitet. Dies wurde ebenfalls durch eine entsprechende textliche Festsetzung verbindlich vorgegeben.

Bodenschutz

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

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen): Die Bodenversiegelung und -verdichtung wurde 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 waren 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.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren nach §§ 3(1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange folgende umweltrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden, die abwägungsrelevant waren:

Thema: Bodenschutz / Altlasten

Behandlung / Berücksichtigung:

Der Kreis Herford hat in der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass, entgegen den Ausführungen der Begründung, im Bereich des Bebauungsplans sich die Altlast TK 3819, M 113, Minskemarkt, befindet. 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.

Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, da der Belang bereits im Bauleitplan berücksichtigt wurde.

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Die Planung zielte auf eine Erweiterung der Verkaufsfläche der Märkte sowie die Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an dem bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort ab. Mit Blick auf die im Rahmen der Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ wurden keine Alternativstandorte gesucht, da auf Grund der Vorhabenbezogenheit und der Standortgebundenheit des Vorhabens keine Alternativen gegeben sind.

Vlotho, im Dezember 2017