

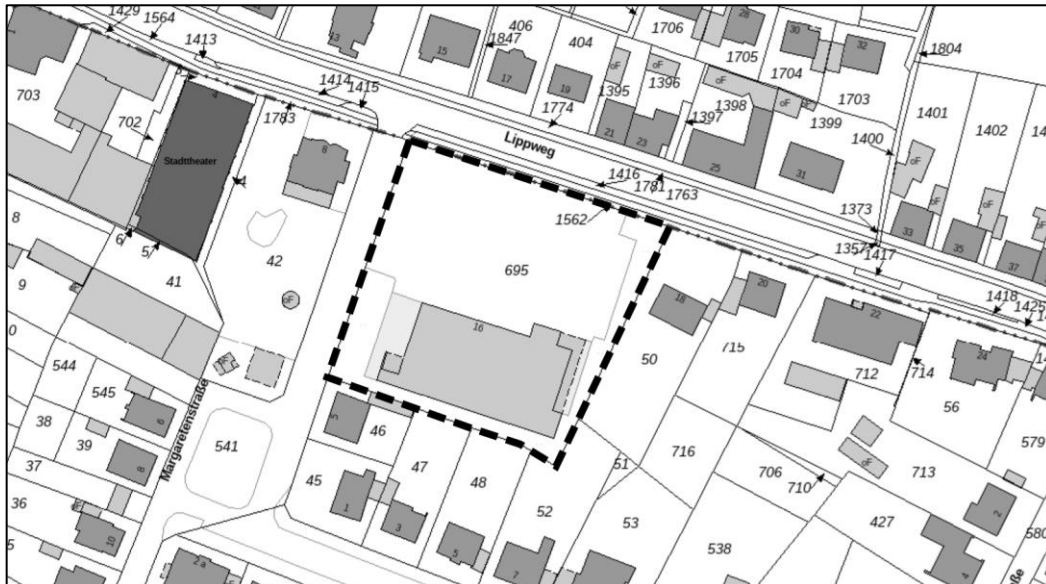


Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„ALDI Lippweg“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Baugesetzbuch



Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

März 2023

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung	3
3. Verfahrensablauf	4
4. Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse im Bebauungsplanverfahren	4
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
6. Planungsalternativen	8
7. Satzungsbeschluss / Inkrafttreten	8

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI Lippweg“ liegt südlich des Lippwegs im Hauptort Beckum. Insgesamt ist das Plangebiet rund 5 500 Quadratmeter groß.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 695, welches in Flur 33, Gemarkung Beckum liegt.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- den Lippweg im Norden,
- die westlichen Grenzen der Flurstücke 50 und 52 im Osten,
- die nördliche Wohnbebauung an der Marienstraße im Süden,
- sowie die Margaretenstraße im Westen.

2. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten beabsichtigt, den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Nord am Lippweg in Beckum zurückzubauen und durch einen zeitgemäßen Markt mit vergrößerter Verkaufsfläche zu ersetzen.

Der heutige Markt wurde im Jahr 2008 mit einer Verkaufsfläche von rund 800 Quadratmeter eröffnet. Vor dem Hintergrund fortwährender Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel, die sich unter anderem in einem höheren Flächenbedarf als Folge gestiegener Ansprüche sowie des Bedarfs zusätzlicher Infrastruktur widerspiegeln, soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge um rund 450 Quadratmeter auf insgesamt 1 250 Quadratmeter vergrößert werden, maximal zulässig sind 1 275 Quadratmeter.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung eines heute schon baulich geprägten Bereiches. Die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen (zum Beispiel am Siedlungsrand) wird auf diese Weise vermieden. Durch den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes entsteht eine wettbewerbsfähige Nahversorgungsmöglichkeit, welche die Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche langfristig sichert.

Für den Planstandort besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben schafft.

3. Verfahrensablauf

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet, für das derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Demnach war die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat dafür im Januar 2021 einen entsprechenden Antrag gestellt. Da dem Planvorhaben eine konkrete Planung eines Investors zu Grunde liegt, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung erfolgte im Standardverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und schloss demnach die Erarbeitung eines separaten Umweltberichts gemäß § 2a BauGB mit ein. Die Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten gemäß §§ 3 und 4 BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 03.02.2022 die formelle Verfahrenseinleitung in Form des Aufstellungsbeschlusses und der Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB beschlossen. Diese wurden im Zeitraum vom 24.02.2022 bis zum 25.03.2022 durchgeführt. Vom 23.06.2022 bis zum 26.07.2022 hat zudem die Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 stattgefunden.

In Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplans war zudem die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum erforderlich. Dieser stellt den betreffenden Planungsbereich bislang als gemischte Baufläche dar, zukünftig ist hier eine Darstellung als Sonderbaufläche »Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelversorger« – mit maximal 1 275 Quadratmeter Verkaufsfläche vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches im Parallelverfahren.

4. Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse im Bebauungsplanverfahren

4.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

4.2. Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein. Der Großteil der Träger äußerte keine Einwände oder Anregungen. Einzelne Anregungen bezogen

sich auf die zulässige Verkaufsfläche, den Artenschutz und die Entwässerung. Ein Hinweis zum Thema Artenschutz wurde daraufhin im Bebauungsplan ergänzt.

4.3. Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sind 3 Stellungnahmen eingegangen. In diesen wurden Photovoltaik-Anlagen auf der Stellplatzfläche gemäß Baunutzungsverordnung Nordrhein-Westfalen thematisiert und angemerkt, dass dies als Baustein der Energiewende erforderlich sei. Ergänzend könnte eine Dachbegrünung zur Minderung der Abflussspitzen beitragen. Die Belegung der Stellplätze mit Photovoltaik im vorhandenen Niederspannungsnetz ist jedoch weder technisch noch wirtschaftlich umsetzbar und auch gestalterisch bei diesem Vorhaben nicht vorgesehen, den Anregungen wurde daher nicht gefolgt.

4.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein. Es erfolgte eine Anpassung an das neue Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen. Anregungen, die zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans geführt hätten, sind in diesem Beteiligungsschritt nicht eingegangen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgte gemäß §§ 2 Absatz 4 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, welche in einem separaten Umweltbericht verschriftlicht wurde. Im Ergebnis zeigen sich aus der Umweltprüfung keine Sachverhalte, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. gegen die Umsetzung des beabsichtigten Bauvorhabens sprechen.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets ist das Gelände bereits vollkommen überformt und nicht mehr in einem natürlichen Zustand. Durch die Planung wird für beinahe keins der Schutzgüter eine Verschlechterung erzielt und die Auswirkungen der Planung sind grundsätzlich als mäßig zu bezeichnen, da sich hinsichtlich der Umweltschutzgüter kaum Veränderungen ergeben. Aufgrund dessen sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende Wirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter und Umweltbelange identifiziert:

Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen sich in Betrieb befindlichen Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Nord, sodass das Gelände keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung bietet. Es dient stattdessen zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die im Umfeld lebenden Menschen. Das Umfeld des Plangebietes ist von unterschiedlichen Nutzungen und baulichen Strukturen geprägt, womit unterschiedliche Lärmemissionen einhergehen. Um die Einhaltung der Grenzwerte, insbesondere in den Nachtstunden und in Bezug auf Lieferverkehre, zu sichern und die angrenzende Wohnbevölkerung damit vor negativen Auswirkungen zu schützen, sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Zusammenfassend hat das Vorhaben mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, mithilfe der Schallschutzmaßnahmen wirken keine negativen Emissionen auf das Umfeld ein und parallel spielt das Plangebiet keine Rolle als Erholungsfunktion.

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Eine im Zuge der Planaufstellung durchgeführte Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit des Schutzgutes durch die geplante Bebauung und Nutzung des Geländes nicht gegeben ist. Das Vorhaben berücksichtigt eine Begrünung in Form von Pflanzstreifen in den Randbereichen in Analogie zur bisherigen Bestandssituation. Zusätzlich werden Baumpflanzungen auf der Stellplatzfläche vorgesehen. Somit wird die Bestandssituation für Flora und Fauna wiederhergestellt und leicht verbessert.

Der Standort wird jedoch auch nach Umsetzung des Planvorhabens nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut aufweisen, da der Anteil der unversiegelten Bereiche mit 20 Prozent der Gesamtfläche gering ist. Somit kann die Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut als mäßig beschrieben werden.

Fläche

In Folge der Planumsetzung wird grundsätzlich die bestehende Struktur, bestehend aus dem Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes mit zugehöriger Stellplatzanlage, beibehalten. Der Baukörper wird vergrößert und die Stellplatzanlage neu geordnet. Die Begrünung in den Randbereichen wird gesichert. Der derzeitige Anteil an versiegelten und teilversiegelten Flächen beträgt rund 82 Prozent der Gesamtfläche (Vorhandene Gebäude rund 25 Prozent, Stellplatzanlage rund 57 Prozent). Zukünftig beträgt der Anteil in Summe rund 80 Prozent.

Diese setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Gebäude in Planung: rund 35 Prozent
- Stellplatzanlage und Erschließungsflächen: rund 45 Prozent

Im Ergebnis kommt es in Folge der Planumsetzung insofern zu einer gleichbleibenden, beziehungsweise leicht niedrigeren Versiegelung. Das mit der Planung verbundene »Flächenrecycling« leistet zudem einen Beitrag zur Vermeidung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiraum beziehungsweise bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich und ist daher als vertretbar einzustufen. Das Vorhaben hat in der Zusammenschau somit nur einen mäßigen Einfluss auf das Schutzgut, da die Flächenversiegelung leicht sinkt.

Boden, Wasser

Vornehmlich wird das Gelände, analog zur heutigen Bestandssituation, eine Funktion als »Standort für wirtschaftliche Nutzung, für Siedlung, Verkehr und Freizeit« erfüllen. Dabei handelt es sich im konkreten Planungsfall um einen Nahversorgungsstandort. Die Böden des Plangebietes sind durch Auffüllungen überformt, natürlich gewachsene Bodenhorizonte sind nicht vorhanden und werden auch durch die Planung nicht wiedererlangt. Allenfalls die unversiegelten Grünstreifen in den Randbereichen tragen zu den betreffenden Schutzgutfunktionen bei. Das Vorhaben hat in der Zusammenschau keinen Einfluss auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Luft, Klima

Die Bedeutung des Planungsbereichs für die Belange Klima und Lufthygiene ist aufgrund seiner Flächengröße von allgemeiner Art. Die vorhandenen versiegelten Flächen führen bereits aktuell mikroklimatisch zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur. Die Planung führt nur zu geringen Änderungen des Versiegelungsgrades. Auch die lufthygienische Situation wird sich durch die Planung nicht ändern, da die Nutzung des Plangebiets nicht verändert wird. Es werden weiterhin Verkehrsemissionen der Umgebung auf den Planstandort einwirken und Verkehre durch den Lebensmitteldiscountmarkt entstehen.

Das Vorhaben hat in der Zusammenschau einen mäßigen Einfluss auf das Umweltschutzgut, da die bereits vorherrschenden Belastungen weiterhin bestehen.

Orts- und Landschaftsbild

Grundsätzlich hat das Planvorhaben keinen elementaren Einfluss auf das Schutzgut. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Neustrukturierung der Fläche und der Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes zu einer gestalterischen Aufwertung führt, die sich positiv auf das umfeldnahe Ortsbild auswirkt. Die

städtebauliche Entwicklung im Siedlungsbereich von Beckum vermeidet zu-gleich die Inanspruchnahme von Landschaftsraum im Außenbereich.

6. Planungsalternativen

Gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2 a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen.

Im Hinblick auf die Nutzung des Planungsbereichs hat sich die Stadt Beckum zum Ziel gesetzt, den Einzelhandelsstandort langfristig zu erhalten und zu sichern. Um den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt an zeitgemäße Ansprüche anzupassen und damit zukunftsfähig zu gestalten, ist eine Neustrukturierung der Fläche nötig. Es ist insbesondere eine vergrößerte Verkaufsfläche zu erzielen.

Dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein intensiver Abstimmungs- und Entwicklungsprozess zugrunde. Die Vorhabenträgerin hat in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Beckum unterschiedliche architektonische Varianten und deren Vor- und Nachteile erörtert. In diesem Zusammenhang wurden auch die Umweltbelange berücksichtigt. Als Ergebnis dieser Abstimmungen ist eine Vorzugsvariante hervorgegangen, die die Ziele der Planung bestmöglich umsetzt.

Die vorliegende Planung ist damit sowohl aus umweltplanerischer als auch aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll anzusehen. Das im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens verfolgte Vorgehen stellt somit die Idealvariante des Vorhabens dar.

7. Satzungsbeschluss / Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „ALDI Lippweg“ einschließlich Begründung und Umweltbericht ist vom Rat der Stadt am 29.11.2022 gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 07/2023 am 22.03.2023 hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan „ALDI Lippweg“ gemäß § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch Rechtskraft erlangt. Die Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zeitgleich bekannt gemacht.