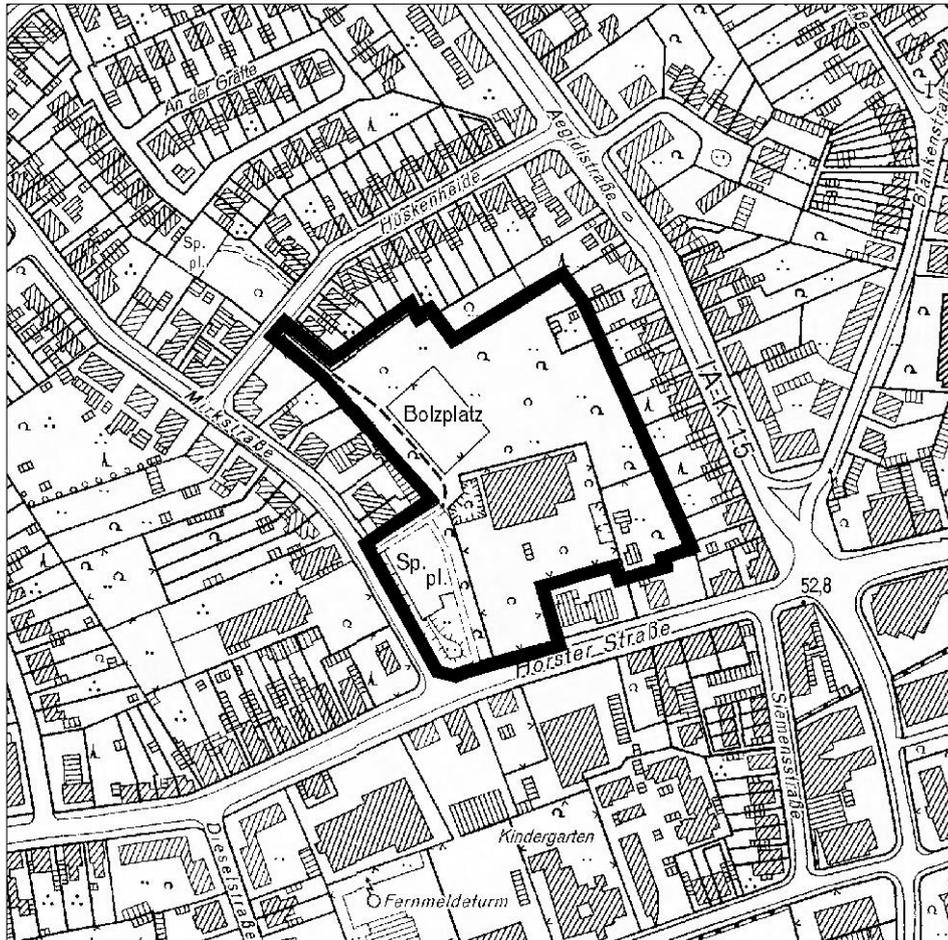


# Bebauungsplan Nr. 6.11/5

## „Vorhaben- und Erschließungsplan SB-Markt Horster Straße“

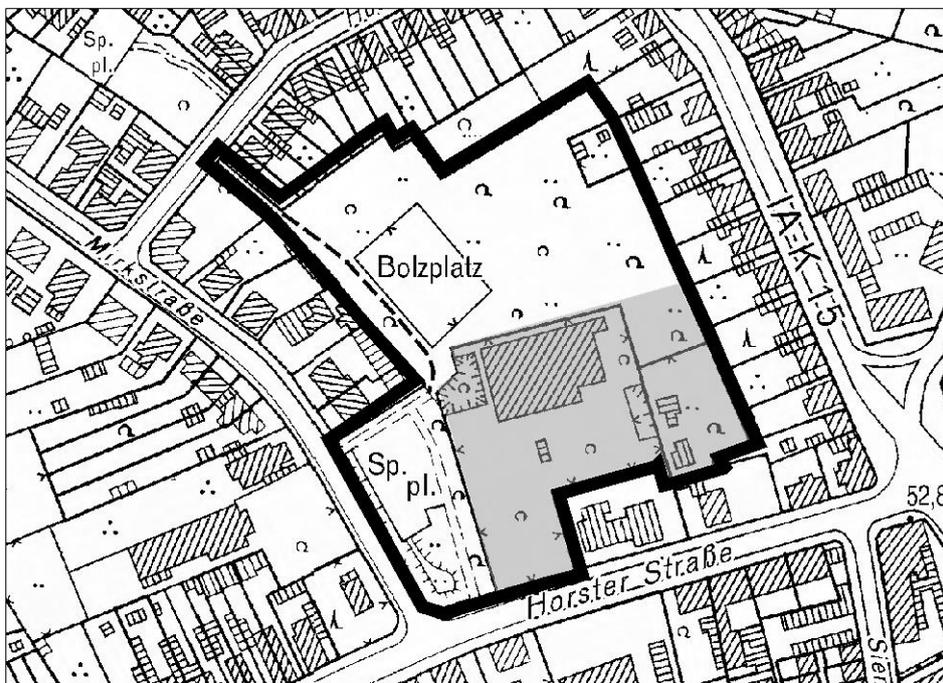
### 1. Änderung und Ergänzung



## Zusammenfassende Erklärung

## A. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes liegt zwischen der Bottroper Innenstadt und dem Ortsteil Boy, im Osten des Stadtgebietes. Es grenzt an die Horster Straße und liegt zwischen Mirkstraße und Aegidistraße. Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt. Die Fläche des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplan ist grau hinterlegt.



## B. Anlass und Ziele der Planung

Der bestehende Lidl-Lebensmittelmart an der Horster Straße 262 soll im Rahmen betrieblicher Anpassungsmaßnahmen abgebrochen werden. Am gleichen Standort soll der Neubau eines modernen, heutigen Einkaufsanforderungen Rechnung tragenden Lebensmittelmartes entstehen. Es ist vorgesehen, künftig anstelle der vorhandenen rund 840 m<sup>2</sup> nun 1.375 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorzusehen. Der Neubau mit einer vergrößerten Verkaufsfläche bedingt auch eine Erweiterung des Grundstücks in östlicher Richtung.

Für den heutigen Markt besteht der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bauungsplan Nr. 6.11/5 „VEP SB-Markt Horster Straße“ aus dem Jahr 2006. Dieser wurde seinerzeit aufgestellt, um eine Neuord-

nung des Grundstückes für eine Einzelhandelsnutzung in einem Neubau vorzubereiten. Auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes ist ein erneuter Neubau mit einer höheren Verkaufsfläche nicht zulässig. Daher ist die Anpassung des geltenden Planungsrechtes über ein Verfahren zur Änderung und Ergänzung erforderlich.

### **C. Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan oder als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 30.06.2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beantragt. In seiner Sitzung am 20.08.2015 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung fand in der Zeit vom 28.10.2015 bis zum 11.11.2015 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage einer ersten Plankonzeption mit Schreiben vom 21.09.2015 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 17.07.2018 erfolgte auf der Grundlage eines Vorentwurfs des Bebauungsplans die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 04.02.2019 bis einschließlich 11.03.2019 statt.

Am 02.07.2019 wurde der Bebauungsplan durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### **D. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung im Sinne des § 2 (4) BauGB dargestellt und bewertet.

Durch die Vergrößerung des Lidl-Marktes entstehen Bezug nehmend auf die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf eines der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Aufgrund der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 19.180 Wertein-

heiten. Der vollständige Ausgleich des Kompensationsdefizites erfolgt über 1.390 m<sup>2</sup> der extern gelegenen Ökokontofläche an der Wilhelm-Tenhagen-Straße. Die Kompensation von fünf Bäumen gem. Baumschutzsatzung erfolgt auf dem ehemaligen Friedhof an der Gungstraße.

Die Grünflächen im übrigen Geltungsbereich bleiben bis auf die genannte Erweiterungsfläche des „Biotopkomplexes“ erhalten. Somit werden der übrige Biotopkomplex, die umgesetzten Ausgleichsflächen sowie der Rasenspielfeld und der städtische Spielfeld von der Planung nicht berührt.

Unter Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

## **E Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingebracht. Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Punkte beziehen:

- Die Erfüllung der Voraussetzungen zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels in Bezug auf den Landesentwicklungsplan, der Empfehlung zur Anpassung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Batenbrock-Nord an das Vorhaben sowie Anforderungen zur förmlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung eines Sondergebietes und Änderung der Gebietsbezeichnung SB-Markt in Lebensmitteldiscountmarkt und Begrenzung der Verkaufsflächen für Nebensortimente,
- Hinweise zur vorhandenen Linienführung von Versorgungsleitungen.

Der Rat der Stadt hat die Stellungnahmen wie folgt abgewogen (Einzelheiten können dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan entnommen werden.):

Zu den vorgetragenen Anregungen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung (eine ausführliche Stellungnahme erfolgt zum Satzungsbeschluss im Rahmen der Abwägung aller Belange):

- Die Erfüllung der Voraussetzungen zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels in Bezug auf den Landesentwicklungsplan und der Empfehlung zur Anpassung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Batenbrock-Nord an das Vorhaben:

Die Zustimmung der IHK zur vorliegenden Erfüllung der Voraussetzungen zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels in Bezug auf den Landesentwicklungsplan wird zur Kenntnis genommen; eine diesbezügliche Anpassung des Nahversorgungszentrums Batenbrock-Nord an den erweiterten Grundstücksbereich des Vorhabens erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der nächsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

- Anforderungen zur förmlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung eines Sondergebietes:  
Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes von „gemischte Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ ist nicht erforderlich, da es zulässig ist, aus der bestehenden Gemischten Baufläche einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu entwickeln.
- Anforderung zur Änderung der Gebietsbezeichnung SB-Markt in Lebensmitteldiscountmarkt und Begrenzung der Verkaufsflächen für Nebensortimente:  
Eine Festsetzung der Kernsortimente sowie eine prozentuale Begrenzung der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente resp. die nicht-nahversorgungsrelevanten Nebensortimente und zentrenrelevante, aber nicht nahversorgungsrelevante Nebensortimente, wie von der IHK vorgeschlagen, erfolgt nicht. Die IHK verwendet selbst in der Anregung die Begrifflichkeit der „handelsüblichen“ Sortimente. Nicht anders ist das Sortiment eines Lebensmittelmarktes zu charakterisieren; als solcher ist er im Bebauungsplan namentlich und mit einer Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. Insofern besteht auch keine Notwendigkeit diese für einen Lebensmittelmarkt „üblichen“ Sortimentsstrukturen differenziert festzusetzen, auch weil eine Änderung der üblichen Sortimentsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel gar nicht zu erwarten wäre.
- Hinweise zur vorhandenen Linienführung von Versorgungsleitungen:  
Die Hinweise des Leitungsträgers wurden zur Kenntnis genommen und an den Investor des Vorhabens zur weiteren Abstimmung weitergeleitet. Anforderungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestehen nicht. Die Versorgungsleitungen liegen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Beeinträchtigung der Leitungen durch das Vorhaben ist daher nicht abzuleiten.