

32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Baugesetzbuch zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

1. Planungsziele

Die Stadt Bünde beabsichtigt einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Herforder Straße und Weseler Straße aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2020 im Rat der Stadt Bünde gefasst. Das Gebiet umfasst die Flurstücke tlw. 651, 652, 682, Flur 15, Gemarkung Bünde, bei einer Größe von 1,70 ha.

Innerhalb der Plangebietsgrenze befinden sich zwei Einzelhandelsbetriebe. Derzeit besteht für sowohl für den Verbrauchermarkt als auch für den Lebensmitteldiscounter eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB.

Die geplante Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes wurde zum Anlass genommen, die Zulässigkeit des Einzelhandels am Standort qualifiziert zu steuern und die Vorgaben entsprechend den Zielen und Grundsätzen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bünde anzupassen.

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes sind demnach die Erweiterungsabsichten des Verbrauchermarktes und der damit verbundenen Steuerung der Verkaufsfläche sowie der Sicherung des bestehenden Lebensmitteldiscounters. Durch einen Anbau wird die derzeit verfügbare Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von ca. 1.890 m² um 450 m² auf ca. 2.340 m² erhöht. Änderungen bezüglich der bestehenden Verkaufsfläche von rd. 820 m² des Lebensmitteldiscounters sind nicht vorgesehen.

Weitere Änderungen bezüglich der Stellplätze, Eingangssituationen oder der Anlieferungsbereiche sind nicht geplant.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und standortsichernden Entwicklung sind Umstrukturierungen und Erweiterungen beim Verbrauchermarkt notwendig. Insgesamt entspricht die Vergrößerung der Verkaufsfläche der allgemeinen Entwicklung im Einzelhandel im Hinblick auf Versorgungsqualität und die Marktfähigkeit des Anbieters. Aus der Verpflichtung zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (z.B. Pfandautomaten, Wertstoffrücknahme), der Erforderlichkeit der Optimierung von Betriebsabläufen sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und des Einkaufskomforts für die Kunden (z.B. breitere Gänge und Bewegungsflächen, geringe Regalhöhen) resultiert ein gesteigerter Flächenbedarf für den Lebensmittelmarkt.

Mit der maßvollen Erweiterung des Verbrauchermarktes sowie der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Lebensmitteldiscounters wird ein etablierter Nahversorgungsstandort gefestigt, der der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient.

Im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Verträglichkeitsanalyse¹ zu den Auswirkungen der Erweiterung des Verbrauchermarktes erstellt. Hierbei wurden städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung ermittelt und bewertet. Das Ergebnis konnte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten

¹ Die Herforder Straße in Bünde als Standort für einen Verbrauchermarkt -Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens. Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH. Hamburg. August 2019.

Erweiterungsvorhabens im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bünde stellt die Flächen des Geltungsbereiches überwiegend als gemischte Baufläche dar. Lediglich im Nordwesten sind Teile des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.

Zur Entwicklung des Änderungsbereiches gemäß den städtischen Zielsetzungen soll der Bereich künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (GEH) dargestellt werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele und der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes, ist die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“ sowie die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ im Parallelverfahren erforderlich.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und das Hervorrufen abwägungsrelevanter Umweltbelange nicht auszuschließen ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“ im Normalverfahren.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung² gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“ in Verbindung mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Bünde zu geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden führen wird. Innerhalb des Plangebietes wird es zu Veränderungen des Landschaftsbildes kommen. Diese sind jedoch auf Grund der Vorbelastung als nicht erheblich einzustufen. Da ein Großteil der überplanten Flächen bereits versiegelt ist, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als nicht erheblich zu bewerten.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“ fasste der Planungsausschuss am 17.06.2020 sowie im Rat der Stadt Bünde am 23.06.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum durchgeführt. Der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der formellen Beteiligungen wurden durch den Rat der Stadt Bünde – nach vorheriger Beratung durch den

² Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“ in Verbindung mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Bünde, (Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Oktober 2020, Warstein-Hirschberg)

Planungsausschuss am 03.03.2022 – am 29.03.2022 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.05.2022 bis 03.06.2022 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand parallel statt. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die im Zuge der Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage A zum Bebauungsplan dargestellt. Der abschließende Beschluss bzw. Feststellungsbeschluss wurde am 27.09.2022 durch den Rat der Stadt Bünde gefasst.

Im Ergebnis dieser Beteiligungsschritte sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 lediglich abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens des Amtes für Verkehrsplanung und Straßenbau der Stadt Bünde sowie des Landesbetriebs Straßenbau NRW eingegangen.

Den Anregungen wurde gemäß Anlage A zum Bebauungsplan gefolgt.

4. Planentscheidung

Das Baugesetzbuch fordert in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, d. h. auch der Null-Variante, unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs eines Bauleitplanes. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Vorhabens – Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes - und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung nicht gerecht. Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Um der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung gerecht zu werden, ist die Ausweisung von Sonderbauflächen erforderlich. Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes kann diese ressourcenschonend umgesetzt werden, da nicht an anderer Stelle neue (zusätzliche) Sonderbauflächen ausgewiesen werden müssen.

Insgesamt sind durch die Umsetzung der o. a. Bauleitplanung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten.