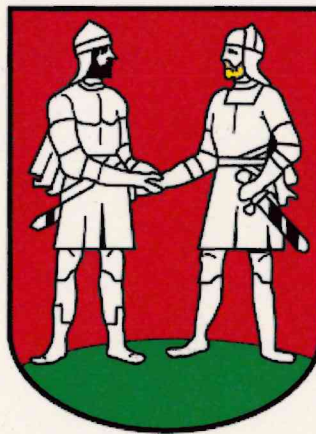


Stadt Bünde
61 – Amt für Planung, Umwelt und Grünflächen –
Az.: 61-622-35-45
1. September 2022

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Gemarkung Bünde
Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“**



h+t

Hempel + Tacke GmbH

■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24 – 26

33609 Bielefeld

www.hempel-tacke.de

info@hempel-tacke.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
2.	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation.....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Städtebauliches Konzept	8
5.	Art und Maß der Nutzung / Regelung zur Bebauung.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	10
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse	10
5.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	10
5.2.4	Überbaubare Flächen	11
5.2.5	Bauweise	11
5.2.6	Gestalterische Festsetzungen	11
6.	Immissionen.....	12
7.	Wasserschutz.....	12
8.	Denkmalschutz.....	12
9.	Bodenschutz	12
10.	Verkehrerschließung	13
11.	Ver- und Entsorgung des Gebietes	14
12.	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	15
13.	Kosten	17

Anlagen:

Anlage 1: 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)

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 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.

Anlage 3: Verkehrsuntersuchung; Aufstockung Verkehrsfläche Edeka-Markt Bünde, 13. Dezember 2021, Ingenieursgruppe IVV Aachen / Berlin

Anlage 4: Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens; „Die Herforder Straße in Bünde als Standort für einen Verbrauchermarkt“, 12.08.2019, Dr. Lademann & Partner und Stellungnahme Dr. Lademann & Partner GmbH vom 05.11.2019

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

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

Weitere Änderungen bezüglich der Stellplätze, Eingangssituationen oder der Anlieferungsbe-
reiche 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 gestiegener Flächenbedarf für den Lebensmittelmarkt.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“ wurde 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 Erweiterungsvorhabens im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.

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.

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, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“ im Normalverfahren erfolgen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich dem 19.08.2021 durch Auslegung des Konzeptplanes, der Begründung sowie des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Umweltberichtes statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde parallel hierzu 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 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 dargestellt.

2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,70 ha, ist überwiegend durch den bestehenden Gebäudekomplex des Verbrauchermarktes sowie des Lebensmitteldiscounters geprägt. Südlich der Gebäude befinden sich die Stellplatzanlagen mit insgesamt ca. 210 Stellplätzen. Die Anlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt aus nördlicher Richtung und die des Lebensmitteldiscounters aus westlicher Richtung. Die Erschließung der Flächen erfolgt sowohl aus östlicher Richtung über die Herforder Straße als auch über die Weseler Straße im Süden. Eine Verbindung zwischen den beiden Einzelhandelsbetrieben bzw. der Stellplatzanlagen ist aufgrund der topographischen Unterschiede nicht vorhanden. Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt, lediglich im Nordwesten befinden sich teilweise Grünflächen.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch Wohnbebauung begrenzt. Nordwestlich und westlich schließen landwirtschaftliche Flächen an, die im weiteren Verlauf in Grünland am Butterbach übergehen. Südlich an der Weseler Straße schließen überwiegend Wohnbaunutzungen an. Weitere Nutzungen sind ein Bettenfachgeschäft und ein Autozentrum. Östlich des Geltungsbereiches an der Herforder Straße schließen ebenfalls überwiegend Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern an. Weitere Nutzung hier ist ein Friseursalon.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Luftbild: Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> (o. M.)

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Regionalplan:

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes für großflächiger Einzelhandel ist, als Fläche für Versorgungsinfrastruktur, zielkonform mit den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen.

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen sind im Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel für das Vorhaben folgende relevanten Ziele als verbindliche Vorgaben zu beachten:

6.5-1 (Ziel): Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

Ein Sondergebiet für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darf nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden. Im Regional-

plan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 12) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. In dieser Hinsicht besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

6.5-2 (Ziel): Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen:

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen es kurz-, mittel oder langfristigen Bedarf erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind:

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- weiter von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

„Der Vorhabenstandort befinden sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch an einem, im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bünde² explizit ausgewiesenen besonderen Nahversorgungsstandort und ist somit konzeptionell richtig verortet. Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der bestehende Verbrauchermarkt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Die Erweiterung dient der nachhaltigen Absicherung des Standortes. Die relevanten Bestimmungen des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen werden erfüllt; der Ausnahmetatbestand bezogen auf das Ziel ist erfüllt“.

² Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bünde. Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH. Mai 2019.

6.5-3 (Ziel): Beeinträchtungsverbot:

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

„Eine ausgewogene Versorgungsstruktur und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Wann zentrale Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, ist im konkreten Einzelfall zu prüfen. Laut Verträglichkeitsanalyse³ wird das Vorhaben eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von unter 4% innerhalb des Einzugsgebietes auslösen und einen Schwellenwert von 10% unterschreiten. Dies gilt sowohl für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als auch für die verbrauchernahe Versorgung. Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereiches können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht“.

Flächennutzungsplan:

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.

Somit ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und eine damit einhergehende landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (1) LPlG NRW ist notwendig.

Eine damit einhergehende landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (1) LPlG NRW wurde gestellt. (AZ: 32.301.19.3-3834). Im Rahmen der Anfrage wurden gegen die vorliegende Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken vorgebracht.

Der FNP wird für den Bereich des geplanten Sonstigen Sondergebietes parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der 32. Änderung mit dem Titel „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ geändert und die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (GEH) dargestellt.

Bebauungsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

³ 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.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde / Rödinghausen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

Für die Stadt Bünde besteht ein Einzelhandelskonzept, welches 2019⁴ aktualisiert wurde. Das Einzelhandelskonzept stellt ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Instrument zur Festlegung der künftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung dar. Es ist Grundlage für eine sachgerechte Planung und Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben. Das vom Rat der Stadt beschlossene Konzept ist in die Abwägung bei der Bauleitplanung einzustellen (vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bünde).

Die Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes sowie die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ist gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als besonderer Nahversorgungsstandort Typ A/C gekennzeichnet, der der Versorgung von unterversorgten Siedlungsbereichen in den Stadtteilen Bustedt und Südlengern dient.

Im Einzelhandelskonzept sind die vorgenannten Typen wie folgt definiert:

Typ A:

Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungsbereichen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten.

Typ C:

Der Standort hat eine besondere Bedeutung bei der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation im Stadtteil, dazu gehören beispielsweise die Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung oder die Verbesserung des Betriebstypenmixes. Geprägt ist der Standort in der Regel durch zwei strukturprägende, nahversorgungsrelevante Betriebe, weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie gegebenenfalls ansonsten typischerweise zentrenergänzende Funktionen, erfüllt jedoch nicht die Voraussetzungen eines zentralen Versorgungsbereiches.

Damit entspricht das Erweiterungsvorhaben den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bünde definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung, obwohl es sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Verträglichkeitsanalyse:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“ wurde eine Verträglichkeitsanalyse⁵ zu den Auswirkungen des geplanten Erweiterungsvorhabens 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. Dar-

⁴ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bünde. Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH. Mai 2019.

⁵ Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens. Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH. Hamburg. August 2019.

über hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Anforderungen in Nordrhein-Westfalen und in dem Regierungsbezirk Detmold und das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Bünde zu berücksichtigen.

Die Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen der Erweiterung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren keine signifikanten Entwicklungsimpulse.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 16.940 m² innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 95,4 Mio. € Umsatz generiert. Die nahversorgungsrelevante Zentralität weist mit rd. 93 % auf leichte Nachfrageabflüsse hin.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens beträgt in 2021 etwa 31.100 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Verbrauchermarktes wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei rd. 204,6 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 102,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bereich.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Erweiterung des Marktes auf max. 2.340 m² Verkaufsfläche ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 2,1 Mio. €, davon entfallen rd. 2,0 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 1,9 %-Punkten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes liegen nach der Wirkungsprognose im nahversorgungsrelevanten Bedarf im Mittel bei rd. 3,0 %. Zu lasten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt werden max. 2,7 % induziert. In den Streulagen der Zone 1 liegt der Wert bei rd. 3,7 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben wird dem Beeinträchtigungsverbot damit vollständig gerecht.

Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW – Kapitel Großflächiger Einzelhandel sowie dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold ist gegeben.

Die Erweiterung des Verbrauchermarktes um 450 m² auf rd. 2.340 m² Verkaufsfläche ist zudem mit den Leitzielen und dem Prüfschema des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bünde (2018) kongruent.

Die Erweiterung trägt durch die Lage in einem Besonderen Nahversorgungsstandort dazu bei, die Funktionsfähigkeit der Nachversorgung insgesamt abzusichern und zu qualifizieren. Die Erweiterung des Verbrauchermarktes ist unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie den raumordnerischen Bestimmungen verträglich.“

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht einen Anbau an den bestehenden Verbrauchermarkt vor. Der Anbau mit einer Größe von 450 m² soll östlich angrenzend an den vorherigen Markt erfolgen. Die derzeitige Verkaufsfläche wird von 1.890 m² auf 2.340 m² erhöht.

Die notwendigen Stellplätze des Verbrauchermarktes werden auf der vorhandenen Stellplatzanlage südlich des Gebäudes nachgewiesen. Durch die bauliche Erweiterung sind keine Auswirkungen auf die bestehende Stellplatzanlage zu erwarten.

Die Anlieferung erfolgt künftig weiterhin im Norden des Gebäudes über die Herforder Straße. Hierfür ist eine separate Zufahrt vorhanden.

Für den bestehenden Lebensmitteldiscounter westlich des Verbrauchermarktes sieht das städtebauliche Konzept keine Veränderungen vor.

Für Kunden ist das gesamte Areal über Ein- und Ausfahrten an der Herforder Straße sowie an der Weseler Straße angebunden. Eine Verbindung zwischen den beiden Einzelhandelsbetrieben bzw. der Stellplatzanlagen ist aufgrund der topographischen Unterschiede weder vorhanden noch vorgesehen. Die Grünflächen im Nordwesten bleiben erhalten. Somit sind bis auf die bauliche Erweiterung des Verbrauchermarktes in Richtung Osten, keine weiteren baulichen Veränderungen geplant.

5. Art und Maß der Nutzung / Regelung zur Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgangslage für die Aufstellung ist die geplante Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes sowie der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Lebensmitteldiscounters. Durch einen Anbau östlich des Verbrauchermarktes erhöht sich die Verkaufsfläche von 1.890 m² um 450 m² auf 2.340 m². Änderungen bezüglich der derzeitigen Verkaufsfläche (817 m²) des Lebensmitteldiscounters sind nicht geplant.

Weitere Änderungen im Bereich der Anlieferungen oder der Ein- und Ausfahrten der Stellplatzanlagen / Anlieferungen sind nicht vorgesehen.

Als Art der baulichen Nutzung werden die Sonstigen Sondergebiete SO1 sowie SO2 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment festgesetzt.

Die Verkaufsfläche wird für den Verbrauchermarkt entsprechend des konkreten Bauvorhabens (Erweiterung) auf maximal 2.340 m² beschränkt. Die Verkaufsfläche wird für den Verbrauchermarkt entsprechend des Bestandes auf rd. 820m² beschränkt. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

Diese Festsetzung der zulässigen Sortimente berücksichtigt die Sortimentsliste der Stadt Bünde. Dadurch wird sichergestellt, dass die Planung den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Bünde entspricht.

Sortimentsliste für Bünde: ⁶

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Schnitt-(Blumen)

⁶ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bünde, gemäß Sortimentsliste der Stadt Bünde, vgl. Seite 109 ff. Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH. Mai 2019.

- Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Pharmazeutika
- Zeitungen/Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bücher
- Camping- und Outdoorartikel
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Zubehör
- neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Optik, Augenoptik
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastellbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/Schmuck
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Sondergebiete SO1 und SO2 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

Das Nutzungsmaß orientiert sich dabei an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Geltungsbereiches ist für das SO1 sowie für das SO2 ein Vollgeschoss zulässig.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO orientiert sich für das SO1 die Baukörperhöhe (Obergrenze bei Flachdach bzw. Firsthöhe bei geneigten Dächern) an der Bestandsbebauung und wird auf max. 89,00 m ü. NN festgesetzt. Daraus resultiert eine maximale Gebäudehöhe von circa 9,0 m.

Für das SO2 orientiert sich die Baukörperhöhe ebenfalls an der Bestandsbebauung und wird auf max. 85,50 m ü NN festgesetzt. Das Gelände fällt von Osten nach Westen von einer Höhe von circa 77,50 m ü. NN auf circa 75,00 ü. NN. Daraus ergibt sich eine mittlere Gebäudehöhe von circa 8,5 m.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 2,0 m.

5.2.4 Überbaubare Flächen

Innerhalb des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Flächen mithilfe von Baufenstern festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche sind am Bestand orientiert und bieten somit ausreichend Raum für die geplante Erweiterung sowie für die Sicherung des Bestandes.

5.2.5 Bauweise

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäudedimensionen wird in den Sondergebieten eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, nach der Gebäudelängen von mehr als 50 m erlaubt sind.

5.2.6 Gestalterische Festsetzungen

Um die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes zu sichern, werden Festsetzungen zu Dachformen und Werbeanlagen getroffen.

Jeweils ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 5m ist für jeden Einzelhandelsbetrieb direkt an den Ein- und Ausfahrten von der Weseler Straße sowie an der Herforder Straße zulässig.

Auf der Süd- und der Ostseite der Verbrauchermärkte sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Für den Verbrauchermarkt sind drei Fahnenmasten bis zu einer Höhe von maximal 10m über dem Gelände zulässig.

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der bestehenden Werbeanlagen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Weseler Straße befindet sich eine genehmigte Fremdwerbeanlage. Aufgrund des Bestandschutzes bleibt diese zunächst erhalten.

Als zulässige Dachform im SO1 sind in Anlehnung an den bestehenden Verbrauchermarkt Flachdächer und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 7° zulässig.

Als zulässige Dachform im SO2 sind in Anlehnung an den bestehenden Lebensmitteldiscounter Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Zum Schutz und der dauerhaften Erhaltung der vorhandenen Vegetation (Rohrkolben, Weiden und Extensivrasen) im Nordwesten des Plangebietes soll die Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgesetzt werden.

6. Immissionen

Durch die unveränderte Anzahl und Verortung der vorhandenen Stellplätze sowie keine weiteren baulichen Veränderungen, sind durch den geplanten Anbau keine weiteren Lärmauswirkungen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Immissionsschutz Neubewertet.

7. Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet. Insgesamt sind die Belange des Gewässerschutzes durch die Planung nicht betroffen.

Starkregen

Nach der Starkregengefahrenkarte des Landes sind innerhalb des Änderungsbereiches Überschwemmungsflächen ausgewiesen. Diese Retentionsflächen müssen daher zum Schutz der Unterliegen des Butterbaches erhalten bleiben.

8. Denkmalschutz

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch im direkten Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NW). Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden somit nicht berührt.

Dessen ungeachtet gilt:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen oder Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24, 33609 Bielefeld, Telefon: 0251/591 8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 63 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

9. Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits baulich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad. Für die Erweiterung des Verbrauchermarktes werden bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes sind daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind der Stadt Bünde und auch der unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Herford) nicht bekannt. Sofern sich im Verlauf des Verfahrens Anzeichen ergeben, dass der Grund und Boden belastet ist, müssen in einem Bodengutachten die notwendigen Schutzmaßnahmen dargelegt werden, die dann fachgerecht auszuführen sind.

Kampfmittelbeseitigung

Vor dem Beginn von Bauarbeiten muss eine Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt werden. Entsprechende Anträge zum Bau oder Abriss von Gebäuden sind frühzeitig vor Beginn der jeweiligen Vorhaben an die Stadt Bünde zu richten.

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Die Vorrichtungen und Maschinen sind so zu betreiben, dass auftretende Widerstände erkannt werden.

10. Verkehr und Erschließung

Zur Steuerung der Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen sowie den Anlieferungsbereichen werden Einfahrtsbereiche entlang der Herforder Straße und der Weseler Straße festgesetzt. Es sind drei Zufahrten zu den Stellplätzen sowie eine Zufahrt für den Anlieferverkehr des Verbrauchermarktes im Norden des Plangebietes an der Herforder Straße vorgesehen. An der Weseler Straße sind zwei Zufahrten notwendig aufgrund der fehlenden Verbindung zwischen den Stellplatzanlagen.

Flächen für Stellplätze

Für die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Insgesamt sind für den Verbrauchermarkt ca. 140 und für den Lebensmitteldiscounter ca. 70 Stellplätze vorhanden. Zusätzliche Stellplätze sind aufgrund der geringfügigen Erweiterung nicht notwendig.

Belange der Fußgänger

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze, außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft in Richtung Weseler Straße ein Fuß- und Radweg, der im Bereich der Einfahrt des Lebensmittelmarktes endet. Im Rahmen der verkehrlichen Entwicklung der Weseler Straße soll der Fuß- und Radweg fortgeführt werden. Zu diesem Zweck wird im Süden ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Verkehrsuntersuchung

Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelvollversorgers soll um ca. 450 m² erweitert werden. Im Rahmen des Vorhabens soll durch ein Verkehrsgutachten⁷ die verkehrliche Erschließung im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen untersucht und geprüft werden. Das Gutachten soll die Auswirkungen auf den angrenzenden Knotenpunkt L545 Herforder Straße / K13 Weseler Straße ermitteln. Insbesondere im Hinblick auf die sich aus dem Ein- / Ausfahrten ergebenden Rückstaulängen.

Das Ergebnis zeigt, dass um einen evtl. entstehenden Rückstau auf die Kreuzung Herforder Straße/Weseler Straße (L545/K13) zu verhindern, Linksabbiegern die Zufahrt über die Herforder Straße untersagt werden könnte. Hierfür wäre ein Verkehrsschild, dass lediglich das Geradeausfahren erlaubt, ausreichend.

Analog kann Linksabbiegen aus der Zufahrt Herforder Straße untersagt werden. Somit wäre an dieser Zufahrt nur Rechtsabbiegen zulässig. Durch diese Maßnahmen würde sich die prognostizierte Aufteilung des Verkehrs auf die Zufahrten verändern, die Zufahrt Weseler Straße würde nun stärker belastet werden.

Hierbei darf nicht vernachlässigt werden, dass auch der heutige Verkehr von der geänderten Verkehrsführung betroffen wäre. Demnach wäre die zukünftige Belastung der Zufahrt Weseler Straße unabhängig von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen stärker. Dennoch wäre die Leistungsfähigkeit der Zufahrten weiterhin gegeben, da die veränderte Verkehrsführung die Leistungsfähigkeit lediglich geringfügig beeinflusst.

Abschließend lässt sich sagen, dass aus verkehrlicher Sicht das Vorhaben in der geplanten Form grundsätzlich umsetzbar ist. Die Verkehrszunahmen durch die Aufstockung der Verkaufsfläche auf den angrenzenden Straßen im Umfeld der Nutzung sind als verkehrlich machbar zu bewerten.

Die zusätzlichen Belastungen durch die Aufstockung der Verkaufsfläche können von dem umliegenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Dies gilt sowohl für den Zustand mit unveränderter Verkehrsführung als auch mit veränderter Verkehrsführung (Linksabbiegeverbot Zufahrt/Abfahrt Edeka-Markt Herforder Straße).

11. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung der Nutzungen im Plangebiet mit Gas, Wasser und Strom ist durch den bereits vorhandenen Anschluss an das Leitungsnetz der jeweiligen Versorger sichergestellt. Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung kann über die in den umliegenden öffentlichen Straßen befindlichen Kanäle erfolgen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Lebensmittelmarktes wurde eine Rigolenentwässerung im südwestlichen Bereich der Stellplatzanlage mit einer Größe von 235cbm berücksichtigt.

⁷ Verkehrsuntersuchung; Aufstockung Verkaufsfläche Edeka-Markt Bünde, 13.12.21, Ingenieursgruppe IVV Aachen / Berlin

Löschwasserversorgung

Von der Brandschutzdienststelle ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in Mischgebieten ein Grundsatz von 96 m³/h für den Zeitraum von 2h aus dem öffentlichen Hydrantennetz sicherzustellen. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundsatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt wird.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Marktes handelt, wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung sowohl für den Bestand als auch für die Erweiterung sichergestellt ist. Eine Prüfung der Löschwasserversorgung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

12. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung⁸ 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.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die zu erhaltenden Gehölzbestände sowie an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m.

⁸ 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)

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Artenschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁹ durchgeführt, der untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Messtischblattes 3817 „Bünde“. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS, usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf Vorkommen von 38 planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 3817 Bünde (10 Säugetierarten, 27 Vogelarten und 1 Reptilienart). Für das Plangebiet und die nähere Umgebung dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die Auswertung zu den Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab ein Vorkommen der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus etwa 380 m nordwestlich des Plangebietes. Planungsrelevante Pflanzen sind nicht bekannt. Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 09. Oktober 2020.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die oben genannten planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist nicht durchzuführen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, 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 unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Häufige und verbreitete Vogelarten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) sinnvoll. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

⁹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 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.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eingriffsregelung:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Herforder Straße / Weseler Straße“ kommt zu keiner Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die Gebäude-, Verkehrsflächen und Stellplätze werden als versiegelt angesehen und nicht verändert. Die nicht überbaubaren Flächen im Nordwesten werden zum Erhalt festgesetzt und somit nicht verändert.

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

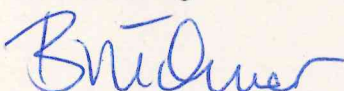
Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor der geplanten Erweiterung ergibt einen Wert von 10.747 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach der Realisierung der Planung errechnet sich ein Wert von 11.490 Biotopwertpunkten. Somit ergibt sich eine Differenz von minus 743 Biotopwertpunkten, weshalb keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

13. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 1. September 2022

Die Bürgermeisterin
In Vertretung:



(Brückner)