



STADT DELBRÜCK

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NR. 108 „Verbrauchermarkt Schlaunstraße“ in Delbrück-Mitte

Erstellt von:
Planen + Bauen, Dipl.-Ing. J. Lindner
Bischofskamp 15
33442 Herzebrock-Clarholz
Telefon 05245-4974
Telefax 05245-3179
E-Mail: info@lindner-planen-bauen.de

BEGRÜNDUNG

VERFAHRENSSTAND:

Satzungsfassung

Inhalt:	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Ziele der Bauleitplanung, Standortfrage und planerische Leitlinien	3
3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen	4
3.1. Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzung	4
3.2. Planungsrechtliche Situation	4
4. Planungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze	6
4.2. Ver- und Entsorgung	7
4.3. Immissionsschutz	9
4.4. Verkehrserschließung	10
4.5. Verträglichkeitsanalyse gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	11
4.6. Orts- und Landschaftsbild/Naturhaushalt/Artenschutz	12
4.7. Hochwasserschutz	16
4.8. Denkmalschutz und –pflege	16
4.9. Altlasten	16
4.10. Örtliche Bauvorschriften	17
5. Kosten	17
6. Umweltbericht	17

Anhang:

- 1. Lageplan M 1:500**
- 2. Aktuelle Höhen des Geländes M 1:500**
- 3. Visualisierung der Nord- und Südansicht**

1. Vorbemerkungen

Im Zuge der Planung des Verbrauchermarktes „Elli-Markt“, Schlaunstraße, 33129 Delbrück, hat ein Investor im November 2016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Realisierung dieses Projektes beantragt.

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Verbrauchermarkt Schlaunstraße“ in Delbrück-Mitte aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.12.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 07.02.2017 bis zum 07.03.2017 einschließlich statt.

Nach Beschlussfassung durch den Rat am 13.07.2017 wurden die Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.08.2017 bis zum 11.09.2017 einschließlich durchgeführt.

Nach Inkrafttreten der Städtebaurechtsnovelle am 13.05.2017 wird dieses Bauleitplanverfahren gem. § 245c Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt.

2. Ziele der Bauleitplanung, Standortfrage und planerische Leitlinien

Zur Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes sowie zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit plant der Betreiber des dem Plangebiet gegenüberliegenden Marktes eine Verlagerung seiner Betriebsstätte inkl. Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche.

Die Wahl des geplanten Standortes wird auch beeinflusst davon, dass aufgrund der zentralen Lage viele Kunden den Markt auch fußläufig oder mit dem Rad erreichen können. Insbesondere mit dem zunehmenden Alter der Bevölkerung ist eine solche Erreichbarkeit eines Lebensmittelvollsortimenters von sehr großer Bedeutung.

Der Neubau „Elli-Markt“ soll durch eine Modernisierung und Erweiterung eine geplante Verkaufsfläche von maximal 1.950 m² erhalten. Der Markt wird im Inneren großzügig und übersichtlich strukturiert. Neue Produkte insbesondere im Frische- und Biobereich sollen das heutige Angebot sinnvoll ergänzen. Die zukunftsorientierte Vergrößerung des bisherigen Angebotes dient nach Aussage des Betreibers der langfristigen Sicherung des Standortes.

Die planerische Konzeption verfolgt im Einzelnen folgende Ziele:

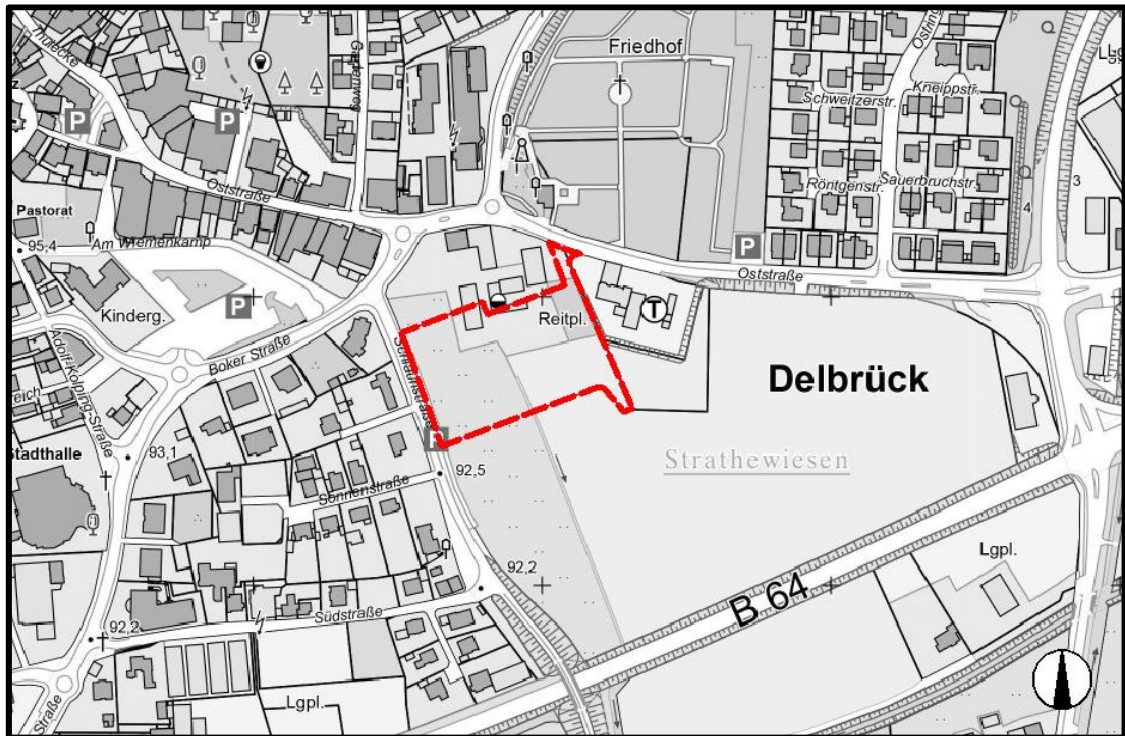
- angemessene Einpassung des Bauvolumens und der absehbaren Nutzungsanforderungen in die örtliche Situation,
- Sicherstellung einer geordneten Erschließung des Planbereiches.

Die Objektplanung wurde vom Büro „Planen + Bauen, Dipl.-Ing. J. Lindner, Herzebrock“, erstellt. Aufbauend auf dem Lageplan mit Ansicht und Geländehöhen der Planung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen. Aus dem Lageplan lassen sich die Lage des Baukörpers sowie die Gliederung der Stellplätze ablesen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit insgesamt 1,08 ha befindet sich in der Gemarkung Delbrück, Flur 28, und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich:



Bei der zu entwickelnden Fläche handelt es sich in der Örtlichkeit derzeit überwiegend um eine der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltene Fläche sowie um einen Reitplatz.

In den Geltungsbereich integriert wird ein westlich an der Schlaunstraße verlaufender Parkstreifen.

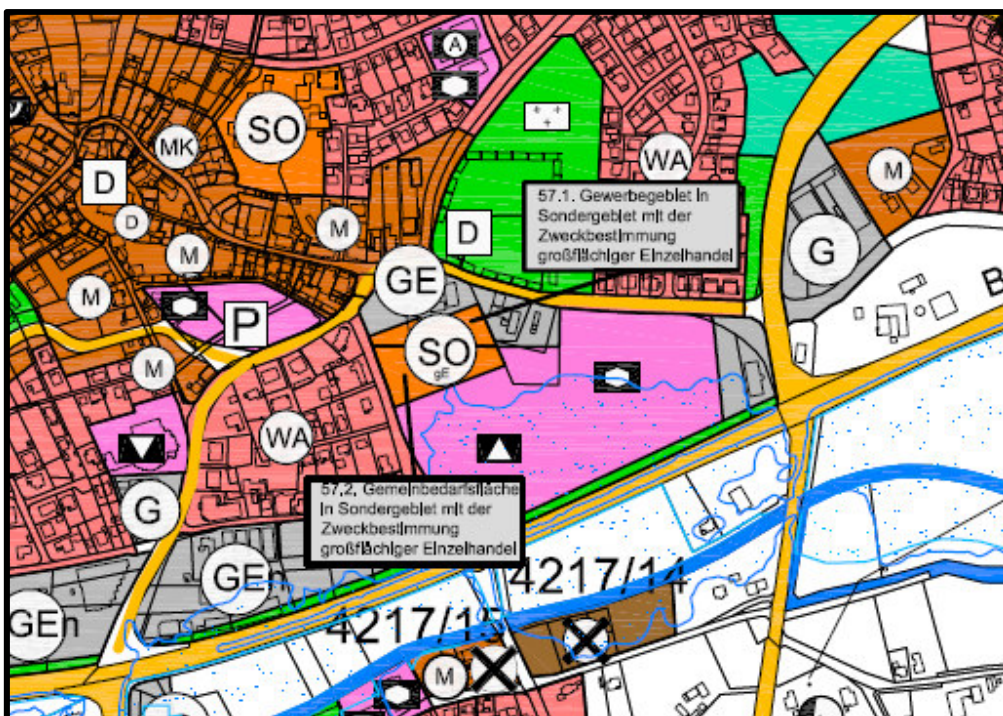
Das sich im nördlichen Bereich befindende Gebäude wird mit der Realisierung des Verbrauchermarktes abgebrochen.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.



Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Durchführung einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Parallelverfahren (57. Änderung) erfolgt.



Der Bebauungsplanentwurf sieht die Darstellung eines „Sondergebietes“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ (gEL) vor.

Die sich bisher im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Strathewiesen“ befindliche Teilfläche wird in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan integriert, so dass die bisherigen Festsetzungen durch die neuen Festsetzungen überlagert werden.

Der Planbereich wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delbrück im Jahre 2012 als Potenzialfläche in die vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen.

Die Standortverlagerung des Marktes sowie die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche sind somit mit den im Einzelhandelskonzept angestrebten Entwicklungszielen der Stadt Delbrück vereinbar.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 16.01.2015 vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet „Haustenbach-Glenne“, welches durch die Plankonzeption geringfügig überplant wird.

Für die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes hat der Kreis Paderborn mit Bescheid vom 08.05.2017 eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erteilt.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Vor dem Hintergrund des Bebauungskonzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

a. Art der baulichen Nutzung

Der geplante Lebensmittelmarkt ist aufgrund seiner vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.950 m² gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Vor diesem Hintergrund wird der Bereich als „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ (gEL) festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.950 m² und folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Delbrücker Sortimentsliste als Kernsortiment:

- Back- und Fleischwaren
- Drogeriewaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften.

Die in der Sortimentsliste als zentrenrelevant sowie die als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche als Randsortiment (pro Einzelgeschäft) zulässig.

Die Summe aller Sortimente darf 1.950 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

b. Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gem. § 16 BauNVO durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ).

§ 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt für ein Sondergebiet als Obergrenze der Grundflächenzahl den Wert 0,8.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die v.g. Grundflächen bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO können im Bebauungsplan davon abweichende Bestimmungen festgesetzt werden. Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation im Nahbereich der Innenstadt wird für die direkte fußläufige Anbindung und die Minimierung der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen eine verdichtete Bebauung ermöglicht.

Im Bebauungsplan wird daher gem. § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt, dass für die Anlage von Stellplätzen und ihren Zufahrten die Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um max. 0,1 überschritten werden darf.

Als max. Gebäudehöhe werden 101 m ü. NHN für die Attika und 100 m ü. NHN für das Vordach festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungslinie.

Ausnahmeregelung zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO:

Als Ausnahme kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 2,50 m überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um max. 1,00 m für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie kann ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden. Hierbei ist auf allen Seiten ein Abstand zur Außenwand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Bei Neubauten ist in den entsprechenden Bereichen der festgesetzte Wert von 93,50 m als Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) einzuhalten. Gleiches gilt für Umbauten, bei denen die Höhenlage des Erdgeschosses verändert wird.

Die Festsetzung erfolgt gem. wasserrechtlichem Genehmigungsbescheid des Kreises Paderborn vom 08.05.2017.

c. Überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche ist so dimensioniert, dass sie eng die Gebäudeform des geplanten Bauvorhabens aufnimmt.

d. Stellplätze

Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Höhe der der Stellplätze ist so zu bemessen, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die angrenzende Schlaunstraße fließt.

4.2 Ver- und Entsorgung

a. Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die in der angrenzenden Schlaunstraße vorhandene Schmutzwasserkanalisation.

Die Schmutzwasserleitungen werden gemäß DIN 1986-100 für die anfallenden Schmutzwassermengen dimensioniert und gegen Rückstau gesichert.

Für die Fleisch-, Wurst- und Fischabteilung ist vor Einleitung in das Leitungsnetz ein Fettabscheider mit Probenahmeschacht gemäß DIN vorgesehen.

b. Niederschlagswasser

Aufgrund des bestehenden Anschluss- und Benutzungszwanges erfolgt die Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

Die Einleitung wird begrenzt auf eine Regenspende von 5 l/(s*ha). Nach erster Abschätzung liegt die daraus resultierende Drosselwassermenge bei ca. 4,7 l/s. Diese wird nach dem endgültig befestigten Anteil auf dem Grundstück im Rahmen der Detailplanung bestimmt.

Zur Drosselung und Rückhaltung ist die Errichtung sowie der Betrieb eines Regenrückhaltebeckens durch den Vorhabenträger vorgesehen. Gemäß Vorbemessung ist ein Speichervolumen von rd. 260 m³ bezogen auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis erforderlich.

Je nach vorhandenen Untergrundverhältnissen kann das Volumen z.B. mittels eines Betonbauwerks oder eines Rigolensystems unterirdisch geschaffen werden. Alternativ dazu kann bei gegebener Flächenverfügbarkeit auch ein offenes Becken realisiert werden.

Das von den Park- und Fahrflächen abfließende Niederschlagswasser ist behandlungsbedürftig. Ein Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserbehandlungsanlage ist technisch nicht möglich. Es wird daher zuerst über eine vom Vorhabenträger zu erstellende und zu betreibende Niederschlagswasserbehandlungsanlage, z.B. einen Lamellenklärer, geführt und dann in die Rückhalteanlage eingeleitet. Um die Größe der Niederschlagswasserbehandlungsanlage zu reduzieren ist ein zweites Netz für das unbelastete Niederschlagswasser der Dachfläche vorgesehen, das ohne zwischengeschaltete Niederschlagswasserbehandlungsanlage der Rückhaltung zugeführt wird.

Die detaillierte Planung wird im wasserwirtschaftlichen Verfahren nach § 57 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG NRW) geklärt. Ein entsprechender Antrag nach § 57 Abs. 2 LWG für die Errichtung und den Betrieb einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage ist durch den Vorhabenträger beim Umweltamt des Kreises Paderborn zu stellen. Zur Sicherstellung der Erschließung ist es erforderlich, die entsprechende Genehmigung der Stadt Delbrück vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen.

Im Rahmen der Erstellung des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Vorhabenträger der Stadt Delbrück die konzeptionelle Detailplanung für die Niederschlagswasserklärung und –rückhaltung vorzulegen, so dass entsprechende Regelungen in den Vertrag aufgenommen werden können.

c. Wasserversorgung

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

d. Brandschutz

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Angaben des Arbeitsblattes „W 405“ des DVGW als Grundschutz zur Löschwasserversorgung beachtet und umgesetzt werden.

Die Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min wird für einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt.

e. Abfallerzeugung

Durch den Umschlag von Waren ergibt sich Verpackungsmaterial in Form von Papier, Pappe, PE Folie und Holz, gesammelt in Containern mit gewerbsmäßiger Abfuhr. Aussortiertes Obst und Gemüse wird alternativen Nutzern zugeführt.

4.3 Immissionsschutz

Zur Würdigung der Belange des Immissionsschutzes ist das Ing. Büro Rahm, Gütersloh, mit der Erstellung einer Geräuschprognose beauftragt worden.

Im Rahmen dieses Gutachtens vom 07.03.2017 werden die voraussichtlichen Geräuschemissionen und -immissionen in der Wohnnachbarschaft des Vorhabens ermittelt und bewertet.

Zusammenfassend kommt die Geräuschprognose zu folgenden Ergebnissen:

Richtwerte

Die durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass an den Immissionsorten IP 1 bis IP 3 der angesetzte Tagesrichtwert von 55 dB(A) und an den Immissionspunkten IP 4 und IP 5 der angesetzte Tagesrichtwert von 60 dB(A) durch den Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes eingehalten wird.

Der Nachtrichtwert wird an allen Immissionspunkten eingehalten.

Zur Berücksichtigung der Richtwerte an den Immissionspunkten IP 4 und IP 5 wird darauf hingewiesen, dass sich das Gutachten unter dem Aspekt der Vorsorge trotz der bisherigen Lage in einem (eingeschränkten) Gewerbegebiet an den Richtwerten für Mischgebiete orientiert.

Aufgrund fehlender Angaben zu den Kühlanlagen des Einkaufsmarktes, die auch in der Nachtzeit betrieben werden, wurde eine Schallleistung dieser Kühlung von 85 dB(A) angesetzt.

Eine möglicherweise während der Nachtzeit vorgesehene Warenanlieferung wurde mit einem Kühl-LKW sowie einem Transporter während 1 Stunde (lauteste Stunde) berechnet. Eine nächtliche Warenanlieferung ist nur dann möglich, wenn der Kühl-LKW während seiner Standzeit an der Warenannahme sein Kälteaggregat auf Elektrobetrieb umschaltet.

Eine relevante immissionswirksame Vorbelastung des Tankstellenbetriebes auf die berechneten Immissionspunkte bzw. das Plangebiet ist nicht erkennbar.

Die angesetzten Spitzenwertbegrenzungen von 85 dB(A) am Tag für die Immissionsorte IP 1 bis IP 3 sowie von 90 dB(A) am IP 4 und IP 5 werden sicher eingehalten. Während der Nachtzeit werden die Spitzenwertbegrenzungen von 60 dB(A) für die Immissionspunkte IP 1 bis IP 3 sowie von 65 dB(A) für die Immissionspunkte IP 4 und IP 5 ebenfalls eingehalten.

Durch die berechneten Geräuschquellen werden die angesetzten jeweiligen Richtwerte für den Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Maßnahmen

Während am Kundenverkehr auf dem Parkplatz keine wirksamen Minderungsmaßnahmen möglich sind, können die Geräuscheinwirkungen des Ein- und Ausstapelns der Einkaufswagen durch eine Abschirmung des Stellplatzes der Einkaufswagen zur Schlaunstraße wirksam reduziert werden.

Weiter ist während der Nachtzeit nur eine Anlieferung möglich, wenn die LKW-Kühlung elektrisch und nicht mit dem fahrzeugeigenen Dieselantrieb betrieben wird.

Öffentlicher Verkehr

Insbesondere die Schlaunstraße wird zukünftig eine wesentlich höhere Verkehrsbelastung erhalten.

Aufgrund dieser Erhöhung der Verkehrszahlen wird der in der 16. BImSchV genannte Immissionsgrenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) am Tag annähernd erreicht.

Der Straßenabschnitt der Boker Straße zwischen Schlaunstraße und Oststraße wird ebenfalls höher belastet. Dieses hat entsprechenden Einfluss auf den IP 1 (Boker Str. 1). Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird hier erreicht.

Der Verkehr auf der Oststraße wird gemäß der Definition der 16. BImSchV um weniger als 3 dB(A) erhöht und ist somit als nicht wesentlich einzustufen. Somit sind aufgrund des neuen Einkaufsmarktes hier keine weiteren Maßnahmen notwendig.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die westlich verlaufende „Schlaunstraße“ und zum anderen über die nordöstlich verlaufende „Oststraße“.

Die Anbindung an die „Schlaunstraße“ ist über eine Zu- und Ausfahrt sowie eine ausschließliche Ausfahrt vorgesehen.

Der Lieferverkehr ist ausschließlich über eine Anbindung an die nordöstlich verlaufende Oststraße in Richtung „Hövelhofer Straße/B 64“ vorgesehen.

Im Rahmen einer durch das Büro Bondzio, Brilon, Weiser, Bochum, erstellten Verkehrsuntersuchung von Februar 2017 sind die verkehrlichen Auswirkungen der Planung ermittelt und bewertet worden.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Das heutige Verkehrsaufkommen kann an allen untersuchten Knotenpunkten Werk- und Samstag leistungsfähig abgewickelt werden. Der Verkehrsablauf des Kreisverkehrs Oststraße / Ostenländer Straße wird durch eine im östlichen Knotenpunktarm gelegene Fußgängerschutzanlage und eine Bushaltestelle im nördlichen Knotenpunktarm kurzzeitig überstaut. Der Stau löst sich zeitnah auf.
- Bis zum Jahre 2025 wird auch ohne den Neubau des Elli-Marktes mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens gerechnet. Die Qualität des Verkehrsablaufs in diesem Prognose-Nullfall führt zu keiner signifikanten Verschlechterung der Verkehrssituation an den untersuchten Knotenpunkten.
- Das durch den aktuellen Elli-Markt induzierte Verkehrsaufkommen wird bei einer Betrachtung zur sicheren Seite hin weiterhin berücksichtigt, weil mit einer Weiternutzung mit ähnlichem Verwendungszweck ausgegangen wird.

- Das durch den Neubau des Elli-Marktes an der Schlaunstraße induzierte Verkehrsaufkommen führt zu einer Erhöhung der Verkehrsstärke im Untersuchungsraum. Die Berechnungen zeigen, dass das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen dieses Prognose-Planfalls an Werk- und Samstagen weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden kann. Gegenüber dem Prognose-Nullfall kommt es zu nur geringen Verschlechterungen der Verkehrsqualität.
- Die sichere Erschließung des Elli-Markt-Geländes für Fußgänger ist durch Gehwege an den Fahrbahnrandern und Querungshilfen in den Knotenpunktbereichen gewährleistet. Lediglich am östlichen Fahrbahnrand der Schlaunstraße wird die Errichtung eines zusätzlichen Gehweges empfohlen, um ein konfliktarmes Erreichen des Marktes der Fußgänger zu gewährleisten.

Abschließend ist festzustellen, dass das Vorhaben unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar ist.

Der Empfehlung des Gutachters folgend, wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, dass der Vorhabenträger am östlichen Fahrbahnrand der Schlaunstraße einen zusätzlichen Gehweg errichtet.

4.5 Verträglichkeitsanalyse gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m².

Das Vorhaben ist somit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Infolgedessen ist zu prüfen, ob gem. § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum Einzelhandelskonzept der Stadt Delbrück sowie zu den Zielen des LEP NRW 2017 gegeben ist.

Das Büro Stadt + Handel, Dortmund, wurde mit der Erstellung einer entsprechenden Verträglichkeitsanalyse beauftragt.

Im nunmehr vorliegenden Gutachten vom 23.02.2017 wurden folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich in dem primär für Neuansiedlungen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.
 - Lt. Einzelhandelskonzept Stadt Delbrück 2012 ist in Delbrück ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes gegeben.
 - Das Planvorhaben entspricht den übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung sowie den Grundsätzen zur Entwicklung des Einzelhandels in Delbrück. Zusätzlich befindet sich der Vorhabenstandort im Bereich der Potenzialfläche für die Verlagerung des Elli-Marktes und ist somit als städtebaulich wünschenswert einzustufen.
- Das Planvorhaben ist vollumfänglich kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes Stadt Delbrück 2012.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten.

Beitrag des Planvorhabens zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgungsfunktion

- Das Planvorhaben würde den einzigen Betreiber des Betriebstyps Lebensmittelvollsortimenter im Hauptzentrum Innenstadt darstellen und ist hinsichtlich des räumlichen, qualitativen sowie quantitativen Gesichtspunktes der Versorgungssituation als positiv zu bewerten.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Landesentwicklungsplan 6.5-1. Ziel: Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).
- Landesentwicklungsplan 6.5-2. Ziel: Das Kernsortiment des Planvorhabens ist gemäß Delbrücker Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant einzuordnen. Diese Sortimente werden i.d.R. wohnortnah bereitgestellt. Der Planstandort an der Schlaunstraße/Oststraße befindet sich in einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB HZ Innenstadt).
- Landesentwicklungsplan 6.5-3. Ziel: Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulicher Bewertung werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.
- Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter Ziel 1: Das Planvorhaben trägt zu einer Sicherung der Nahversorgung bei und kann diese besonders qualitativ und quantitativ ausbauen. Das Planvorhaben würde zusätzlich einen zentralen Versorgungsbereich stärken (HZ Innenstadt). Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Fazit

Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der vorgenommenen gutachterlichen Untersuchungen vollumfänglich kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Stadt Delbrück 2012 sowie zu den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

4.6 Orts- und Landschaftsbild/Naturhaushalt/Artenschutz

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet.

Nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, welcher Art und Umfang des Eingriffes detailliert erfasst und die Eingriffsfolgen bewertet, erforderlich. Ein entsprechender Plan wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Lutermann, Rietberg erarbeitet.

Die Bewertung der betroffenen Biotoptypen erfolgt entsprechend der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2008).

Von den dort vorgegebenen Werten wird in Einzelfällen wie folgt abgewichen:

- 1.1 = versiegelte Flächen Gebäude, Straßen (Biotopwert 0,0)
- 2.3 = Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand (4,0)
- 3.1 = Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend (1,8 statt 2,0, Fläche liegt im strukturarmen Umfeld und ist zudem von intensiven Nutzungen wie Gewerbe und Straßen eingefasst)
- 3.4 = Wirtschaftsgrünland Intensivweide, artenarm (2,5 statt 3,0, Fläche ist intensiv beweidet und wird zusätzlich für Veranstaltungen genutzt, teilweise mit Schotter befestigt)
- 3.5 = Wirtschaftsgrünland Intensivwiese, mäßig artenreich (4,0)
- 4.5 = Intensivrasenfläche, Stauden, Bodendecker im Gewerbegebiet (2,0)
- 5.1 = Grünlandbrache (4,0)
- 7.2 = Hecke, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50 % (Festsetzung im geltenden B-Plan Nr. 33, 5,0)
- 7.4 = Einzelbaum, lebensraumtypisch (5,0)
- 9.2 = Graben, bedingt naturfern (4,0).

Der Kompensationsflächenbedarf ergibt sich durch Vergleich der Gesamtwertigkeit des Plangebiets vor und nach Ausführung der Planung. Die erforderliche Kompensationsfläche, d.h. die Grundfläche für Ausgleichsmaßnahmen, ergibt sich ebenfalls durch Vergleich der Wertigkeit im Bestand und nach einer Generation natürlicher Entwicklung der Maßnahme.

Flächenbilanz

Mit Hilfe der Flächenbilanz werden sowohl die Eingriffsarten (Straßen, Gebäude etc.) als auch die betroffenen Biotoptypen (Grünland, Hecken etc.) als Grundbestandteile der Kompensationsberechnung erfasst. Durch Multiplikation mit dem Biotopwert der Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich der ökologische Gesamtwert des Plangebiets vor und nach Umsetzung der Planung. Die Differenz der Werte für Bestand und Planung bezeichnet den erforderlichen Kompensationsbedarf, durch Division mit dem Wert 4,0 ergibt sich die erforderliche Kompensationsfläche. Der Wert 4,0 ergibt sich als mögliche Aufwertung z.B. einer heutigen Ackerfläche mit dem Wert 2,0 durch Aufforstung mit standorttypischem Laubmischwald mit dem Wert 6,0.

Die Grundflächen wurden durch örtliche Erhebung und Luftbilddauswertung ermittelt. Zu berücksichtigen sind außerdem die Festsetzungen des bestehenden B-Plans Nr. 33 „Strathewiesen“, soweit Teilbereiche des neuen Plangebiets mit dem alten Plangebiet deckungsgleich sind.

Tabelle 1: Flächen- und Biotopwertermittlung Bestand im B-Plangebiet

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Gesamtwert
1.1	Versiegelte Fläche Gebäude etc.	3.225,0	0,0	0,0
2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	70,0	4,0	280,0
3.1	Acker, intensiv	2.035,0	1,8	3.663,0
3.4	Grünland Intensivweide, artenarm	3.085,0	2,5	7.712,5
3.5	Grünland Intensivwiese, mäßig artenreich	245,0	4,0	980,0

4.5	Garten, Intensivrasenfläche	850,0	2,0	1.700,0
5.1	Grünlandbrache	120,0	4,0	480,0
7.2	Hecke, lebensraumtyp. Gehölze > 50 %	1.025,0	5,0	5.125,0
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch	70,0	5,0	350,0
9.2	Graben, bedingt naturfern	35,0	4,0	140,0
	Summen =	10.760,0		20.430,5

Tabelle 2: Flächen- und Biotopwertermittlung Planung im B-Plangebiet

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Gesamtwert
1.1	Versiegelte Fläche Gebäude etc.	9.855,0	0,0	0,0
2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	555,0	2,0	1.110,0
7.2	Hecke, lebensraumtyp. Gehölze > 50 %	295,0	5,0	1.475,0
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch	55,0	5,0	275,0
	Summen =	10.760,0		2.860,0
	Kompensationsdefizit =			17.570,5

Kompensationsbilanz

Die Ermittlung der Biotopwerte für das B-Plangebiet Nr. 108 ergibt für den Bestand 20.430 Wert-einheiten (WE, vgl. Tab. 1), für die Planung 2.860,0 WE (vgl. Tab. 2).

Das **Kompensationsdefizit** beträgt damit 2.860,0 WE – 20.430,0 WE = - **17.570,5 WE**.

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind nicht möglich, da sich we-gen der Zweitnutzung während des Katharinenmarktes Anpflanzungen auf dem Gelände und auch auf angrenzenden Flächen verbieten. Als Ausgleich ist daher eine externe Maßnahme geplant.

Nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahme an der Straße Auf dem Busche in Del-brück ergibt sich eine rechnerische Aufwertung der Kompensationsfläche von 17.600 WE. Die Maßnahme ist damit geeignet, die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Ver-brauchermarkt Schlaunstraße“ verbundenen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt voll-ständig auszugleichen.

Kompensationsmaßnahme

Für die erforderliche Kompensationsmaßnahme bietet der Vorhabenträger eine heutige landwirt-schaftliche Nutzfläche an der Straße Auf dem Busche in Delbrück an (Gemarkung Hagen, Flur 3, Flurstück 33). Die Parzelle 33 hat eine Gesamtfläche von ca. 43.000 m². Für die Kompensations-maßnahme soll ein Teil der Acker- bzw. Brachfläche im Westteil beansprucht werden.

Entsprechend dem Entwicklungsziel soll die Fläche mit standortgemäßem Buchen-Mischwald aufgeforstet werden. Zuvor sind die nicht standortgerechten und zum Teil bereits abgängigen Pappeln in den Randstrukturen zu entnehmen.

Die Maßnahme ist mit der Unteren Landschaftsbehörde vorabgestimmt.

Artenwahl, Pflanzschemata etc. sind mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.

In dem hier in Rede stehenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, der auf einen landschaftspflegerischen Begleitplan verweist, der Teil des B-Planes ist, so dass aufgrund der Regelungen des § 43 Abs. 2 Landesforstgesetz (LFoG) eine Erstauf- forstungsgenehmigung nicht erforderlich ist.

Kompensationswertermittlung

Für die vor beschriebene Maßnahme wird eine Fläche von insgesamt 6.150 m² umgestaltet. Für die Ausgleichsbilanz ist der ökologische Ausgangswert der Fläche zu berechnen. Da die randlich vorhandenen und zu entfernenden Pappeln flächenmäßig nicht genau zu ermitteln sind, werden sie mit pauschal ca. 30 % der Brachfläche angesetzt.

Tabelle 3: Flächen- und Biotopwertermittlung Bestand der Kompensationsfläche

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Ges.-wert
3.1	Acker, intensiv	2.000,0	2,0	4.000,0
5.1	Acker- oder Grünlandbrache ohne Gehölz	2.850,0	4,0	11.400,0
7.3	Baumreihe, lebensraumtyp. Gehölze < 50 %	1.300,0	3,0	3.900,0
	Summen =	6.150,0		19.300,0

Tabelle 4: Flächen- und Biotopwertermittlung Planung der Kompensationsfläche

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Gesamtwert
6.4	Wald mit lebensraumtypischen Baum- arten- Anteilen 90 – 100 %, geringes bis mittleres Baumholz (Ø 14 – 49 cm)	6.150,0	6,0	36.900,0
	Summen =	10.760,0		36.900,0
	Aufwertung =			17.600,0

Besonders zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Eine Beurteilung dieser Belange wurde im Rahmen einer durch das Büro Lutermann, Rietberg, vorgenommenen Artenschutzprüfung erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Wirtschaftsgebäude mit seinem Holzdachstuhl und dem störungsarmen Dachboden bietet potenziell ein geeignetes Quartier für gebäudebewohnende heimische Fledermaus- und Vogelarten. Das Quartier ist über diverse Öffnungen im Bereich der Giebel und Dachtraufen gut erreichbar. Aktuell wurden keine Tiere beobachtet.

Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten im Sinne von § 44 (1) BNatSchG ist durch das Bauvorhaben nicht gegeben. Entsprechend kann auch eine erhebliche Beeinträchtigung örtlicher Populationen durch Störung, Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder durch Verletzung und Tötung von Individuen ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt unter Einbeziehung des räumlichen Zusammenhangs erhalten. Die Artenschutzprüfung kann mit der Stufe 1: allgemeine Vorprüfung der Verbotstatbestände abgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Die Planung wird unter artenschutzrechtlichen Aspekten als vollziehbar beurteilt.

Auch kann bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Vogelarten ausgeschlossen werden. Auch für diese Arten sind jeweils gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im direkten Umfeld ausreichend vorhanden.

Als Ersatz für den Verlust potenziell geeigneter Quartiere schlägt der Gutachter vor, in und an den verbleibenden Gebäuden Ersatzquartiere zu schaffen. In der östlich benachbarten Scheune sollte ein Nistkasten für die Schleiereule angebracht werden. Zusätzlich sind dann am Südgiebel zwei Einflugöffnungen (B/H = 25/25 cm) anzulegen. Die Scheune verfügt bereits über Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. An den Außenwänden verbleibender Gebäude sind drei Fledermauskästen sowie zwei Nistkästen für heimische Kleinvögel anzubringen.

Der Empfehlung des Gutachters folgend, wird eine entsprechende Regelung im Rahmen des Durchführungsvertrages zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

4.7 Hochwasserschutz

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 16.01.2015 vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet „Haustenbach-Glenne“, welches durch die Plankonzeption geringfügig überplant wird.

Aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers für die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes hat der Kreis Paderborn mit Bescheid vom 08.05.2017 eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erteilt.

Unter Berücksichtigung der darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen ist damit den Belangen des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen.

4.8 Denkmalschutz- und -pflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist in den „Hinweisen“ zum Planinhalt des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.9 Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Dennoch wird ein Hinweis auf die Verpflichtung zur Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle der Feststellung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten in den „Hinweisen“ zum Planinhalt des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Als **örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende Festsetzungen getroffen:

a. Dachform und –neigung:

Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt. Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von 5°.

b. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

5. Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens innerhalb der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind, vollständig zu tragen.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch das Büro Sönnichsen & Partner, Minden, erarbeitet und ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

Delbrück, den 05.10.2017

Der Bürgermeister

gez. Peitz

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Zur Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes sowie zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit plant der Betreiber des dem Plangebiet gegenüberliegenden Marktes eine Verlagerung seiner Betriebsstätte inkl. Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche.

Anlass der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens.

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde ermittelt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu erwarten sind.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Über die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wurde im Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss beraten und im Rat entschieden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht.

Delbrück, den 05.10.2017

Der Bürgermeister

gez. Peitz