

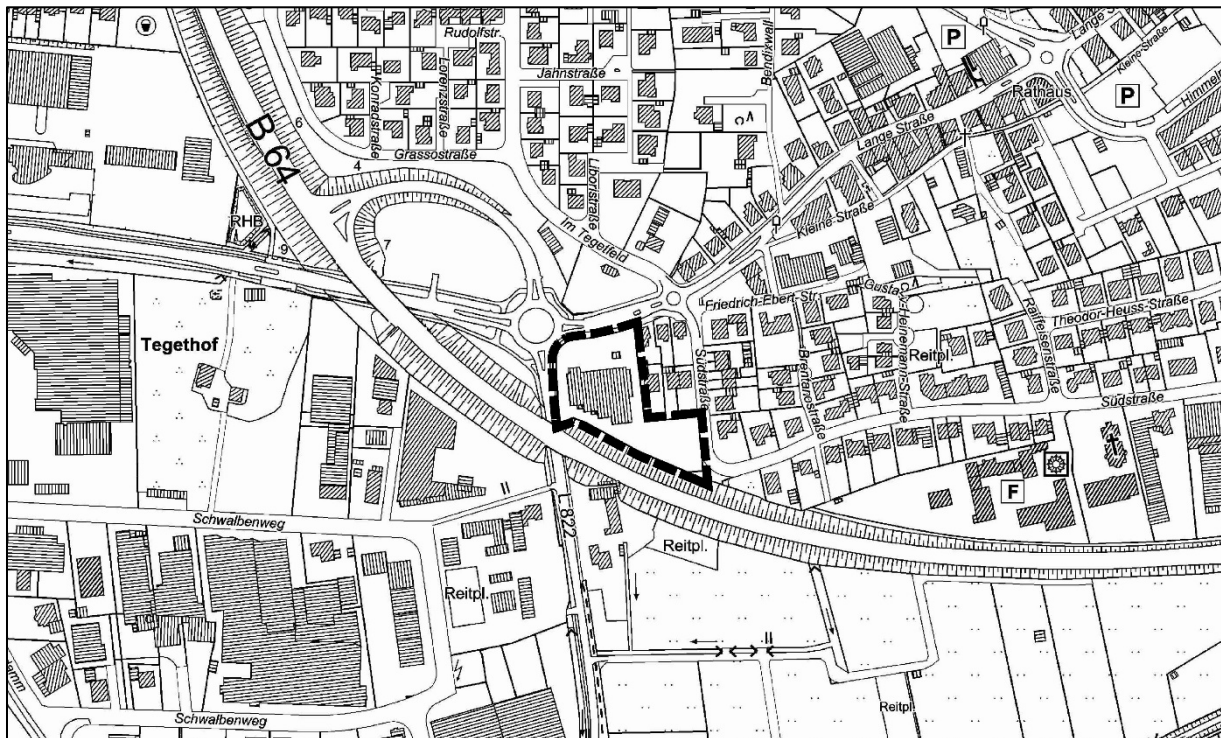
STADT DELBRÜCK



71. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsstandort Südstraße“

Stadtteil: Delbrück-Mitte

Änderungsgebiet: Südlich der „Lange Straße“ / Westlich Südstraße / Nördlich der Paderborner Straße (B 64) / Östlich der Lippstädter Straße (L 822)



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

01.12.2021

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung.....	1
2	Anlass und Ziel sowie Erfordernis der Bauleitplanung	1
3	Planrechtfertigung.....	2
4	Verfahren	2
5	Situationsbeschreibung.....	3
5.1	Derzeitige städtebauliche Situation	3
6	Planungsvorgaben	4
6.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
6.2	Landschaftsschutz / Naturschutz	6
6.3	Wasser- / Hochwasserschutz	6
6.4	Straßenrecht.....	7
6.5	Störfallverordnung.....	7
7	Standortbeurteilung	7
7.1	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Delbrück oder in anderen Gemeinden nach § 11 (3) BauNVO)	7
7.2	Planungsalternativen.....	10
8	Inhalt und Umfang der 71. Änderung des Flächennutzungsplans.....	10
9	Auswirkungen der Bauleitplanung	11
9.1	Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung / Technischen Infrastruktur	11
9.2	Auswirkungen auf die Belange der Umwelt.....	11
9.2.1	Umweltprüfung	11
9.2.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
9.2.3	Artenschutz.....	12
9.3	Boden- und Wasserschutz / Altlasten	12
9.4	Klimaschutz.....	13
9.5	Immissionsschutz	13
9.6	Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes	13
9.7	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs.....	13
10	Planzeichnung	14
10.1	Derzeit rechtsverbindliche Darstellung	14
10.2	Darstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplans	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück auf Luftbild	4
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter mit der Lage des Änderungsgebiets – o. M.	5
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit der Lage des Änderungsgebiets – o. M.....	6
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück mit der Lage des Änderungsgebiets – o. M.	10

1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Änderungsgebiet liegt südlich der Lange Straße, westlich der Südstraße, nördlich der Paderborner Straße (B 64) und östlich der Lippstädter Straße (L 822) im Stadtteil Delbrück-Mitte.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Delbrück, Flur 6, die Flurstücke 162, 172, 173, 219 und 331.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bauleitplanung mit einer Größe von rd. 0,62 ha ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Anlass und Ziel sowie Erfordernis der Bauleitplanung

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des in dem Gebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebes:

Betrieb	Verkaufsfläche Bestand in m ²	Beabsichtigte zukünftige maximal zulässige Verkaufsfläche in m ²
Lebensmittel-Vollsortimenter als Verbrauchermarkt einschl. Windfang	1.330	1.680 – 1.780
Backshop einschl. Verzehrereich	36	(87) rd. 90
SUMME	1.366	(1.867) rd. 1.870

Die insgesamt rd. 500 m² umfassende Verkaufsflächenerweiterung ist durch den Bauherrn / Eigentümer der Immobilie beantragt worden.

Die Gründe für die erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche sind im Wesentlichen:

- Großzügiger und barrierefreier Eingangsbereich und steigender Bedarf an Verkehrsflächen,
- Weniger komprimierte Sortimentspräsentation bei gleichzeitig breiterer Aufstellung in einzelnen Produktgruppen spiegelt sich in der Ausweitung der Regalmeter wider,
- Niedrigere Regalhöhen, um Waren besser erreichbar zu machen (Barrierefreiheit),
- Verzicht auf Regale über den Tiefkühltruhen zur verbesserten Orientierung / Übersichtlichkeit sowie für eine ansprechendere Warenpräsentation,
- Standardisierung der Logistik zur Optimierung des Betriebsablaufs und Verbesserung der Arbeitsbedingungen für das Personal (u. a. Regalbestückung),
- Pfand- und Hygieneregeln (steigender Anteil an Pfandflaschen induziert zusätzliche Flächenansprüche).

Der zurzeit gültige Bebauungsplan (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Südstraße“ aus 2009) lässt aufgrund der darin getroffenen Festsetzungen die beantragte Erweiterung nicht zu.

Eine Befreiung von der Festsetzung ist nicht möglich, da mit der Erweiterung die Bestimmungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem Gebiet betroffen und somit die Grundzüge der Planung berührt sind.

Der Weg einer Fremdkörperfestsetzung für den genehmigten bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. seine Erweiterung auf der Grundlage von § 1 (10) BauNVO wird hier bewusst nicht gewählt, um über die Festsetzung eines Sondergebiets nach BauNVO eine Steuerung der Verkaufsfläche vornehmen zu können.

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“ soll „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Verbrauchermärkte – Lebensmittel-Vollsortimenter“ entsprechend § 11 (2), (3) BauNVO sein. Mit der Festsetzung des Sondergebiets werden weiterhin die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich aus dem vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteresse. Um darüberhinausgehend sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier der

- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“ und
- der 71. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

3 Planrechtfertigung

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des aktuellen Marktkonzepts des betreffenden Betreibers kann die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche und die bauliche Erweiterung des Bestandes an dem bestehenden Einzelhandelsstandort umgesetzt und so ein bestehender Einzelhandelsstandort gesichert werden

Die Stadt Delbrück macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Entwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun durch Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dies ist hier der Fall, indem der vorhandene Einzelhandel an dem Standort im Sinne der Versorgungsfunktion gesichert und entwickelt wird.

Städtebauliches Ziel der Stadt Delbrück ist es, den Einzelhandel zentrumsnah in der Kernstadt anzusiedeln bzw. zu erhalten und zu entwickeln. Dies gilt auch für Standorte, die nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, aber eine deutliche Nahversorgungsfunktion erfüllen. Dieses ist bei dem hier in Rede stehenden Standort und Betrieb der Fall.

4 Verfahren

Die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes ist durch den Bauherrn / Eigentümer der Immobilie beantragt worden.

Die Planaufstellung bzw. -änderung erfolgt als sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“ / 71. Änderung des Flächennutzungsplanes	Umwelt-, Bau- u. Planungsausschuss: 09.12.2021; Rat der Stadt Delbrück: 16.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB	

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigelegt. Diese ist unterteilt in:

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Teil B: Umweltbericht (Höke, Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld **folgt im weiteren Verfahren**)

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (separater Teil B der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Als Fachgutachten für die Bauleitplanung sind bislang erstellt worden:

- Die Lange Straße 81 in Delbrück als Einzelhandelsstandort | Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Marktkauf Kosche-Verbrauchermarkts (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Mai 2021)

Als Fachgutachten werden für die Bauleitplanung **im weiteren Verfahren** erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke, Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld)
- Geräusch-Immissions-Prognose (N.N.)
- Verkehrsgutachten (N.N.)

Als Fachgutachten werden für die Bauleitplanung genutzt:

- Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Delbrück | Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 17.10.2019, redaktionell ergänzt am 03.09.2021); beschlossen durch den Rat der Stadt Delbrück am 25.11.2021

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“ kann somit entsprochen werden.

5 Situationsbeschreibung

5.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Änderungsgebiet befindet sich im westlichen Eingangsbereich zur Kernstadt Delbrück. Prägend ist die südlich des Gebiets verlaufende Bundesstraße (Paderborner Straße) in Hochlage, die die Lipstädter Straße (Landesstraße) westlich des Gebiets überquert.

Das Gebiet selbst wird durch den ansässigen Einzelhandelsbetrieb vollständig genutzt. Der Standort ist sowohl durch eine Anbindung an die Lange Straße im Norden sowie die Südstraße im Osten erschlossen.

Nördlich des Gebiets befindet sich an der Langen Straße ein Gartenbaubetrieb, im Osten, beidseitig der Südstraße, liegen Wohngrundstücke.

Das innerhalb des Gebiets stehende Marktgebäude ist im westlichen Teil zweigeschossig und im östlichen Teil eingeschossig ausgeführt. Die Anlieferungs- und Entsorgungszone des Einzelhandelsbetriebs befindet sich auf der südlichen Gebäudeseite. Die Stellplatzanlage ist sowohl im Norden als auch überwiegend im Südosten des Gebiets vorhanden. Beide Stellplatzanlagen sind auf der Ostseite durch eine Durchfahrt verbunden.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück auf Luftbild

6 Planungsvorgaben

6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter mit der Lage des Änderungsgebiets – o. M.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuauflistung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlicher Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet.

Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplan OWL – Entwurf 2020 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 wird das Plangebiet weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Die 71. Änderung des Flächennutzungsplans („Einzelhandelsstandort Südstraße“) steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit der Lage des Änderungsgebiets – o. M.

Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2017 zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gem. § 3 (1) Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Die genannten Ziele werden bei der 71. Änderung des Flächennutzungsplans („Einzelhandelsstandort Südstraße“) bzw. mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“ erfüllt (siehe Kapitel 7.1 *Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Delbrück oder in anderen Gemeinden nach § 11 (3) BauNVO*).

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB wird **im weiteren Verfahren** eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt.

6.2 Landschaftsschutz / Naturschutz

Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete bzw. Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans / einer Landschaftsschutz-Verordnung werden nicht berührt.

6.3 Wasser- / Hochwasserschutz

Die Planung berührt weder Wasserschutzgebiete noch ausgewiesene Hochwassergebiete.

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) hat für das Änderungsgebiet keine Relevanz.

6.4 Straßenrecht

Aufgrund der unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzenden Paderborner Straße (B 64) ist § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu berücksichtigen. Danach dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Für die Landesstraße L 822 ist das Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) zu berücksichtigen. Danach ist gemäß § 25 eine Anbaubeschränkungszone von 40 m zu beachten. Die Zustimmung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Zone darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist oder Ausbauabsichten sowie Straßenbaugestaltung dies erfordern.

Die Belange der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“) berücksichtigt.

6.5 Störfallverordnung

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen.

Hier relevante Störfallbetriebe sind nicht bekannt.

7 Standortbeurteilung

7.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Delbrück oder in anderen Gemeinden nach § 11 (3) BauNVO)

Bzgl. der potenziellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung,
- mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold und
- mit den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Delbrück - Einzelhandels- und Zentrenkonzept,

ergibt sich die nachfolgende Beurteilung (Grundlage: Die Lange Straße 81 in Delbrück als Einzelhandelsstandort | Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Marktkauf Kosche-Verbrauchermarkts [Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Mai 2021]).

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Ziele des LEP NRW 2017 zu beachten:

Ziel 6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.“

Nach dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold – TA Paderborn-Höxter – liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

Gleichzeitig wird dem Ziel 1 des Regionalplans („Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln.“) entsprochen. Im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 wird das Änderungsgebiet weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Ziel 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (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 des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. [...]*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (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.“*

„Das Marktkauf-Vorhaben befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang mit wesentlichen Siedlungsgebieten des Stadtkerns. Diese grenzen nördlich und östlich an den Vorhabenstandort an. Südlich der B 64 soll zudem in Zukunft weiterer Wohnungsbau entstehen. Der Standort ist somit als siedlungsintegriert zu bezeichnen. Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der bestehende Marktkauf-Verbrauchermarkt mit seinem eindeutigen Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (90 % der VKF) bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist aus diesen auch fußläufig erreichbar. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des Lebensmittelmarkts.

Für die angrenzenden Wohngebiete und das geplante Neubaugebiet erfüllt das Vorhaben auch prospektiv eine wichtige Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Einwohner im Radius: 700 m: 2.972/ 1.000 m: 5.027). [...] Eine Ansiedlung in dem Hauptzentrum Delbrück erscheint aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Offensichtliche Flächenpotenziale konnten bereits im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht identifiziert werden. Hierbei ist vor allem die Kleinteiligkeit des Zentrums zu benennen. Es ist kein Grundstück in der benötigten Größenordnung vorhanden, welches die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts von bis zu 1.867 qm VKF mit entsprechender (ebenerdiger) Stellplatzfläche erlauben würde.“¹

Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot

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

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. [...] Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann nicht erwartet werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann für die avisierte VKF-Erweiterung um bis zu +37 % ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.“²

Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept:

„Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Delbrück (Entwurf 2019) wird auf die nahversorgungsrelevante Bedeutung und die für das Format kleine Flächendimensionierung des Marktkauf-Verbrauchermarkts hingewiesen. Zudem wird die Sicherung der bestehenden Angebote als Ziel ausgesprochen. [...] Allerdings wird nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Vorhaben außerhalb von Zentren nur eine Verkaufsflächenerweiterung von 10 % als konform mit den Steuerungsregeln bewertet. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Marktkauf-Verbrauchermarkts um bis zu 501 qm würde allerdings einen VKF-Zuwachs von bis zu 37 % entsprechen und damit deutlich über den im städtebaulichen Entwicklungskonzept empfohlenen geringfügigen Umfang (=10 %) liegen. [...] Auch in Hinblick auf das geplante Neubaugebiet südlich der B 64 und der steigenden Bevölkerungszahlen ist die Sicherung der Nahversorgung von großer Bedeutung. Da es, wie im vorherigen Kapitel geprüft, zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung kommen wird (vielmehr wird im Südwesten der Kernstadt die Versorgungslage sogar verbessert), ist eine nachfragegerechte Erweiterung des Marktkauf-Markts trotz des Überschreitens des 10 %-Wertes zu empfehlen. [...] Es ist jedoch zu betonen, dass der Marktkauf-Verbrauchermarkt auch in Hinblick auf das geplante Neubaugebiet südlich der B 64 und der steigenden Einwohnerzahlen eine wichtige Versorgungsaufgabe der Bevölkerung übernimmt. Die Ansiedlung eines vergleichbaren Verbrauchermarkts wäre innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Stadt nicht möglich. In diesem Kontext wäre eine moderate Überschreitung der Geringfügigkeit der Abwägung zugänglich.“³

Die Bedingungen des Ziels 6.5-3 können als erfüllt angesehen werden.

¹ Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Marktkauf Kosche-Verbrauchermarkts (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Mai 2021), S. 37

² Ebenda, S. 40ff.

³ Ebenda, S. 42ff.

7.2 Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines vorhandenen Standortes für Einzelhandelsbetriebe mit dem konkreten Planungsanlass der Erweiterung von dort vorhandener Verkaufsfläche erübrigt sich die Diskussion von Planungsalternativen. Vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs sind keine alternativen Nutzungen für die Fläche städtebaulich zu diskutieren.

8 Inhalt und Umfang der 71. Änderung des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück ist das Änderungsgebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die östlich angrenzenden Flächen. Nördlich der Lange Straße erfolgt die Darstellung von „Allgemeinem Wohngebiet“. Die umgebenden Verkehrswege (Lange Straße, Paderborner Straße [B 64], Lippstädter Straße [L 822]) sind als Verkehrsflächen für den örtlichen bzw. überörtlichen Verkehr (Bundesstraße, Landesstraße, Kreisstraße) dargestellt.

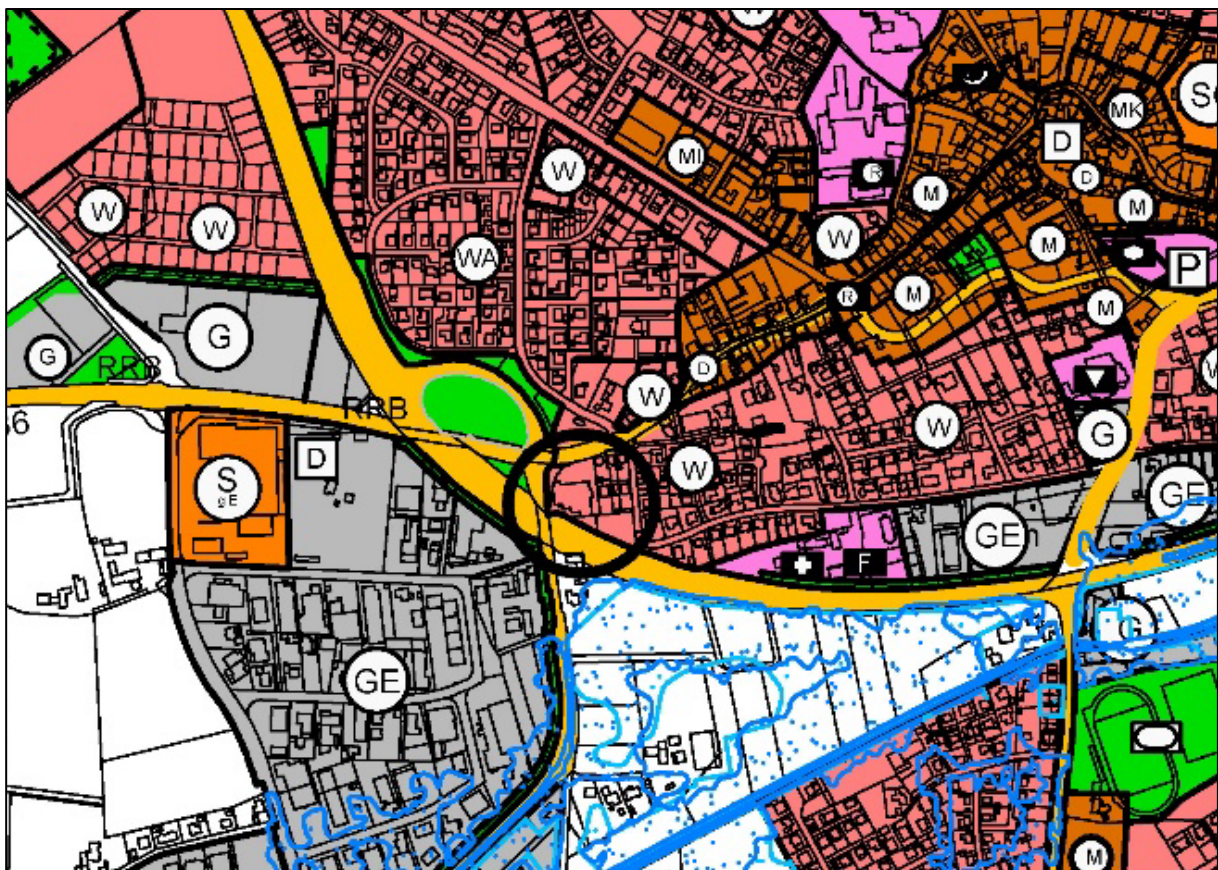


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück mit der Lage des Änderungsgebiets – o. M.

Der Bebauungsplan Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“ ist somit in diesem Teilbereich mit der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Verbrauchermärkte – Lebensmittel-Vollsortimenter“ nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird geändert (von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche (SO) „Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Art der Nutzung: Verbrauchermärkte – Lebensmittel-Vollsortimenter“).

Die Änderung hat folgenden Umfang:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Wohnbaufläche – gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB	0,62 ha	----
Sonderbaufläche (Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Art der Nutzung: Verbrauchermärkte – Lebensmittel-Vollsortimenter) – gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB	----	0,62 ha
GESAMT	0,62 ha	0,62 ha

9 Auswirkungen der Bauleitplanung

9.1 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung / Technischen Infrastruktur

Die Belange der technischen Infrastruktur einschließlich der Wasserver- und -entsorgung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“) berücksichtigt.

9.2 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt

9.2.1 Umweltprüfung

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (**folgt im weiteren Verfahren**) einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung.

Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplans

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplans.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Nr. 7 werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen.

9.2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet.

Die Bilanzierung des Eingriffes bzw. der Kompensation und des Ausgleiches erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“) berücksichtigt.

9.2.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag **folgt im weiteren Verfahren.**

9.3 Boden- und Wasserschutz / Altlasten

In dem Änderungsgebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Das Änderungsgebiet befindet weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

Die Belange des Boden- und Wasserschutzes / Altlasten werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“) berücksichtigt.

9.4 Klimaschutz

Mit den getroffenen Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“) wird seitens der Bauleitplanung auf ein klimaangepasstes Planen und Bauen als Reaktion auf den erwarteten Klimawandel hingewirkt. Im Zuge der vorliegenden Planung sind verschiedene Belange berücksichtigt worden, dies sind zum Beispiel Belange des Städtebaus und der Umwelt. Es werden Maßnahmen für klimaangepasstes Planen und Bauen berücksichtigt, die hier aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden Vorhabens sinnvoll umgesetzt werden können und einen Ausgleich zwischen verschiedenen Interessen darstellen. In dem Bebauungsplan werden daher in der Abwägung unterschiedlicher Belange folgende Festsetzungen bzw. Maßnahmen getroffen, die dazu beitragen können die klimabedingten Auswirkungen zu verringern:

- Begrünungs- / Anpflanzungsflächen,
- Bepflanzung innerhalb der Stellplatzanlage,
- Fassadenbegrünung

9.5 Immissionsschutz

Der Belang des Immissionsschutzes wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“) berücksichtigt.

9.6 Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsgebiets befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Belange der Denkmalpflege gem. § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt.

9.7 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die heute vorhandenen Zu- und Abfahrten an der Lange Straße und an der Südstraße bleiben bestehen. In der Lange Straße ist eine Linksabbiegespur vorhanden.

Über das Erfordernis einer Verkehrsuntersuchung im Bauleitplanverfahren ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 129 „Verbrauchermarkt Lange Straße“) zu entscheiden.

Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs sowie des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen bzw. es ergibt sich durch die Bauleitplanung keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation.

Delbrück, im Dezember 2021

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

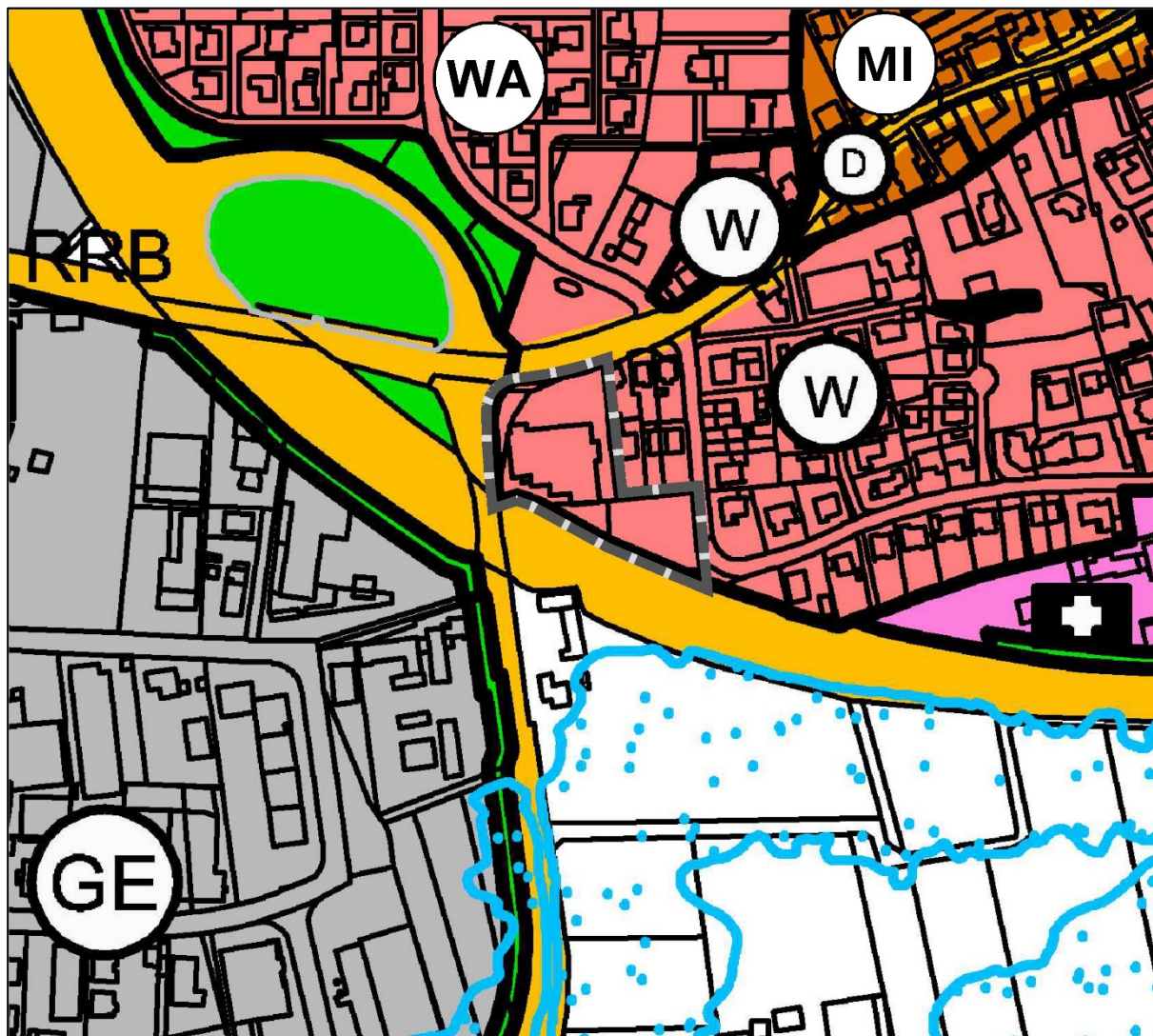
33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

10 Planzeichnung

10.1 Derzeit rechtsverbindliche Darstellung



Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

- W Wohnbauflächen
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete
- S Sonderbauflächen
- Sat großflächiger Einzelhandel - Art der Nutzung: „Verbrauchermärkte - Lebensmittel-Vollsortimenter“

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 (2) Nr. 2 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB)

- Bundesstraßen, Landstraßen, Kreisstraßen und sonstige wichtige Verkehrswege

Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und (4) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Regenrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9 und (4) BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

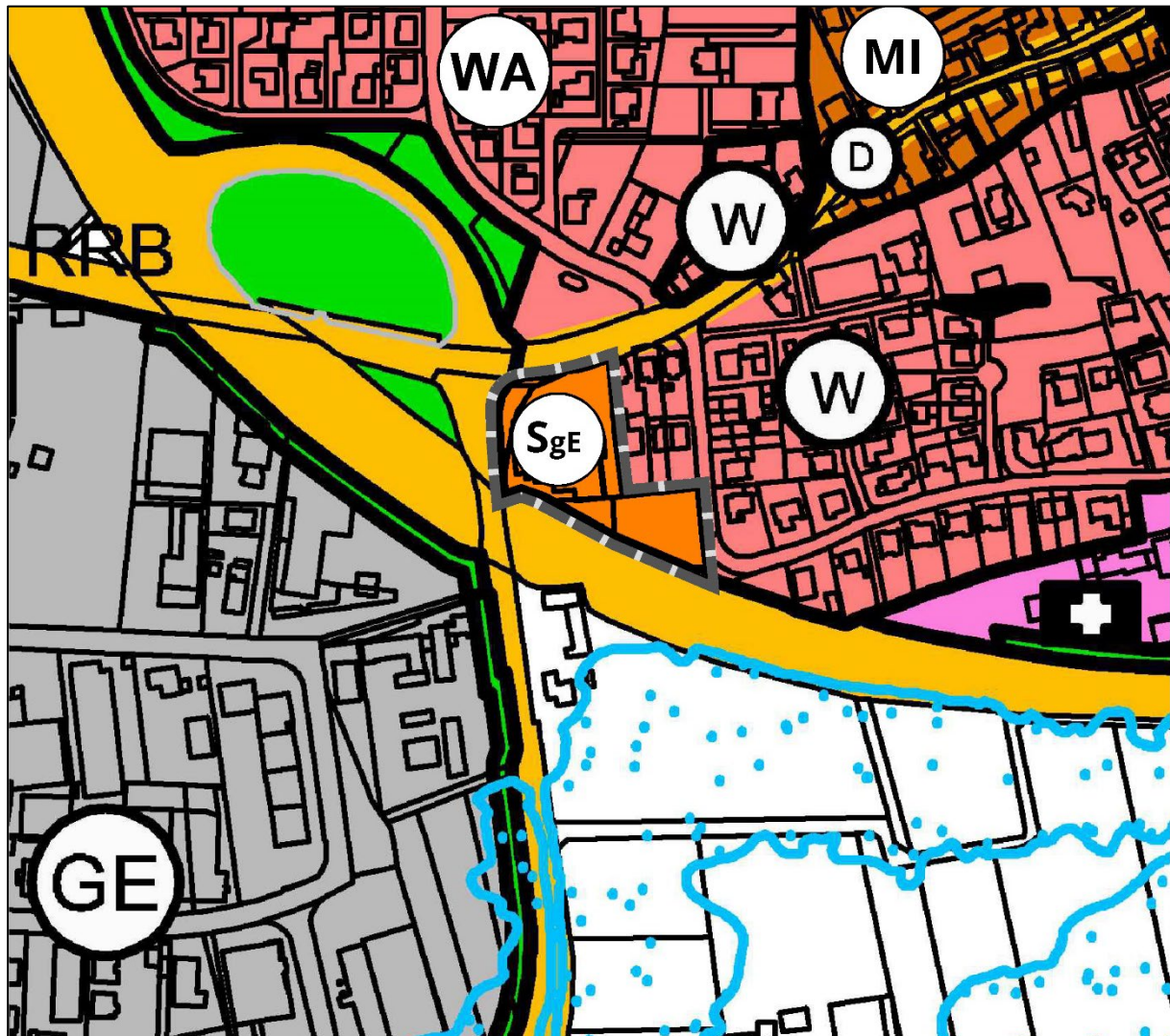
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB)

- D Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Änderungsbereiches

10.2 Darstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplans



Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

- W Wohnbauflächen
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- GE Gewerbliche Bauflächen
- SgE Sonderbauflächen
- SgE großflächiger Einzelhandel - Art der Nutzung: „Verbrauchermärkte - Lebensmittel-Vollsortimenter“

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 (2) Nr. 2 BauGB)

- + Fläche für den Gemeinbedarf
- + Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB)

- + Bundesstraße, Landstraßen, Kreisstraßen und sonstige wichtige Verkehrswege

Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB)

- + Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und (4) BauGB)

- + Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- + RRB Regenrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9 und (4) BauGB)

- + Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB)

- + Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- + Grenze des Änderungsbereiches