Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Widukindstadt Enger sowie nach § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 86 „E-Center“

Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist es, für das Gebiet zwischen Spenger Straße im Norden und Ringstraße im Osten Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel darzustellen. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 661 (tlw.), 665 (tlw.), 675 (tlw.), 676 und 678, Flur 8, Gemarkung Enger.

In dem Plangebiet südwestlich der Innenstadt Engers befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Zu ihm gehören ebenfalls ein Backshop mit Café, eine Poststelle, die erforderlichen Lager- und Anlieferungsflächen sowie die zugehörigen Stellplätze. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und standortsichernden Entwicklung sind Umstrukturierungen und perspektivische Erweiterungen notwendig.

Ziel ist es, die derzeitige und perspektivische Nutzung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung festzuschreiben. Abweichend von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist daher die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ das Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „E-Center“

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Verkaufsflächen sowie die Nebenflächen des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes aufgrund von internen Umstrukturierungen zu Gunsten einer verbesserten Sortimentspräsentation und Ausweitung der vorhandenen Sortimentstiefe sowie einer Lagerflächenenerweiterung auszuweiten und so eine perspektivische Standortsicherung des Marktes am Standort Spenger Straße / Ringstraße zu gewährleisten.

Die Entwicklung im Plangebiet sieht eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 2.400 m² auf 2.700 m², aus lagerlogistischen Gründen eine Lagerflächenvergrößerung und -umstrukturierung sowie eine Überdachung im Anlieferbereich vor. Ebenso sollen im Eingangsbereich temporäre Flächen für den Verkauf saisonaler Angebote und zwei Wagenstandplätze für Außenverkaufsstände zugelassen werden. Aufgrund des Erweiterungsbedarfs werden ebenfalls Flächen für zusätzliche Stellplätze perspektivisch vorgesehen.

Für den Großteil des Plangebietes dient bislang der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Edeka-Markt“ als Grundlage. Aufgrund der perspektivischen Erweiterungs- und Umstrukturierungsplanungen unter Vergrößerung des Geltungsbereiches ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans notwendig, da der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Edeka-Markt“ nicht alle Flächen des zukünftigen Plangebietes umfasst, der Standort aber perspektivisch gesichert werden soll.

Landes- und Regionalplanung

Gegen die Bauleitpläne bestehen hinsichtlich § 1 Abs. 4 BauGB (Ziele der Raumordnung) keine Bedenken. Der Planungsbereich ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Aus Sicht der unteren staatlichen Verwaltungsbehörde werden keine Bedenken erhoben. Mit Schreiben vom 01.02.2016 wurde eine landesplanerische Anfrage nach

§ 34 LPIG gestellt. Gemäß der Antwort der Bezirksregierung Detmold vom 08.06.2016 bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung.

Verfahrensablauf

Am 04.05.2015 hat der Rat der Stadt Enger die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Zur Überprüfung, ob Immissionskonflikte mit angrenzenden Wohngebietsnutzungen entstehen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Anlage 1, Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2. ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine Vorprüfung erforderlich um zu ermitteln, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung fließen in die Vorprüfung ein. Als Ergebnis der Vorprüfung war festzustellen, dass es durch die Überschreitung des Schall-Immissionsrichtwertes am nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zu erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens kommen kann. Demzufolge war eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Somit war das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ nicht anwendbar.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ im beschleunigten Verfahren wurde durch den Rat der Stadt Enger am 08.02.2016 aufgehoben.

Ebenfalls am 08.02.2016 hat der Rat der Stadt Enger den Beschluss zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 11.03.2016 bis einschließlich 11.04.2016 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2016 um Stellungnahme bis zum 01.04.2016 gebeten. In seiner Sitzung am 05.07.2016 hat sich der Rat mit den Eingaben der frühzeitigen Beteiligung befasst und diese gewürdigt. Er stimmte dem Entwurf der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ zu und hat die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 28.07.2016 bis 29.08.2016 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2016 um Abgabe einer Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

Der Feststellungsbeschluss der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 86 erfolgten am 19.09.2016 durch den Rat der Stadt Enger.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen waren.

Aufgrund der zeitlichen Parallelität der Verfahren zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“, wurde im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung kein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet, sondern gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 86

„E-Center“ als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung verwiesen. Ebenfalls wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ sowie der parallelen 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes primär geringe Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere sowie Pflanzen und biologische Vielfalt ausgehen.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Die entsprechenden Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurden die relevanten Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere sowie Pflanzen und biologische Vielfalt ermittelt.

Schutzgut Tiere

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ sowie die parallele 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst:

Vermeidungsmaßnahme für häufige und verbreitete Vogelarten:

- Durchführung von Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse:

- Das zum Abbruch vorgesehene Gebäude sowie die Fugen an der westlichen Fassade des Lebensmittelmarktes sollten vor dem Abbruch bzw. Anbau auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, ist ein Gutachter einzuschalten, der entsprechende Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.
- Sollte die Inanspruchnahme des Obstbaumes mit potentieller ganzjähriger Quartierfunktion erforderlich sein, sollte die Inanspruchnahme außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit, also im Zeitraum Anfang September bis Ende Oktober erfolgen. Ist die Inanspruchnahme nicht innerhalb dieses Zeitraumes möglich, müssen die potentiellen Quartiere vorher auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Bei einer Nutzung durch Fledermäuse ist ein Gutachter einzuschalten, der entsprechende Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Ergebnis ist festzustellen, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes keine gefährdeten und/oder seltenen Biotoptypen betroffen sind, sondern überwiegend versiegelte Flächen. In geringem Maße ist die Inanspruchnahme eines kleinflächigen Gehölzbestandes

sowie eines Einzelbaumes geplant. Die Schutzwürdigkeit des Schutzguts Pflanzen und biologische Vielfalt wird als gering eingestuft.

Schallemissionen

Zur Überprüfung, ob Immissionskonflikte mit angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte östlich der Ringstraße ≤ 57 dB(A) tags und ≤ 37 dB(A) nachts sowie am Immissionsort I2 mit ≤ 60 dB(A) tags und < 30 dB(A) nachts eingehalten werden.

Am Immissionsort I1 wurden ≤ 59 dB(A) tags und < 29 dB(A) nachts ermittelt. Somit werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags um 4 dB(A) überschritten und nachts eingehalten. Tagsüber wird der Immissionsrichtwert am Immissionsort I1 mit ≤ 59 dB(A) überschritten. Ursächlich für die Überschreitung des Immissionsrichtwertes am Immissionsort I1 sind im Wesentlichen die Geräusche vom Kundenparkplatz. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie bspw. eine Lärmschutzwand parallel zur Spenger Straße sind jedoch aus städtebaulichen und abstandsflächenrechtlichen Gründen nicht realisierbar. Da nach § 6 BauNVO Mischgebiete gleichermaßen dem Wohnen und der gewerblichen Tätigkeit dienen, ist jedenfalls bis zum Erreichen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) tags gesundes Wohnen grundsätzlich gewährleistet

Auf der Grundlage der Ziffer 6.7 „Gemengelage“ der TA Lärm ist wegen der jahrzehntelangen, erheblichen Vorbelastung dieser Grundstücke durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet den Eigentümern und Bewohnern der Gebäude nördlich der Spenger Straße ein Beurteilungspegel von ≤ 59 dB(A), der damit unter dem für ein Mischgebiet geltenden Richtwert liegt, zuzumuten.

Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen“.

Die Vorbelastung der Böden im Plangebiet durch Versiegelung ist hoch. Lediglich ein Teilbereich im Südwesten ist noch nicht versiegelt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 kommt es zu bau- und anlagebedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden. Diese Auswirkungen gehen primär von der Verdichtung und Überbauung von natürlichen Böden einher. Auf Grund der Kleinflächigkeit der zu beanspruchenden Fläche und der Vorbelastung im Plangebiet sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzustufen. Bei dem betroffenen, unversiegelten Boden handelt es sich um einen typischen Gley, zum Teil Braunerde-Gley. Dieser Boden besitzt keine Schutzwürdigkeit bzw. ist nicht bewertet. Es ist zu berücksichtigen, dass der Baugrund im Plangebiet wasserbeeinflusst ist.

Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Insgesamt ergibt sich eine erforderliche Kompensation von 1.816 Biotoppunkten (entsprechen einer

Fläche von ca. 898 m²), für die auf Reserven eines Ökokontos mit einer Gesamtfläche von 75.950 m² (153.650 Biotoppunkte) zurückgegriffen werden kann. Die Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB bezogen sich im Wesentlichen auf

- die Präzisierung der Zweckbestimmung des Sondergebietes,
- die Präzisierung der zulässigen Verkaufsfläche für Randsortimente,
- ergänzende Ausführungen in der Auswirkungsanalyse,
- die schalltechnische Situation,
- Aussagen zur Eingriffsregelung,
- Ausführungen zu Baugrund, Boden und Wasser,
- den Umgang bei kultur- oder erdgeschichtliche Funden

Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, im Entwurf ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die Hinweise bzgl. Telekommunikationsleitungen betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB bezogen sich im Wesentlichen auf

- Aussagen zum Immissionsschutz
- Ausführungen zur Kompensationsfläche

Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die Anregung zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes wurde abgewogen.
Die Hinweise bzgl. Telekommunikationsleitungen betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet zwischen Spenger Straße und Ringstraße handelt es sich um Flächen, die bereits durch den Einzelhandelsmarkt und den dazugehörigen Stellplatzanlagen großflächig versiegelt sind. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z.B. auf der „grünen Wiese“, wird vermieden.

Die sogenannte „Nullvariante“ hätte zufolge, dass dem perspektivischen Erweiterungs- und Umstrukturierungsinteresse des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes nicht Rechnung getragen werden könnte und so eine perspektivische Standortsicherung des Marktes nicht gewährleistet wäre. Für den Großteil diene bislang der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Edeka-Markt“ als Grundlage. Aufgrund der perspektivischen Erweiterungs- und Umstrukturierungsplanungen unter Vergrößerung des Geltungsbereiches ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ sowie die parallele 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Widukindstadt Enger erforderlich, da der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 nicht alle Flächen des zukünftigen Plangebietes erfasst.

Insgesamt sind durch die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans sowie die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ keine erheblichen negativen Auswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes widersprechen.