

Stadt Enger

6. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“

Satzung

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines.....	4
1.1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung.....	4
1.2	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	5
1.2.1	Räumliche Einordnung	5
1.2.2	Beschreibung des Bestandes	5
1.3	Planungsrechtliche Grundlagen.....	6
2.	Grundsätze der Planung / Abwägung.....	8
2.1	Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Handels	8
2.1.1	Nutzungskonzept.....	8
2.1.2	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstruktur	8
2.2	Planungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Nutzungen	9
2.3	Belange des Verkehrs	10
2.3.1	Individualverkehr.....	10
2.3.2	Ruhender Verkehr	10
2.3.3	Fußgänger- und Radverkehr	10
2.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	10
2.4	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	10
2.4.1	Altablagerungen	11
2.4.2	Bodenschutz	12
2.4.3	Immissionsschutz	12
2.4.4	Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß Anlage 1 UVPG	13
2.4.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
2.4.6	Artenschutz.....	14
2.4.7	Grundwasserschutz	14
2.4.8	Belange der Ver- und Entsorgung.....	14
2.5	Belange des Denkmalschutzes.....	15
2.6	Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen	15
2.7	Bodenordnung.....	15



Stadt Enger

- Der Bürgermeister -

Fachbereich V

Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

In Zusammenarbeit mit:

h+t Hempel + Tacke GmbH
planen • beraten • bewerten

Am Stadtholz 24 – 26

33609 Bielefeld

Enger, 16.07.2014

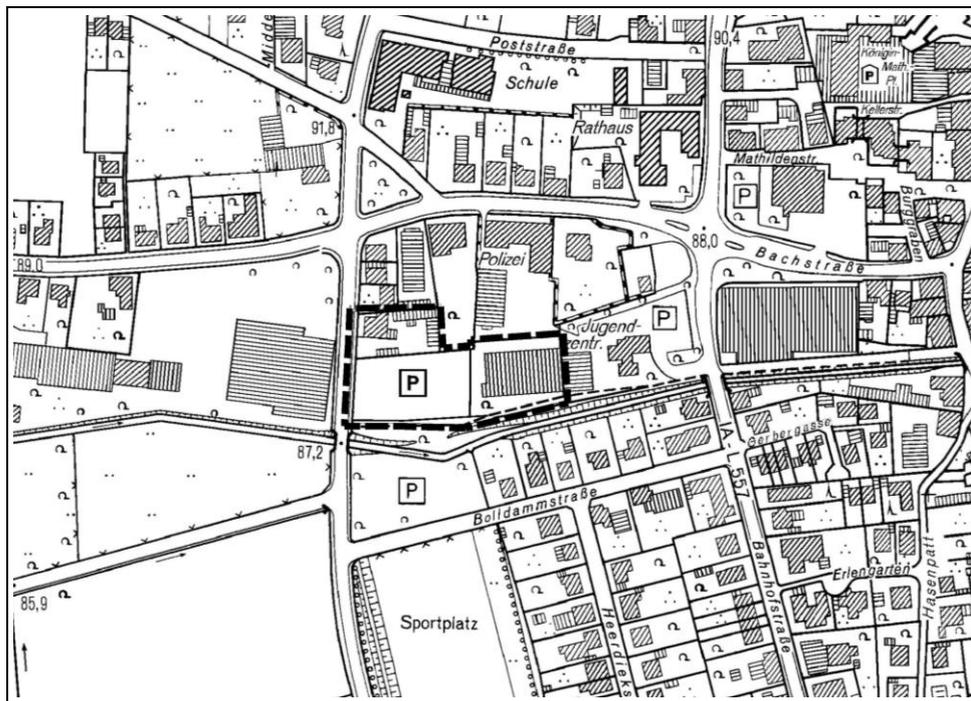
Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Enger beabsichtigt, für das Gebiet östlich angrenzend an die Ringstraße und nördlich des Boll-dammbachs (Flurstücke 98, 110, 670, 671, 672 und 673, Flur 7, Gemarkung Enger) die sechste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ durchzuführen.

Abb. 1: Übersichtsplan



Quelle: TIM-Online NRW

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen vergrößerten Neubau des auf dem vorgenannten Areal bereits ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen. Die Einzelhandelseinrichtung hat dringenden Erweiterungsbedarf, den sie auf ihrer bisherigen Grundstücksfläche nicht abdecken kann und die Einbeziehung von benachbarten Grundstücksflächen erforderlich macht.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbe-reiches eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein beschleunigtes Ver-fahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist.

Ob ein Bebauungsplan UVP-pflichtig ist, definiert Anlage 1 zum UVPG. Nach Nr. 18.6 i.V. mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², für den in einem 'sonstigen Gebiet' (d.h. nicht im Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Satz 1 erforderlich. Innerhalb der Baugrenzen im Änderungsbereich lässt sich eine Geschossfläche für Einzelhandel von ca. 2.450 m² realisieren. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt, vgl. Kapitel 2.4.5.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

1.2.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich südwestlich angrenzend an den Ortskern (Siedlungsschwerpunkt) und zentralen Einzelhandelsbereich von Enger.

Hier finden sich eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen sowie auch Wohnen. Aufgrund des fehlenden Flächenangebotes im Ortskern sind derzeit größere Einzelhandelsbetriebe unmittelbar angrenzend an den Kernbereich angelagert. Sie finden sich zurzeit im Bereich Niedermühlenstraße, Ringstraße / Spenger Straße.

Im unmittelbaren Umfeld des Standortes sind einzelne Einzelhandels-, Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen vorhanden. Südlich des Änderungsbereiches grenzt ein öffentlicher Grünbereich entlang des Bolldambaches an, durch den auf der ehemaligen Trasse der Kleinbahn ein Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung verläuft. Hieran schließen sich südlich des Bolldambaches weitere öffentliche Grünflächen mit Stellplatzflächen und Sportplatz an. Ebenso sind südlich des Bolldambaches Wohnnutzungen vorhanden. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Ringstraße, die eine Verbindung zwischen den regionalen Verkehrsachsen Meller Straße und Werther Straße darstellt. Eine Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen an der Spenger Straße und der Ringstraße gegeben.

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Der östlich der Ringstraße gelegene Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 98, 110, 670, 671, 672 und 673 (Flur 7, Gemarkung Enger).

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,7 ha.

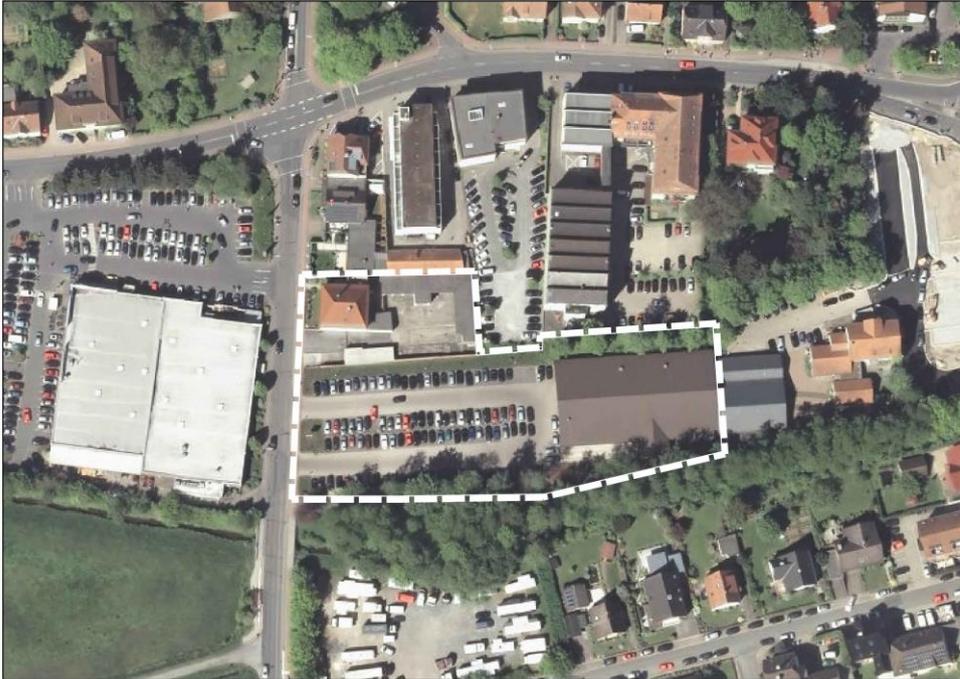
Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb, dessen Gebäude an der Ostseite an das benachbarte (Museum) angebaut ist und dessen Stellplätze sich zur Ringstraße hin orientieren. Das Gebäude ist eingeschossig und weist ein gering geneigtes Satteldach auf.

Im nördlichen Geltungsbereichsteil stehen ein zweigeschossiges Wohngebäude sowie verschiedene Nebengebäude.

Beide Grundstücke sind fast vollflächig versiegelt.

Am südlichen Rand des Änderungsbereichs erstreckt sich ein schmaler Grünzug, in dem der Bolldambach und – teilweise innerhalb des Plangebietes - ein öffentlicher Fuß- und Radweg verlaufen.

Abb. 2: Luftbild Bestand mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48



Quelle: TIM-Online NRW

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

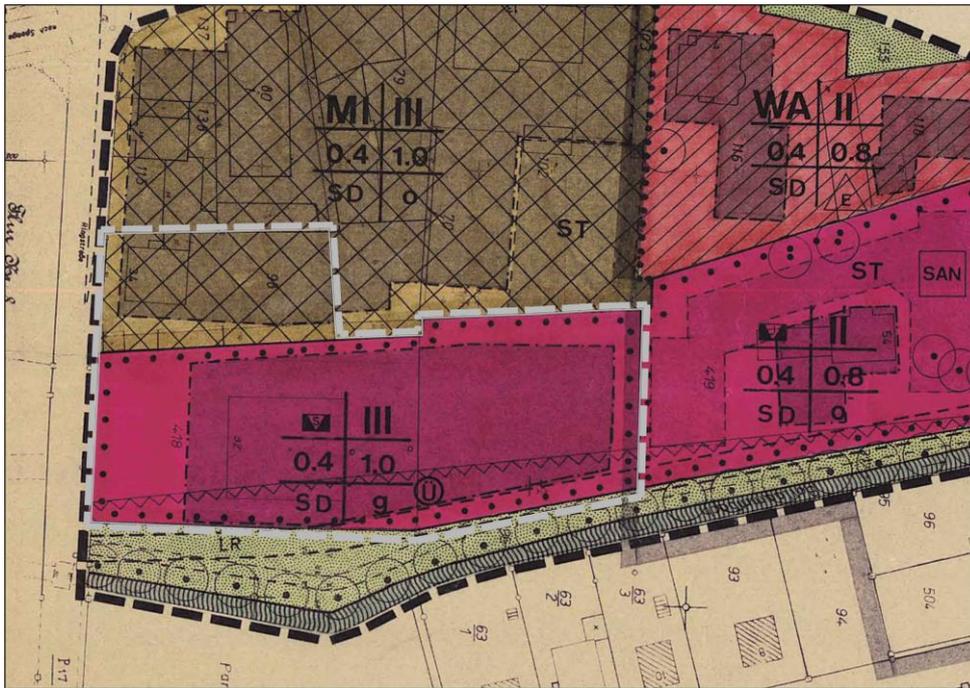
Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich, ist im gültigen Flächennutzungsplan Stadt Enger als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

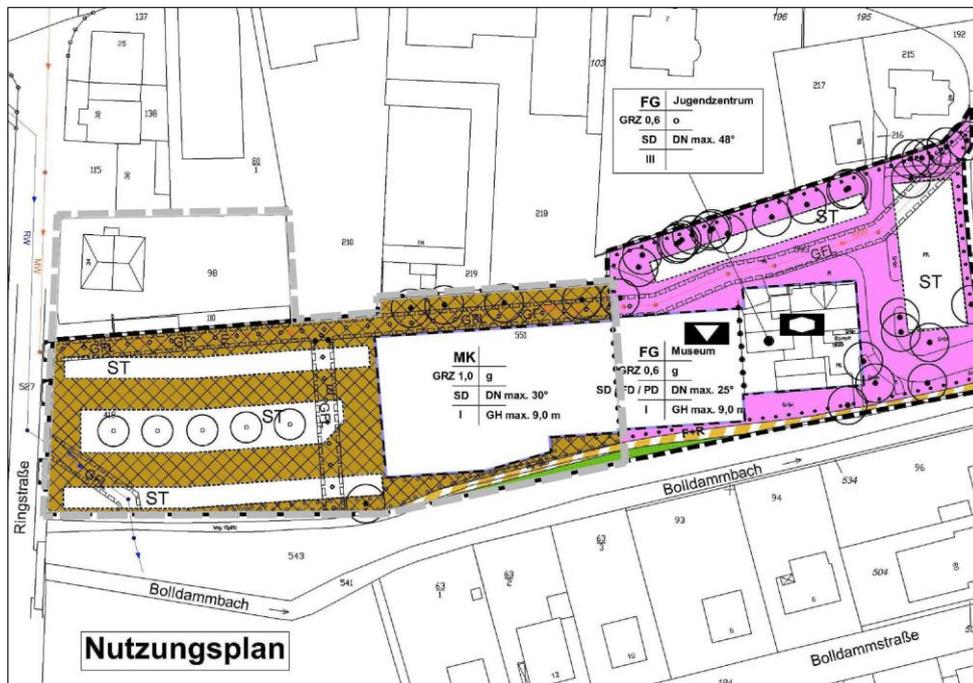
- Bebauungsplan Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“: Für den nördlichen Teil des Änderungsbereichs ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 Mischgebiet, III Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,0, Satteldach und offene Bauweise festgesetzt.
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48: Sie ist rechtverbindlich für den südlichen Teil des Änderungsbereichs. Die 3. Änderung setzt für diese Fläche Kerngebiet, GRZ 1,0, I Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von maximal 9,0 m, Satteldach mit einer Dachneigung von max. 30° und geschlossene Bauweise fest. Die überbaubaren Flächen beschränken sich auf den Ostteil des Areals; Stellplatzflächen sind im Westteil festgesetzt. Drei Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte verlaufen über das Grundstück. Die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen sind weitere Festsetzungen der 3. Änderung. Am südöstlichen Rand sind eine öffentliche Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 6. Änderung



Quelle: Stadt Enger

Abb. 4: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 6. Änderung



Quelle: Stadt Enger

2. Grundsätze der Planung / Abwägung

2.1 Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Handels

2.1.1 Nutzungskonzept

Innerhalb des Änderungsbereiches soll auf den Flurstücken 672 und 673 der vorhandene Discountmarkt durch einen vergrößerten Neubau mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² ersetzt werden, der allerdings nicht direkt an das östlich gelegene Kleinbahnmuseum angebaut wird, sondern einen Abstand von ca. 10 m einhält.

Zur Sicherung der erforderlichen Stellplatzflächen für den künftig größeren Markt soll der Standort um die Flurstücke 98 und 110 nach Norden erweitert und die dort vorhandene Bebauung beseitigt werden.

Das neue Gebäude soll an der gleichen Stelle wie das Bestandsgebäude entstehen, es wird aber in westlicher Richtung länger werden. Die hier entfallenden Stellplatzflächen sollen - unter Einbeziehung der neuen Grundstücksflächen im Norden – auf dem westlichen Teil des Areals realisiert werden. Insgesamt sind ca. 100 Stellplätze geplant, die von der Ringstraße aus erschlossen werden. Der Anlieferungsbereich soll an der Südseite des Gebäudes angeordnet werden.

Für den Bereich des vergrößerten Marktes erfolgt die Festsetzung eines Kerngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0. Zulässig sind allein Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels. Alle sonstigen gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes unzulässig. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1.200 m² begrenzt und zentrenrelevante Randsortimente werden entsprechend der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse auf 13 % der Verkaufsfläche beschränkt.

2.1.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstruktur

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt ist dem Siedlungsschwerpunkt der Stadt Enger zugeordnet und in den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt integriert. Am Standort Ringstraße besteht durch die unmittelbare räumliche Nähe zu dem großflächigen Verbrauchermarkt an der Spenger Straße zudem die Möglichkeit von Koppelungskäufen auf unterschiedlichem Preisniveau.

Der Lebensmitteldiscountmarkt dient in erster Linie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in der Kernstadt Enger sowie den zugeordneten Ortsteilen.

Zur Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung des Discounters wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse¹ für eine Verkaufsfläche von 1.200 m² durchgeführt. Sie erbrachte das Ergebnis, dass keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Bestandes festgestellt werden konnten. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Die Umverteilungseffekte wirken sich vorrangig gegenüber den Angebotsstandorten in der Stadt Enger selber aus.

¹ BBE Standort- und Kommunalberatung Münster: Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines ALDI-Marktes in Enger, Februar 2014

- Die maximalen absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Hauptzentrum der Stadt Enger bewegen sich in einer Größenordnung von rd. 6,8 % der Bestände. Betriebsaufgaben sind hieraus nicht abzuleiten. Die obigen Umlenkungswirkungen stellen zudem einen Wettbewerb innerhalb ein und derselben städtebaulichen Standortkategorie dar und sind daher Gegenstand einer städtebaulichen Abwägung.
- Durch die Erweiterungsplanung ergeben sich Umsatzzumlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen (integriert & nicht integriert) innerhalb der Stadt Enger von max. 4,9 % bzw. 4,5 % der Bestandsumsätze. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von Funktionsverlusten sind hierbei nicht zu erwarten, zumal die nicht integrierten Standortbereiche aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen sind.
- Umlenkungseffekte gegenüber den Nahversorgungszentren der Nachbargemeinde Hiddenhausen und den sonstigen Standortlagen im Untersuchungsraum bewegen sich, sofern überhaupt messbar, bei max. 2,9 %. Die betroffenen Angebotsstandorte sind vorrangig auf die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich ausgerichtet, so dass sich eine Wettbewerbsveränderung in deutlicher räumlicher Entfernung hierzu nur bedingt auswirkt. Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbarkommunen sind hieraus demnach nicht abzuleiten.
- Aus dem Gesamtvorhaben lassen sich keine Vorschädigungen ableiten und auch die Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Zudem dient das Vorhaben durch seine Standortlage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dem obersten Ziel der Zentrenstärkung.
- Das Vorhaben ist konform mit den Zielen 2 und 3 des sachlichen Teilplans, LEP NRW und entspricht damit den Vorgaben der Landesplanung.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Er leistet somit einen Beitrag zur Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion ebenso wie zur wohnortnahen Versorgung.

Die Untersuchungen konnten somit keine negativen städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen feststellen.

2.2 Planungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Nutzungen

Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der geplanten Zielsetzung nicht notwendig.

Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 48 wird für den gesamten Änderungsbereich – mit Ausnahme eines schmalen Streifens am südöstlichen Rand - Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² handelt es sich bei dem geplanten Discoutmarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Ein solcher ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässig. Daher ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht erforderlich.

2.3 Belange des Verkehrs

2.3.1 Individualverkehr

Das Grundstück des Discountmarktes soll unmittelbar von der der Ringstraße aus erschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrt für Fahrzeuge sind getrennt voneinander vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt im Süden des Grundstücks, die Ausfahrt nördlich davon. Eine separate Erschließung für die Warenanlieferung ist nicht geplant. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Radien der auf dem Grundstück vorgesehenen inneren Erschließungsflächen sind so bemessen, dass ein Rangieren der Fahrzeuge des Anlieferverkehrs auf dem Stellplatz möglich ist.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird durch die angrenzenden Straßen aufgenommen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung von im Umfeld vorhandenen Wohnquartieren, z.B. durch Park-Such-Verkehr, ist durch die günstige Lage im Verkehrsnetz nicht zu erwarten.

Wegen grundbuchvertraglicher Regelungen besteht ggf. die Möglichkeit, über das Grundstück des Discountmarktes die rückwärtigen Bereiche der nördlich angrenzenden Grundstücke zu erschließen. Zur Sicherung dieser Erschließungsmöglichkeit werden Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Für die Kunden des Discountmarktes sind zwischen geplantem Markt und der Ringstraße ca. 100 Stellplätze vorgesehen, die als Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB festgesetzt werden.

2.3.3 Fußgänger- und Radverkehr

Der öffentliche Fuß- und Radweg entlang des Bolldammbaches wird - soweit er innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 verläuft - durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert.

2.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der BVO gegeben. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Spenger Straße, der Ringstraße bzw. am Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB).

2.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist bestimmt durch seine Lage zwischen den Grünflächen entlang des Bolldammbachs und einer kleinteiligen Mischgebietsbebauung an der Spenger Straße.

Um den städtebaulichen Zielen nach einer einheitlichen Gestaltung des Quartiers Rechnung zu tragen, sind in den Bebauungsplan Festsetzungen zu der Gebäudelänge und -breite (Baugrenzen), der Gebäudehöhe, der Bauweise, der Gestaltung der Dächer (Dachneigung), der Fassaden (Farb- und Materialwahl) sowie der Einfriedungen aufgenommen worden. Für den Markt wird eine 1-geschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von maximal 6,5 m festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht eine flexible Bebauung sowohl mit Grenzabstand als auch bis zur Grundstücksgrenze, sodass die Lücke zum Museum geschlossen wird.

Festsetzungen zu Werbeanlagen beschränken deren Zulässigkeit auf die Stätte der Leistung und legen deren Gestaltung und teilweise Lage und Größe fest.

Durch die Erhaltung von Bäumen sowie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt werden, wird eine Eingrünung des Discountmarkt-Grundstücks erreicht:

- Durch die Anpflanzung von vier Bäumen an der Ringstraße wird die Eingrünung, die die Straße südlich und nördlich des Plangebietes aufweist, auch in diesem Bereich weitergeführt und die große Stellplatzanlage eingegrünt. Die Pflanzung von vier Bäumen inmitten der Stellplatzanlage dient deren Gliederung und Beschattung.
- Mit der Erhaltung des Baumbestandes nördlich des bestehenden Marktgebäudes wird die Abschirmung zu den dort angrenzenden Grundstücken erhalten.
- Die Anpflanzungen von Hecken und Sträuchern entlang der nördlichen und der südlichen Grenze des Kerngebietes trägt dazu bei, das Gebäude, die Stellplatzanlage und die Entladezone gegenüber den benachbarten Grundstücken abzugrenzen. Die Anpflanzungen an der südlichen Grenze sichern darüber hinaus eine Eingrünung gegenüber der öffentlichen Grünfläche und dem Weg entlang des Bolldammbachs.

Mit den vorgenannten Festsetzungen werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden, sowie unversiegelte Flächen und Vegetationselemente innerhalb dieses stark versiegelten Baublocks gesichert, und es wird zu einer zusätzlichen Gliederung des Baublocks insgesamt beitragen.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird die auf den Flurstücken 670 und 671 bestehende Grünfläche durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünanlage“ planungsrechtlich gesichert.

2.4.1 Altablagerungen

Gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Herford befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine bekannten Altablagerungen.

Im Umfeld des Plangebietes sind zwei Altablagerungen bekannt:

- Altablagerung (U 101) nordwestlich des Plangebietes an der Spenger Straße. Hierbei handelt es sich um eine Bodenauffüllung mit Bauschutt, Boden, Hausmüll, Gewerbeabfälle, die vermutlich in den Jahren 1945 bis 1953 vorgenommen wurde.
- Altablagerung (M 056) südöstlich des Plangebietes an der Bolldammstraße. Hierbei handelt es sich um eine Bodenauffüllung mit Hausmüll, die vermutlich in den Jahren 1950 bis 1951 vorgenommen wurde.

2.4.2 Bodenschutz

Den Belangen des Bodenschutzes und den Zielen Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird an diesem Standort durch Wiedernutzung bereits bebauter und durch Hof- und Stellplatzanlagen schon versiegelter Flächen Rechnung getragen.

2.4.3 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens nach Realisierung des vergrößerten Lebensmitteldiscountmarktes und der neuen Anordnung der Stellplatzanlage wurde ein schalltechnisches Gutachten² erstellt. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes wurde die Zusatzbelastung durch den vergrößerten Discountmarkt ermittelt. Untersucht wurden die Geräusche, die von den Stellplätzen ausgehen, durch Lkw-An- und Abfahrten sowie Entladetätigkeiten, durch Lüfter und Kältetechnik des Marktes, Papierpresse und Containerwechsel sowie das Schieben der Einkaufswagen auf der Stellplatzanlage hervorgerufen werden. Die Immissionsberechnungen wurden jeweils für die nächstgelegenen Immissionsorte durchgeführt: Ringstraße 38 und Spenger Straße 23 im Norden, Bahnhofstraße 52 im Osten und Bolldammstraße 12 und 14 im Süden.

Grundlagen der Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens waren:

- Verkaufsfläche SB-Discountmarkt maximal 1.200 m²,
- maximal 6 LKW-Anlieferungen pro Tag, davon eine innerhalb der Ruhezeiten, keine Nachtanlieferungen nach dem heutigen Stand der Technik,
- maximal 1 Anlieferung mit lärmrelevantem Kühlaggregat (auch innerhalb der Ruhezeiten),
- Begrenzung der Betriebszeit der Stellplatzanlage auf 06.00 – 22.00 Uhr,
- Verwendung von Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen bei Befestigung der Fahrgassen der Stellplatzanlage in Pflaster mit Fuge (Alternative: Standard-Einkaufswagen, sofern die Fahrgassen asphaltiert oder in fassenlosem Pflaster hergestellt werden),
- Betrieb und Wechsel des Papiercontainers nur während der Tageszeit, außerhalb der Ruhezeiten (also zwischen 07.00 und 20.00 Uhr).

Das Gutachten erbrachte das Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. Jedoch sind für den Betrieb der Stellplatzanlage, für die LKW-Anlieferungen sowie den Betrieb und Wechsel des Papiercontainers Beschränkungen der Betriebszeiten erforderlich (keine Nachtnutzungen). Des Weiteren sind die Fahrgassen der Stellplatzanlage in Asphalt oder fassenlosem Pflaster herzustellen bzw. alternativ ist die Verwendung lärmarmen Einkaufswagen vorzusehen.

Von den im Gutachten getroffenen Annahmen werden die folgenden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen formuliert: die Begrenzung der Betriebszeiten der Stellplatzanlage auf 06.00 – 22.00 Uhr, die Unzulässigkeit einer Nachtanlieferung sowie die Verwendung von lärmgeminderten Einkaufswagen bzw. alternativ einer lärmmindernden Befestigung der Stellplatz- und Fahrgassenflächen.

² Planungsbüro Lauterbach: Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines ALDI-Marktes in Enger, Ringstraße 32, 18.02.2014 mit 1. Fortschreibung vom 07.07.2014

2.4.4 Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß Anlage 1 UVPG

Mit der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wird überschlägig ermittelt, ob von Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können. In der Vorprüfung werden anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG die im § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführten Schutzgüter auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls³ zur 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ erbrachte folgende Ergebnisse:

- Der mit der geplanten Erweiterung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt besteht im Wesentlichen in der Änderung von bereits versiegelten Flächen. Lebensraumfunktionen sind auf der Fläche nur noch eingeschränkt vorhanden und gehen dabei nicht zusätzlich verloren.
- Für die Wohnbevölkerung entstehen baubedingte Auswirkungen vor allem durch Lärm- und Staubemissionen während der Abriss- und Baumaßnahmen.
- Betriebsbedingte Lärmbelastungen unterschreiten laut dem Schalltechnischen Gutachten die anzuwendenden Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm.
- Das Ausmaß der Auswirkungen beschränkt sich hauptsächlich auf die überplante Fläche. Wirkungen durch Baulärm können darüber hinausgehen. Betriebsbedingte Wirkungen werden ein ähnliches Ausmaß wie bei der bestehenden Nutzung haben.
- Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
- Aufgrund der Ausgangssituation (Lage am Rand eines Mischgebietes, an das nördlich Wohnbauflächen anschließen, bestehende Nutzung durch einen Verbrauchermarkt, Schutzgebiete oder schutzwürdige Bereiche von Natur und Landschaft sind nicht betroffen) liegen die Auswirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich ihrer Schwere und Komplexität im Rahmen des bei vergleichbaren Bauvorhaben allgemein Üblichen. Die Auswirkungen sind bei Realisierung und Betrieb des Vorhabens mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen sind durch Betriebsaufgabe, Abriss und Entsiegelung generell als reversibel zu betrachten.

Fazit der Vorprüfung des Einzelfalls: Mit der Erweiterung der Bebauung sind keine Auswirkungen zu prognostizieren, die das mit einer vergleichbaren Bebauung übliche Maß überschreiten. Daher kann auf die Durchführung einer UVP verzichtet werden.

2.4.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig", sofern in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Diese Voraussetzung ist bei der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 erfüllt. Damit entfällt das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

³ KORTEMEIER BROKMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN: Bebauungsplan Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ - Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß Anlage 1 UVPG, Februar 2014

2.4.6 Artenschutz

Bei Bauleitplanverfahren sind Artenschutzbelange zu beachten. Dies erfolgt im Rahmen einer Artenschutzprüfung, in der die in § 7 BNatSchG definierten besonders geschützten und streng geschützten Arten einschließlich des Anhangs IV der FFH-Richtlinie dahingehend betrachtet werden, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Die Artenschutzprüfung⁴ zur 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“, wurde für die planungsrelevanten Arten durchgeführt, die laut Informationssystem geschützte Arten des LANUV 2014 in Nordrhein-Westfalen vorkommen. Nach Auswertung des Informationssystems liegen für das Bebauungsplangebiet keine Hinweise auf planungsrelevante Pflanzenarten, Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer und Libellen vor, es gibt jedoch Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Säugetier- (Fledermäuse) und Vogelarten, die somit einer Gefährdungsabschätzung zu unterziehen sind.

Die Artenschutzprüfung erbrachte folgende Ergebnisse: Durch die Änderung der baulichen Nutzung sind keine artenschutzrechtlichen Verbortstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten. Der strukturarmen Vorhabenfläche kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur eine sehr geringe Funktion zugesprochen werden. Essentielle Nahrungshabitate sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Ebenso übernimmt der Geltungsbereich in keinerlei Hinsicht die Funktion als Fortpflanzungsstätte.

2.4.7 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

2.4.8 Belange der Ver- und Entsorgung

Wasser / Schmutzwasser / Regenwasser sowie Gas / Elektrizität

Der Änderungsbereich ist bereits an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Entsprechende Misch- und Regenwasserkanäle sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Durch das vorhandene Elektrizitäts- und Gasversorgungsnetz wird sichergestellt, dass die Nutzungen im Plangebiet ausreichend mit Elektrizität und Erdgas versorgt werden können.

Durch das Plangebiet verlaufen Kanaltrassen, die im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert werden:

- Am nördlichen Rand verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal (Hauptsammler).
- Ausgehend von der Ringstraße quert ein Regenwasservorfluter das Grundstück an dessen südwestlichen Ecke und mündet in den Bolldammbach.
- Eine Hauptstromleitung verläuft in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet und weist einen Abzweig nach Süden auf. Gegenüber der Bestandssituation ist aufgrund des künftig größeren Gebäudes im Plangebiet eine Verlegung dieses Abzweigs nach Westen erforderlich.

⁴ KORTEMEIER BROKMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN: Bebauungsplan Nr. 48 „Am Kleinbahnhof“ - Artenschutzprüfung, Februar 2014

Abfallbeseitigung

Durch den Anschluss aller Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz besteht im Plangebiet die Möglichkeit der geregelten Abfallbeseitigung.

2.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

2.6 Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet liegt im „Erlaubnisfeld Herford“. Hier besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung (Erlaubnis) zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Im Erlaubnisfeld können Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchgeführt werden. Eine Erlaubnis berechtigt lediglich zur Aufsuchung und Gewinnung von Rohstoffen. Die Durchführung konkreter Maßnahmen (z. B. Untersuchungsbohrungen) bedarf eines gesonderten Zulassungsverfahrens. In dessen Rahmen werden auch entgegenstehende öffentliche Belange geprüft. Nach der derzeitigen gesetzlichen Lage ist es daher nahezu ausgeschlossen, Grundstücke mit Wohn- oder Gewerbebebauung für Bohrungen und deren Nebenanlagen oder die Errichtung von Betriebsgebäuden in Anspruch zu nehmen. Selbst wenn ein solches Vorhaben genehmigungsrechtlich zulässig wäre, wird dennoch die Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers benötigt.

2.7 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.