

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Westring" in Riesenbeck

der Stadt Hörstel

Inhalt:

- I. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich
- II. Einordnung in übergeordnete Planungen
- III. Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließungskonzept
- IV. Umweltbericht

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Beschreibung der Umwelt und der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Räumliche und Naturräumliche Situation

Menschen

Tiere und Pflanzen, Landschaft

Boden und Wasser

Luft und Klima

Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen

Eingriffsregelung

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Zusammenfassung

- V. Sonstige Planungsinhalte

Ver- und Entsorgung, Gewässer

Denkmalpflege, Denkmalschutz

I. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Hörstel hat in der Sitzung am **23. MAI 2002** beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 50 "Westring" eine 2. Änderung durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung ist durch Gegenüberstellung von Bestand und Änderung eindeutig dargestellt und umfasst den Eckbereich im Zuge der Bevergerner Straße / Westring und Pfarrer-Bönneker-Straße.

II. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel ist der Änderungsbereich als "gemischte Baufläche" dargestellt. Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 31. Änderung den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hörstel angepasst.

III. Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließungskonzept

Der Bereich des K+K-Marktes in Riesenbeck ist im Bebauungsplan als Mischgebiet bzw. im westlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen mit der Folge, dass hier nur Einzelhandelsgeschäfte bis zu einer Größe von 700 qm Verkaufsfläche zulässig sind. Durch Umstellungen in dem vorh. Lebensmittelmarkt beträgt dessen tatsächliche Verkaufsfläche inzwischen ca. 850 qm einschl. des vorgelagerten Backshops. Eine bauaufsichtliche Genehmigung dieser vergrößerten Fläche kann allerdings nicht erfolgen, weil hierzu die planungsrechtliche Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich wäre.

Ein starres Festhalten an der 700 qm Grenze würde an dieser Stelle zu einer Reduzierung des derzeitigen Sortimentes und somit auch zu Lasten der Verbraucher gehen. Darüber hinaus zeigt sich, dass für das standardmäßige Angebot eines Frischemarktes als Nahversorger 700 qm Verkaufsfläche nicht mehr ausreichen, sondern die Tendenz zu deutlich größeren Flächen geht.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Westring" sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Absicherung des großflächigen Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden.

Aufgrund der geplanten Großflächigkeit der Einzelhandelsfläche ist hierfür eine Ausweisung als Sondergebiet erforderlich.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hörstel wird das Plangebiet als "Sondergebiet" nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen, die sich für den Ortskern ergeben könnten, ist im Interesse der Wahrung und Sicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet eine Begrenzung der Verkaufsflächen vorgesehen. Um dies zu gewährleisten, wird nachstehende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

"Innerhalb des Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ist im Erdgeschoss ausschließlich ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 850 m² zulässig."

Damit den das Sondergebiet umgebenden Nutzungsstrukturen, die nicht zuletzt auch durch Wohnen geprägt ist, Rechnung getragen wird, sollen für das Sondergebiet Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sein.

In Anpassung an vorhandene Eigentumsgrenzen sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung nebst Stellplatzflächen wird für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Das Flurstück 975 Bevergerner Str. 69 war bisher mit dem östlichen Grundstücksteil innerhalb des Mischgebietes gelegen. Dieser Grundstücksteil wird im Zuge dieser Änderung entsprechend dem sich westlich anschließenden Nutzungsschema als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im übrigen gelten die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich ist über die östlich angrenzende Straße "Westring" erschlossen.

IV. Umweltbericht

Aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3 b bis 3 f UVPG-neu ergibt sich für dieses Vorhaben eine Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können. Anstelle der Vorprüfung des Einzelfalles wird die Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials als Umweltbericht vorgenommen.

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung wird integriert im Umweltbericht abgearbeitet.

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 „Westring“ ist im nordöstlichen Planbereich ein Mischgebiet ausgewiesen. In diesem Bereich hat sich ein K+K-Markt angesiedelt, dessen zulässige Verkaufsfläche durch die Festsetzung eines Mischgebietes auf maximal 700 m² beschränkt ist. Durch Umstellungen innerhalb des Gebäudebestandes des Lebensmittelmarktes beträgt dessen Verkaufsfläche inzwischen jedoch ca. 850 m².

Durch die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes soll anstelle des bestehenden, ca. 5.000 m² großen Mischgebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb" festgesetzt werden. Die Verkaufsfläche wird auf max. 850 m² begrenzt.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebes mit seiner heutigen Verkaufsflächengröße erreicht. Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung des seinerzeit genehmigten Baukörpers nebst Stellplätzen auf 0,6 angepasst. Durch die Festsetzungen des Vorhabens kommt es zu keiner Neuversiegelung oder Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen innerhalb des Plangebietes.

Beschreibung der Umwelt und der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Räumliche und Naturräumliche Situation

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Riesenbeck. Es wird begrenzt nördlich durch die Ortsdurchfahrtsstraße L 591, die Bevergerner Straße, östlich durch den Westring, über den auch die Zufahrt zum K+K-Markt erfolgt, südlich von der Pfarrer-Bönneker-Straße und westlich von einem Wohngebiet.

Das Plangebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands in der Einheit 534.20 „Brochterbecker Osningvorland“, einer schmalen, flachen Mulde zwischen einem Kalkrücken, der eine Vorstufe des Teutoburger Waldes darstellt, und dem Sandsteinkamm des Osning. Diese Mulde ist in weichen Kreidemergeln angelegt und zum großen Teil von sandigen Verwitterungsmaterial und Lößlehm erfüllt.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich auf diesen Böden der trockene Buchen-Eichenwald einstellen. Die folgenden Baum- und Straucharten sind charakteristisch für diese Waldgesellschaft: Buche (*Fagus silvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hülse (*Ilex aquifolium*).

Menschen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsgebietes von Riesenbeck, umgeben von Wohngebieten. Nördlich grenzt unmittelbar an das Gelände des K+K-Marktes die Hauptdurchgangsstraße L 591, die Bevergerner Straße. Das nördlich liegende Wohngebiet ist durch eine 3 m hohe, gehölzbestandene Böschung gegen die Landstraße und den K+K-Markt abgeschirmt. Östlich des Änderungsbereiches am Westring ist eine Druckerei angesiedelt. Das südlich gelegene Wohngebiet mit der verkehrsberuhigten Pfarrer-Bönneker-Straße ist durch einen 4 bis 5 m breiten und ca. 1,5 m hohen, gehölzbestandenen Wall abgeschirmt, der den Parkplatz des K+K-Marktes zu dieser Seite einfasst. Die westliche Grenze des Änderungsbereiches bildet das Gebäude des Einzelhandelsbetriebes. Es schließt sich ein privater Parkplatz mit 13 Stellplätzen und Wohnbebauung an.

Die einzige Änderung, die sich aus der geplanten Festsetzung als Sondergebiet ergibt, ist die Zulässigkeit der Vergrößerung der Verkaufsfläche von 700 m² auf 850 m² unter Anpassung der Grundflächenzahl auf der Grundlage des genehmigten Baukörpers nebst Stellplätzen. Die damit verbundene Ausweitung des Sortimentes (entspricht dem bereits derzeit geführten Sortiment) führt zu einer größeren Attraktivität und einer besseren Versorgung der Verbraucher. Gleichzeitig dürfte sich eine geringfügige Erhöhung der Kundenzahlen und damit des Autoverkehrs eingestellt haben. Da die Vorbelastungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in diesem Bereich durch das

hohe Verkehrsaufkommen auf der L 591 und durch den bestehenden Lieferanten- und Kundenverkehr hoch sind, sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, zumal nur unwesentliche Steigungen des Lieferanten- und Kundenverkehrs eingetreten sind und die angrenzenden Wohngebiete durch bepflanzte Wälle bzw. die Gebäude der Druckerei abgeschirmt sind.

Tiere und Pflanzen, Landschaft

Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen durch das Gebäude des K+K-Marktes, Zufahrten und Parkplätze versiegelt. Unversiegelt sind der gehölzbestandene Wall, der den Parkplatz von der Pfarrer-Bönneker-Straße trennt, einige Beetflächen, die der Abgrenzung und Auflockerung der Parkplätze dienen sowie eine Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen, die entlang der L 591 festgesetzt ist. Der Wall ist mit heimischen Gehölzen wie Heckenkirsche, Gemeinem Schneeball, Hartriegel, Kirsche und Hainbuche (Hochstämme) sowie mit Ziergehölzen wie Feuer-Ahorn, Schneebeere, Ranunkelstrauch, Kolkwitzie, Kranzspiere und Zwergmispel bewachsen. Die Beetflächen innerhalb des Parkplatzes sind ebenfalls mit einer Mischung aus heimischen und Ziergehölzen bepflanzt. Verwendet wurden Stiel-Eiche und Mehlbeere als Hochstämme, Kirschlorbeer, Spireen, Fingerstrauch, Berberitzen, Rosen und Weiden. Bei der Grünfläche an der L 591 handelt es sich um einen gehölzlosen, 4 m breiten Wiesenstreifen.

Im Änderungsbereich sind keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, wertvollen Biotope etc. vorhanden. Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gibt es für diesen Bereich nicht und es kommen keine seltenen oder geschützten Arten vor. Die Bedeutung des Änderungsbereiches als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und für das Landschaftsbild ist aufgrund der sehr starken Versiegelung und der angrenzenden Straßen und Bebauung sehr gering.

Da keine Änderungen an den vorhandenen Fläche vorgesehen sind, geht kein Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren und das Ortsbild wird nicht verändert. Eine zu erwartende geringfügige Erhöhung der Kundenzahlen und damit des Verkehrsaufkommens führt nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Boden und Wasser

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen Blatt L 3710 Rheine steht im Plangebiet Schwarzgrauer, z.T. Graubrauner Plaggenesch an. Bei den Eschböden handelt es sich um tiefreichend humose Sandböden, die durch künstlichen Bodenauftrag entstanden sind, mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z.Z. keine Bodenbelastungen durch **Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen** und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 15.5.1992 (SMBl.NW.S.876) bekannt.

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Da es durch die Festsetzungen des Vorhabens zu keinen Änderungen an den vorhandenen Flächen und deren tatsächlicher Nutzung kommt, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Luft und Klima

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine große Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Riesenbeck (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO₂ und Staub). Diese ist aufgrund der wenigen kleinflächigen Vegetationsflächen allerdings gering.

Da keine Änderungen an den vorhandenen Fläche vorgesehen sind, gehen keine Vegetationsbestände verloren. Eine geringfügige Erhöhung der Kundenzahlen und damit des Verkehrsaufkommens führt nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Es sind keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Da es durch die Festsetzungen des Vorhabens zu keinen Änderungen an den vorhandenen Flächen und deren Nutzung kommt, ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Plangebiet keine besonderen Wechselwirkungen, die herauszustellen wären.

Eingriffsregelung

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Da es durch die Festsetzungen des Vorhabens zu keiner Neuversiegelung oder Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen innerhalb des Plangebietes kommt, führt das geplante Vorhaben nicht zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen entfällt somit.

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Da es sich um einen bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, für dessen heutige Verkaufsflächengröße eine rechtliche Zulässigkeit erreicht werden soll, ohne eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, bietet sich keine andere Lösungsmöglichkeit an.

Ein Rückbau auf die derzeit zulässige Verkaufsfläche von 700 m² soll nicht durchgesetzt werden, da dies zu einer Reduzierung des heutigen Sortimentes, einer schlechteren Versorgung der Verbraucher führen würde.

Zusammenfassung

Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird eine planungsrechtliche Zulässigkeit des bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit seiner heutigen Verkaufsflächengröße erreicht. Mit Ausnahme der Grundflächenzahl sowie der geänderten Art der baulichen Nutzung bleiben alle Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

Durch die Festsetzungen des Vorhabens kommt es zu keiner Neuversiegelung oder Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen innerhalb des

Plangebietes, damit ergeben sich durch das Vorhaben keine Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine geringfügige Erhöhung der Kundenzahlen und damit des Verkehrsaufkommens führt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

V. Sonstige Planungsinhalte

Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Gas und Wasser ist durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Gewässer sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten entwässerungsmäßig erschlossenen Bereich, so dass von einer Verpflichtung zum Verbleib des Niederschlagswassers auf den Grundstücken abgesehen wird.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Stoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmäler nicht vorhanden.

Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt.

Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

Aufgestellt im August 2002

H. Spallek, Dipl. Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren



Stadt Hörstel
Der Bürgermeister

