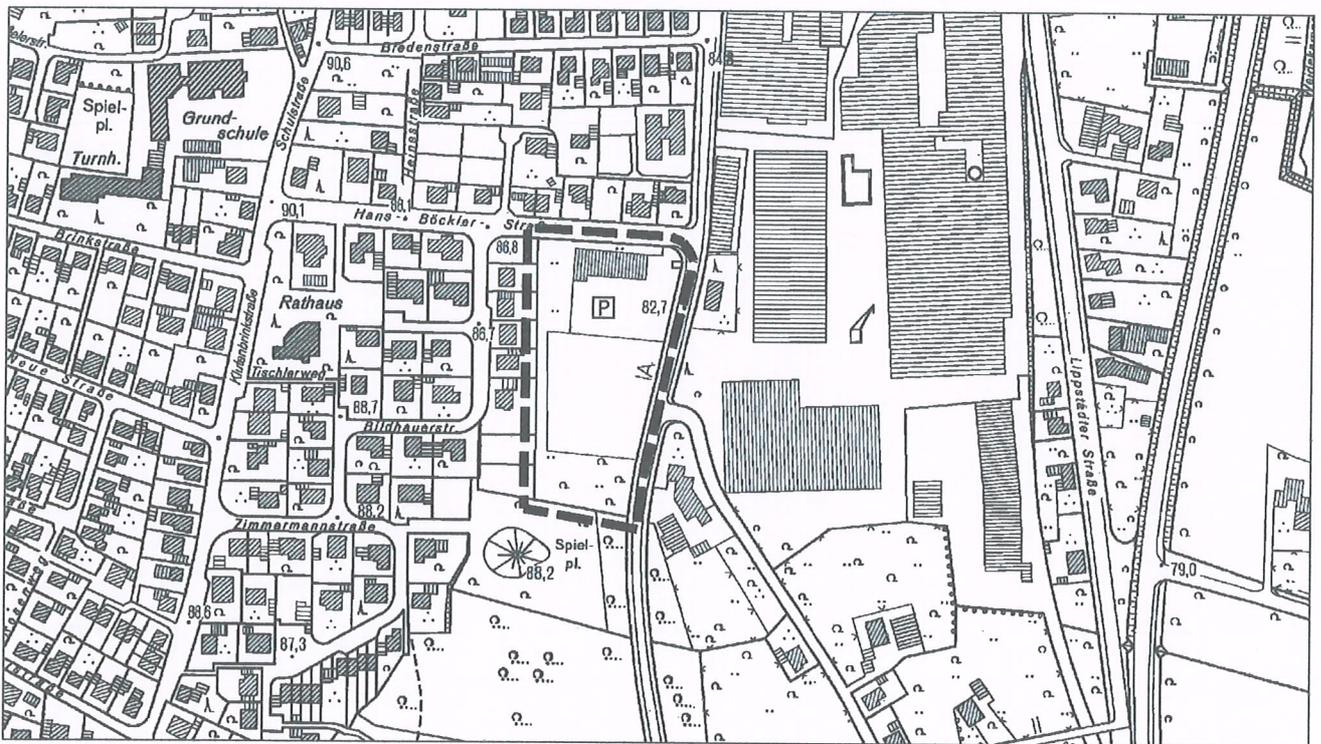




7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Flur Neun“

Gebiet: Teilbereich südlich Hans-Böckler-Straße / westlich Bentelerstraße



BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: **SATZUNG** gemäß § 10 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld,
Tel. 05205-3230; Fax. 22679, e-mail: info@dhp-sennestadt.de

15.01.2015

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes	3
2	Anlass und Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes	3
3	Verfahren	5
4	Raumordnung und Landesplanung	6
5	Flächennutzungsplan / Derzeitiges Planungsrecht	6
6	Plangebietsbeschreibung	7
7	Belange der Wirtschaft und des Städtebaus	7
7.1	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach § 11 (3) BauNVO	7
7.1.1	Schädliche Umwelteinwirkungen	7
7.1.2	Verkehr / Äußere Erschließung	8
7.1.3	Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	9
7.1.4	Orts- / Landschaftsbild	9
7.2	Städtebauliches Konzept	9
7.3	Art der baulichen Nutzung	10
7.4	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen	12
7.5	Baugestaltung	12
7.6	Stellplätze	12
7.7	Grünflächen / Anpflanzungen	13
8	Auswirkungen der Bauleitplanung	13
8.1	Belange des Denkmalschutzes	13
8.2	Belange der Ver- und Entsorgung	13
8.2.1	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser	13
8.2.2	Niederschlagswasserentsorgung	13
8.2.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	14
8.2.4	Abfallbeseitigung	14
8.3	Belange der Umwelt	14
8.3.1	Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG	14
8.3.2	Altablagerungen und Bodenschutz	14
8.3.3	Immissionsschutz	15
8.3.3.1	Lichtemissionen / Luftschadstoffe	15
8.3.3.2	Lärm	15
8.3.4	Artenschutz	17
8.3.5	Klimaschutz / Energieeffizienz	18
8.3.6	Natur- und Landschaftsschutz	18
9	Kosten	18
ANLAGE A	Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG	19
ANLAGE B	Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel)	24

Gebiet: Teilbereich südlich Hans-Böckler-Straße / westlich Bentelerstraße

Verfahrensstand: SATZUNG gemäß § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Langenberg, Flur 31 und umfasst die Flurstücke 776 und 777 und wird begrenzt

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1050 (Hans-Böckler-Straße);
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 741 (Bentelerstraße);
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 276;
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 812, 805, 771, 772, 773, 774 und 775.

Der verbindliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Der Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Fachgutachten zugrunde gelegt:

- Schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, Bielefeld, Oktober 2014),
- Verkehrstechnische Untersuchung (Redeker GmbH, Detmold, Juli 2014),
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Langenberg (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, September 2013),
- Stellungnahme zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi an der Bentelerstraße (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, August 2013).

2 Anlass und Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Langenberg beabsichtigt, auf der Grundlage eines Antrages eines Projektentwicklers zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Flur Neun“ im Bereich des vorhandenen Standortes des Lebensmittel-Discounters, den entsprechenden Änderungsbeschluss zu fassen.

Der Projektentwickler beabsichtigt innerhalb des Plangebietes die Errichtung eines

- Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.200 m² sowie

- eines Marktes für nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer VK von maximal 650 m².

Gründe für die Flächenerweiterung sind aus Betreibersicht:

- Veränderung aufgrund von gesetzlichen Bestimmungen u.a. im Zusammenhang mit der Leergutrücknahme (Verpflichtung zur Rücknahme auch von nicht im eigenen Sortiment geführten Kunststoffflaschen) bzw. den Anforderungen an die geänderte Verpackungsverordnung (Kunden können Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen);
- Großzügigere Verkehrsflächen / Bewegungsflächen, insbesondere größere Gangbreiten für eine effizientere Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung der logistischen Betriebsabläufe, welche auch dem Umstand des demografischen Wandels geschuldet sind, indem großzügigere Flächen zur Bewegung zwischen den Regalen zur Verfügung stehen sollen;
- Großzügigere Warenpräsentation bei niedrigeren Regalhöhen für eine bessere Erreichbarkeit der Waren (auch hier der Aspekt des demografischen Wandels) erfordert eine Erweiterung der Warenpräsentation in der Fläche anstatt in der Höhe.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche ist neben der notwendigen Art der Präsentation der Waren auch in der perspektivischen Einrichtung eines Frischebereiches mit den entsprechend notwendigen und der Verkaufsfläche zuzurechnenden Bediengängen (Wurst, Fleisch, Fisch, Käse) innerhalb des Marktes begründet. Mit der Flächenerweiterung ist somit formal eine Erhöhung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment verbunden.

Die Flächenerweiterung bedeutet damit keine Erweiterung des Angebotes / der Sortimente, es handelt sich vielmehr um eine übliche wettbewerbsmäßige Verkaufsflächenanpassung.

Die Gemeinde Langenberg macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortsicherungs- und -entwicklungskonzeptes, 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, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, da der Neubau bzw. die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters der langfristigen Absicherung des vorhandenen Nahversorgungsangebotes an dem Standort dient.

Das Planungskonzept sieht vor, dass der vorhandene Standort des Lebensmittel-Discounters in dem Plangebiet mit einer VK von rd. 650 m² aufgegeben und an dieser Stelle ein Markt für nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente untergebracht wird.

Der neue Standort des Lebensmittel-Discounters soll sich daran südlich anschließen. Beide Einrichtungen sollen durch eine gemeinsame Stellplatzanlage miteinander verbunden werden, die durch Zu- / Abfahrten von der Bentelerstraße aus erschlossen werden soll.

Inhalt des Bebauungsplanes soll „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter / Markt für nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ entsprechend § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO sein.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet wird notwendig, da die Bruttogeschossfläche der Bauvorhaben mehr als 1.200 m² beträgt und daher eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Eine Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO scheidet aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung von Kerngebietsfläche in dem Bereich aus.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Langenberg (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, September 2013) festgesetzt.

3 Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Flur Neun“ ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt worden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße: 1,44 ha).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG in **Anlage A** dieser Begründung).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB.

Zur Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund des mit der Änderung zukünftig vorgesehenen großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche von über 1.200 m² (Nr. 18.6 – 18.8 der Anlage 1 zum UVPG) die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erarbeitet worden (siehe **Anlage A** dieser Begründung), um das beabsichtigte beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB zu ermöglichen.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte sind im beschleunigten Verfahren erfolgt. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgten auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel.

4 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - TA Oberbereich Bielefeld - weist das Plan- (Änderungs-)gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) aus

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung ist gemäß § 1 (4) BauGB eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde im Verfahren gestellt worden.

Von dort sind mit Schreiben vom 03.12.2013 aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken vorgetragen worden.

Bei der Bauleitplanung ist der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW (Juli 2013) 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.

Als Ziel 6.5-1 wird in dem sachlichen Teilplan formuliert:

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

Bei der Bauleitplanung ist zudem das Ziel 6.5-7 (Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel) zu beachten.

Danach können Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geringfügig erweitert werden, wenn von der gesamten durch die Ausweisung dann ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Dabei richtet sich die Geringfügigkeit nach dem, was für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes i. S. der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung unbedingt notwendig ist.

Zudem ist das Ziel 6.5-3 (Beeinträchtigungsverbot) zu beachten. Danach dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die genannten Ziele werden bei der Bauleitplanung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Flur Neun“ erfüllt (siehe 7.1 *Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach § 11 (3) BauNVO*).

5 Flächennutzungsplan / Derzeitiges Planungsrecht

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt ist. Die Bebauungsplanänderung ist somit in diesem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt / geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im

Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Wohnbaufläche“ in „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“, „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Grünfläche“ (siehe **Anlage B** dieser Begründung).

Dem Entwicklungsgebot der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Flur Neun“ aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.

Für den Änderungsbereich trifft der Bebauungsplan Nr. 206 „Flur Neun“ derzeit für den Standort des Lebensmittel-Discounters die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ und daran südlich anschließend „Private Grünfläche“. Westlich dieser Flächen ist bis zur Wohnbebauung an der Bildhauerstraße „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

6 Plangebietsbeschreibung

Das Änderungsgebiet ist durch das im Norden an der Hans-Böckler-Straße gelegene Gebäude des Lebensmittel-Discounters mit der nach Süden vorgelagerten Stellplatzanlage geprägt.

Südlich daran schließt zurzeit landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Westen trennt eine Grünfläche den Standort des Lebensmittel-Discounters von der Wohnbebauung an der Bildhauerstraße. Wohnbebauung befindet sich auch nördlich der Hans-Böckler-Straße, während östlich der Bentelerstraße Gewerbebebauung vorhanden ist.

Das Änderungsgebiet fällt von Westen nach Osten.

7 Belange der Wirtschaft und des Städtebaus

7.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach § 11 (3) BauNVO

Es ergeht im Zusammenhang mit § 11 (3) Satz 2 BauNVO folgende Beurteilung für das geplante städtebauliche Sondergebiets-Projekt:

Einrichtung	Nettoverkaufsfläche (VK)	Bruttogeschossfläche
	[maximal, gerundet]	
Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel-Discounter sowie Markt für nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	Agglomeration 1.850 m ² Lebensmittel-Discounter 1.200 m ² Markt für nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 650 m ²	Agglomeration 2.800 m ²

7.1.1 Schädliche Umwelteinwirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² vorgesehen, für die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gem. § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen ist.

Das Vorhaben ist der Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG zuzuordnen:

Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO) genannten Art, soweit der jeweili-

ge Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Erst wenn die Vorprüfung zum Ergebnis kommt, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt, kann das Bauleitplanverfahren im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen (§ 13a (1) BauGB).

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG mit Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange im März 2014 kommt zu folgendem Ergebnis (siehe **Anlage A** dieser Begründung):

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Flur Neun“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist gegeben.

7.1.2 Verkehr / Äußere Erschließung

Über die Bentelerstraße ist der Standort bereits heute angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Haltestellen ebenfalls gegeben. Die Tragfähigkeit der äußeren Erschließung ist mit dem weiteren Anschluss des Änderungsgebietes an die Bentelerstraße ausreichend sichergestellt.

Die Bentelerstraße ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße, die die mit dem Projekt verbundenen Zu- und Abgangsverkehre aufnehmen kann.

Für die Unbedenklichkeit des fließenden Verkehrs nach Fertigstellung des erweiterten Lebens-Discounters und der Nutzung eines Marktes für nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden (Verkehrstechnische Untersuchung, Redeker GmbH, Detmold, Juli 2014).

Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

An dem Standort wird derzeit bereits ein ALDI-Markt betrieben. Vorgesehen ist, das Gebäude dieses Marktes nach Errichtung des neuen ALDI-Marktes künftig für kleinflächigen Einzelhandel weiter zu nutzen. Die verkehrliche Erschließung dieser beiden Einrichtungen soll dann über die im Bereich der Bentelerstraße bereits vorhandenen Grundstückszufahrten erfolgen.

Nach den vorliegenden Erhebungen und Berechnungen ist aus verkehrlicher Sicht eine solche Erschließung ohne Einschränkung möglich. Durch den geplanten Neubau bei gleichzeitiger Weiternutzung des ALDI-Marktes (Alt-Gebäude) werden sich die Qualitäten der Verkehrsabläufe im Knotenpunkt Bentelerstraße - Hans-Böckler-Straße und den Einmündungen der Grundstückszufahrten nicht wesentlich verändern. Die Qualität der Verkehrsabläufe wird nach HBS mit der Qualitätsstufe QSV = A bewertet, d. h., auch nach dem Neubau des ALDI-Marktes kann die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer hier nahezu ungehindert passieren und sind entstehende Wartezeiten sehr gering.

Linksabbiegestreifen und / oder Aufstellbereiche werden nicht erforderlich. Das durch den Neubau des ALDI-Marktes zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen kann über die vorhandenen Querschnitte der Fahrbahnen und Zufahrten abgewickelt werden.

7.1.3 Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Bzgl. der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Planung / des Vorhabens ist mit Blick auf das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Langenberg (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, September 2013) eine Stellungnahme zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi an der Bentelerstraße (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, August 2013) erfolgt.

Diese bewertet den aktuellen Bestandsstandort des Lebensmitteldiscounters Aldi als solitären Nahversorgungsstandort, der im Hinblick auf die fußläufige wohnungsnah Grundversorgung im Gemeindegebiet zu sichern und (soweit erforderlich) auszubauen ist.

Des Weiteren wurde dargelegt, dass es sich bei dem Bestandsbetrieb um den einzigen discountorientierten Lebensmittelanbieter in der Gemeinde Langenberg handelt, der insbesondere vor dem Hintergrund eines attraktiven Betriebsformenmixes zu sichern ist.

Dementsprechend sieht das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Langenberg vor, den Bestandsstandort als schützenswerten Standort zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung gemäß § 11 (3) BauNVO einzustufen, womit eine Erweiterung des bestehenden Betriebes mit den Zielen und Grundsätzen des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich kompatibel wäre.

Wenngleich es sich bei dieser Verkaufsflächenerweiterung um eine deutliche Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche handelt, ist aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen im Langenberger Gemeindegebiet (und hier insbesondere der Angebotsstrukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) nicht davon auszugehen, dass eine derartige Erweiterung (die im Übrigen einer Anpassung des Bestandsbetriebes an marktübliche Gegebenheiten entspricht) negative städtebauliche Auswirkungen weder auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Langenberg noch auf die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen erwarten lässt. Vielmehr wird durch die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi ein Angebotsstandort mittel- bis langfristig im Gemeindegebiet gesichert, der einen wichtigen Betrag zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Langenberger Bevölkerung leistet.

7.1.4 Orts- / Landschaftsbild

Negative Auswirkungen auf das Orts- und sind nicht gegeben. Das Vorhaben wird auf einer innerörtlichen Fläche errichtet. Der Standort ist durch die umliegende Bebauung bzw. die umgebenden Verkehrswege in den Siedlungszusammenhang eingebunden.

7.2 Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Errichtung des Neubaus für den Lebensmittel-Discounter südlich der heutigen Stellplatzanlage. Das vorhandene Gebäude wird hinsichtlich seiner Grundfläche im Bestand gesichert.

Die maximale Gebäudehöhe (Flachdach) soll bei beiden Gebäuden 7,00 m betragen.

Die im Westen festgesetzte und vorhandene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleibt erhalten.

Südlich des Neubaus für den Lebensmittel-Discounter wird weiterhin eine private Grünfläche vorgesehen, die auch der Aufnahme eines naturnahen Regenrückhaltebeckens dienen soll.

Die Erschließung des Änderungsbereiches soll über die im Bereich der Bentelerstraße bereits vorhandenen Grundstückszufahrten erfolgen.

Zwischen den beiden Gebäuden ist die gemeinsame Stellplatzanlage konzipiert. Die Anlieferzone des Altbaus wird weiterhin auf dessen Südseite verbleiben. Für den Neubau ist die Anliefer- und Entsorgungszone auf der Westseite vorgesehen.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der 7. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen.

7.3 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem Bebauungsplan festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 (3) Ziffer 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter / Markt für nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“
(9.174 m² Fläche-Sondergebiet)

Zulässige maximale Verkaufsflächen:

SO 1

Lebensmittel-Discounter einschl. Windfang und Backshop

1.200 m² (0,13*)

Darin zulässig als Kernsortiment (nahversorgungsrelevantes Sortiment):

- Backwaren / Konditoreiwaren
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- Frei verkäufliche pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Tiernahrung (Heim- und Kleintierfutter).

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment (Sortiment, das als zentrenrelevantes Sortiment nicht dem Kernsortiment zuzuordnen ist) ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Fotoartikel
- Gardinen/ Dekostoffe
- Glas/ Porzellan/ Keramik ohne Pflanzgefäße
- Handarbeitswaren/ Kurzwaren/ Meterwaren/ Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
- Heimtextilien
- Hörgeräte
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren

- Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und –münzen)
- Lederwaren/ Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik/ Augenoptik
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren
- Sanitätsartikel
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel/ -kleingeräte
- Sportbekleidung/ Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör

Die Einschränkung gilt nicht für nicht-zentrenrelevante Sortimente.

SO 2

Markt für nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

650 m² (0,07*)

Darin ausschließlich zulässig nicht-zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment):

- Angler-, Jagdartikel und Waffen
- Bauelemente/ Baustoffe
- Bettwaren / Matratzen
- Blumentöpfe und -vasen
- Bodenbeläge
- Campingartikel
- Eisenwaren und Beschläge
- Elektroinstallationsmaterial
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Farben / Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel und -geräte
- Heizungs- und Klimageräte
- Installationsmaterial
- Kamine / Kachelöfen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
- Kfz- und Motoradhandel
- Kinderwagen
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- lebende Tiere
- Maschinen/ Werkzeuge
- Möbel
- Pflanzen/ Samen
- Pflanzgefäße/ Terrakotta (Outdoor)
- Rollläden/ Markisen
- Sanitärartikel
- sonstige baumarktspezifische Artikel

- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Teppiche (Einzelware)
- Topf- und Zimmerpflanzen
- Wohndekorationsartikel
- Zoologische Artikel

Zulässig sind der Versorgung dienende nicht störende Handwerksbetriebe (wie Friseur, Bäcker, Fleischer, Schneider, Schuster, Lotto / Toto. Pro Betrieb ist eine Nutzfläche von maximal 100 m² zulässig.

Hinweis:

Einordnung der Sortimente erfolgt nach der „Langenberger Liste“ (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Langenberg (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, September 2013))

* = Die Verkaufsflächenzahl – VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt nur diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.

Die Festsetzung des Verhältnisses der Verkaufsfläche zur Baugrundstücksfläche (grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzung, SO-Gebiet) erlaubt, unabhängig von der Anzahl der potentiellen Baugrundstücke bzw. Grundstückseigentümer, die Regelung der maximalen städtebaulichen und absatzwirtschaftlich zulässigen Verkaufsfläche in dem Sondergebiet.

7.4 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die im Umfeld vorhandenen Strukturen. In der Summe erlauben sie eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke und definieren aber gleichzeitig die notwendigen städtebaulichen Eckdaten für eine Bebauung, die bei Ausschöpfung der Möglichkeiten an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist.

Die zulässige Grundflächenzahl -GRZ- wird in dem Sondergebiet entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe -GH- bei dem Flachdach -FD- wird in dem Sondergebiet mit maximal 7,00 m berücksichtigt. Der untere Bezugspunkt nach § 18 BauNVO wird als NHN-Höhe nach UTM-Koordinaten bestimmt.

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind.

7.5 Baugestaltung

Baugestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich der zulässigen Dachform und der Dachneigung getroffen.

Weiterführende baugestalterische Regelungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

7.6 Stellplätze

Innerhalb des Sondergebietes werden Flächen festgesetzt, die ausschließlich der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nut-

zung des Plangebietes ergibt sich gemäß den Richtzahlen zum Stellplatznachweis laut ehem. Anlage zur VV der BauO NRW ein Bedarf von rd. 95 Stellplätzen (Einzelhandel, Dienstleistungen etc.) im Mittelwert. Der durch das geplante Projekt entstehende Bedarf an Stellplätzen wird innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Sonstigen Sondergebietes gedeckt werden.

7.7 Grünflächen / Anpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes werden die Randbereiche als Anpflanzungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.

Für die Stellplatzanlage des Lebensmittel-Vollsortimenters sollen für je acht Stellplätze ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Dabei sind die Bäume innerhalb der Anpflanzungsfläche anzurechnen.

Im Westen des Änderungsgebietes erfolgt weiterhin die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Im Süden des Änderungsgebietes erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche und einem zu erhaltenen Baum (Eiche).

8 Auswirkungen der Bauleitplanung

8.1 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

8.2 Belange der Ver- und Entsorgung

8.2.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz anzuschließen. Die Versorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das Schmutzwasser kann, wie bereits für den heutigen baulichen Bestand praktiziert, direkt in den Schmutzwasserkanal in der Hans-Böckler-Straße eingeleitet werden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden bis maximal 192 cbm/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten, welche nach heutigem Kenntnisstand über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden kann.

8.2.2 Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das von / aus dem Gebiet abfließende Niederschlagswasser ist auf den heutigen Abfluss zu reduzieren.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und von den Stellplätzen des Sondergebietes ist in dem Gebiet auf den heutigen Abfluss zu drosseln und dann in die Kanalisation abzugeben.

Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist mittels Beckens im Süden des Änderungsgebietes vorgesehen. Dieses soll innerhalb der Grünfläche naturnah gestaltet werden. In dieser Fläche wird das Regenwasser von den versiegelten Flächen eingeleitet, zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet. In kleinen, genau berechneten Abflussvolumen wird das Regenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben.

Vom Grundstückseigentümer ist eine private Regenwasserbehandlung vorzunehmen, sofern das von dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser aufgrund der vorgesehenen Nutzung (Lebensmittelmarkt, Parkplätze mit häufiger Frequentierung) der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 des Runderlasses des MUNLV NRW vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zuzuordnen ist.

8.2.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plan- / Änderungsgebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

8.2.4 Abfallbeseitigung

Für das Plan- / Änderungsgebiet mit dem großflächigen Einzelhandel erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die Müllabfuhr.

8.3 Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe 3 Verfahren). Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

8.3.1 Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² vorgesehen, für die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) (Ziffer 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen ist.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles anhand Anlage 2 zum UVPG kommt zu folgendem Ergebnis (siehe Anlage A dieser Begründung):

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Flur Neun“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist gegeben.

8.3.2 Altablagerungen und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb einer Fläche mit Bodenbelastungen bzw. ist in keinem Kataster als Altstandort oder Verdachtsfläche geführt.

8.3.3 Immissionsschutz

8.3.3.1 Lichtemissionen / Luftschadstoffe

Lichtemissionen infolge der Beleuchtung der Stellplätze des Sondergebietes erfolgen nur durch Lichtmasten, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreiten. Eine unzulässige Lichtemission wird somit nicht erreicht.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

Eine Berücksichtigung der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen im Zusammenhang mit dem geplanten Nahversorger unter 20.000 Kfz-E/Tag liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben. Mit der potentiellen Erhöhung des Verkehrsanteiles auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch das Projekt erfolgt zudem keine signifikante Veränderung der Straßenverkehrsbelastung.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 39. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken straßenrelevanter Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol, Feinstaub (PM₁₀-Partikel)) dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen -PM₁₀- 6.000 Kfz-E bei geschlossener Bebauung).

8.3.3.2 Lärm

Bei dem geplanten Projekt „Großflächiger Einzelhandel“ sind die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die innerhalb und außerhalb des Plangebietes angrenzende Wohngebäude zu berücksichtigen.

Hierzu ist eine Schallprognose für die mit der Erweiterung des Standortes verbundenen Immissionen erstellt worden (Schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, Bielefeld, Oktober 2014).

Bei dem hier zu betrachtenden Markt müssen die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantefahrzeuge.

Als Immissionsorte sind die nächstliegenden Wohngebäude relevant.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass den Schallschutzerfordernissen bei Berücksichtigung folgender Maßnahmen entsprochen werden kann

- Entweder müssen die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert werden oder es müssen „lärmarme Einkaufswagen“ eingesetzt werden.
- Die Anlieferzone des neuen Aldi-Marktes muss eingehaust werden.
- Zur Abschirmung der Parkplatzgeräusche in Richtung der westlich gelegenen Wohnhäuser muss westlich des Parkplatzes entweder eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall über westlichem Parkplatzniveau errichtet werden.

Folgende Festsetzungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB werden deshalb vorgenommen:

- Die Anlieferzone innerhalb des SO1 Lebensmitteldiscounter ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche vollständig einzuhausen. Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden.
- „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung als Wand oder Wall zu errichten. (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung in Metern ab Oberkante der Fläche für Stellplätze 84,5 m NHN für den Abschluss der Schallschutzeinrichtung 87,7 m NHN). Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der verwendeten Wände muss im montierten Zustand mindestens $R_w = 25$ dB betragen.
- In den abgestrahlten Geräuschen aller haustechnischen Emittenten dürfen deutlich hervortretende Einzeltöne (Pfeifen, Summen, Brummen, etc.) nicht enthalten sein.
- Alle körperschallerzeugenden Aggregate sind entsprechend dem Stand der Technik elastisch aufzustellen und körperschallführende Anlagenteile (z.B. Rohrleitungen, Kanäle etc.) entsprechend anzuschließen, um eine Körperschalleinleitung in die Fassaden / den Boden der Anlagegebäude zu vermeiden.
- Die Fahrwege sind zu asphaltieren.

Für den heutigen Standort des Lebensmittel-Discounters bzw. zukünftigen Standort des Marktes für nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (SO2) hatte das seinerzeitige schalltechnische Gutachten (Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, Bielefeld, August 1996) festgestellt, dass keine Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind, wenn die Anlieferung an der heutigen Stelle vorgesehen wird.

Aus diesem Grund wird für diesen Teil des Sondergebietes die Lage der Anlieferzone verbindlich festgesetzt.

8.3.4 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zu Teil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind wie folgt zu beurteilen:

Das Änderungsgebiet stellt für die potenziell vorkommenden Fledermausarten Breitflügel-Fledermaus, Große und Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus sowie Großer Abendsegler ein Jagdhabitat dar.

Diese Arten bevorzugen im Umfeld der Vorhabenfläche geeignete (Tages-) Quartierstrukturen in Form von Spaltenverstecken an und in Gebäuden. Die Gebäude sind nicht Teil des Vorhabens und bleiben daher erhalten. Tötungen bzw. Verletzungen sowie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG werden daher ausgeschlossen.

Ein Verlust von Nahrungs- und Jagdhabitaten fällt nur unter den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wenn durch den Wegfall dieser Habitate eine erfolgreiche Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte nicht mehr erfolgen kann. Dies ist bei der hier betrachteten Änderungsplanung nicht der Fall.

Die Vorhabenfläche ist nicht geeignet, für Vogelarten eine Funktion als essenziellen Lebensraum zu übernehmen.

Insgesamt gehen von der angrenzenden Bentelerstraße Störungen aus, die auf die Vorhabenfläche einwirken. Darüber hinaus fehlen großflächige, störungsarme Gehölzflächen bzw. Waldflächen für gehölzgebundene brütende Vogelarten

Nicht zuletzt aufgrund der Störwirkungen der benachbarten Bentelerstraße sowie der angrenzenden Gewerbe- und Wohnbebauung und das damit verbundene geringe Artenvorkommen wird das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial durch eine Bebauung als gering eingeschätzt.

Darüber hinaus ist die Vorhabenfläche als strukturarm zu bezeichnen. Das Grünland ist sehr nährstoffreich, Wildkräuter fehlen daher weitestgehend. Zudem finden sich nur wenige Gehölze im unmittelbaren Umfeld der Vorhabenfläche, die gehölzbrütenden Vogelarten als potentielle Niststandorte dienen könnten.

Das Änderungsgebiet kann hinsichtlich ihrer anstehenden Strukturen keine Funktion als Lebensstätte für die Amphibienart Kammmolch und für die Reptilienart Mauereidechse übernehmen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 (1) BNatSchG wird daher ausgeschlossen.

8.3.5 Klimaschutz / Energieeffizienz

Bei den Planungsinhalten handelt es sich im Wesentlichen um eine Sondernutzung (Einzelhandelsnutzung). Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind bei dem Gebäude ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

8.3.6 Natur- und Landschaftsschutz

Aufgrund der vorhandenen Situation sind gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung formal nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt dem Grunde nach die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9 Kosten

Kosten für die Gemeinde Langenberg aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Langenberg / Bielefeld, Januar 2015

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Langenberg, den 16. März 2015

Gemeinde Langenberg


(Mittag)
Bürgermeisterin



Anlage A	Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG
Anlage B	Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel)

ANLAGE A Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1. Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1 Größe des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> • Geschossfläche: rd. 2.700 m² 	
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend versiegelte Fläche durch Baukörper, Stellplätze des vorhandenen Lebensmittel-Discounters im Norden (rd. 4.000 m²); • Fläche für die Landwirtschaft südlich anschließend (rd. 5.600 m²); • Grünfläche mit Bewuchs im Westen und Süden (rd. 4.600 m²); • darin Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Anlagen: rd. 1 ha. 	-
1.3 Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> • kein produzierender Betrieb; • Abfallsammlung am Vorhabenort; • Anschluss an städtische Müllabfuhr; • innerbetriebliches Abfallmanagement. 	-
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> • Belästigungen können potentiell nur durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie den Liefer- und Parkverkehr entstehen; • diese sind ebenso wie ggf. Belästigungen durch betriebstechnische Einrichtungen hinsichtlich ihres Wirkungsgrades ohne erheblich nachteilige Wirkung für potentielle Immissionsorte (z.B. Baukörperstellung und Ausrichtung der Stellplatzanlage, Abschirmung oder Einhausung von lärmintensiven Betriebseinrichtungen). • In das Bauleitplanverfahren wird eine Immissionsprognose bzgl. des anlagenbezogenen Lärms eingebracht, um die notwendigen Maßnahmen zur Wahrung der Immissionsschutzansprüche der in der Nachbarschaft zu dem Vorhabengebiet vorhandenen Wohngebäude aufzuzeigen. 	-
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<ul style="list-style-type: none"> • kein produzierender Betrieb; • die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen auf 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	den betriebszugehörigen Verkehrsflächen realistisch.	
2. Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> • innerörtliche Fläche der Nachverdichtung / Innenentwicklung; • Lage an örtlichem Hauptverkehrsweg, • Gebiet hat keine Bedeutung für Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen. 	-
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> • keine besonderen Lebensraumstrukturen für die Fauna vorhanden; • durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Eingriffe in den Boden; • keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben; • kein Verlust von Retentionsfläche; • keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. 	-
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 19a (4) des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-
2.3.3 Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a er-	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
fasst,		
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt 	-
2.3.5 gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 20c BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt 	-
2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasser- recht festgesetzte Heil- quellenschutzgebiete sowie Überschwem- mungsgebiete gemäß § 32 des WHG,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt 	-
2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvor- schriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt 	-
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevöl- kerungsdichte, insbe- sondere Zentrale Orte und Siedlungsschwer- punkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 und 5 des ROG,	<ul style="list-style-type: none"> Trifft für das Plangebiet bzw. die Gemein- de Langenberg nicht zu 	-
2.3.9 in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalen- sembles, Bodendenkma- le oder Gebiete, die von der durch die Länder be- stimmten Denkmal- schutzbehörde als ar- chäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<ul style="list-style-type: none"> Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Bau- denkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmal- schutzes oder zur Denkmalpflege inner- halb des Plangebietes sind nicht erforder- lich. 	-
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rech- nung zu tragen:		

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
3.1 das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen des Vorhabens sind durch den Betrieb begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen. 	-
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen sind auf den unmittelbaren Nahbereich des Vorhabens zu vermuten. Den Auswirkungen sind mit Maßnahmen des Immissionsschutzes zu begegnen. 	-
3.3 der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> • Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen liegt nicht vor. 	-
3.4 der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,	<ul style="list-style-type: none"> • Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen, die Wahrscheinlichkeit sowie die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt. 	-
3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch den an- und abfahrenden Verkehr verbunden. • Dauerhafte Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung zu erwarten. • Zur Nutzung und Gestaltung von Wasser sollen im Bebauungsplan Maßnahmen zum örtlichen Wasserhaushalt sowie zur Entwässerung vorgesehen werden: (örtliche) Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserbehandlung), Gestaltung von Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Materialien. • Der voraussichtliche vorhabenbezogene Wasserverbrauch für die geplante Einzelhandelsansiedlung stellt keine besonderen Anforderungen an die Wasserversorgungsnetze. • Auswirkungen auf die Wasserversorgungsinfrastruktur sind daher nicht zu erwarten. • Grünordnerische Maßnahmen sollen im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. • Durch das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben ist nicht zu erwarten, dass Abfall unmittelbar produziert bzw. erzeugt wird. Im Rahmen der Abfallwirtschaft wird die Abfallentsorgung sichergestellt. • Erhebliche Umweltbelästigungen durch anlagenbezogene Immissionen / Emissionen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. • Auch sonstige, durch das geplante Vorhaben bedingte Umweltverschmutzungen und / oder – belästigungen sind nicht zu 	-

Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	erwarten. <ul style="list-style-type: none"> • Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an einen vorhandenen Abwasserkanal. • Ein erhöhtes (vorhabenbedingtes) Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien besteht auch nicht. 	

Fazit:

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden, sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind. Die Notwendigkeit einer der Vorprüfung anzuschließenden Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Flur Neun“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist gegeben.

ANLAGE B Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel)

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Flur Neun“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine „Wohnbaufläche“ dargestellt ist. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt / geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit der Änderung des Bebauungsplanes gegeben.

Die geplante Nutzung steht den städtischen Entwicklungsabsichten nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb, nachdem die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden ist, im Wege der Berichtigung angepasst.

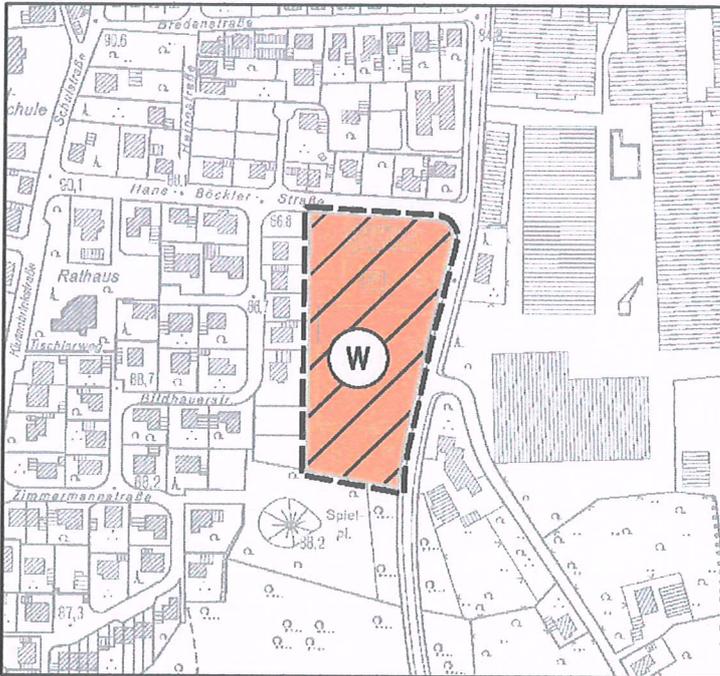
Inhalt der Anpassung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“ sowie die Darstellung von „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Grünfläche“ sein.

Die Anpassung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Wohnbaufläche (gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	1,44 ha	-----
Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel (gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	-----	0,92 ha
Grünfläche (gem. § 5 (2) Ziffer 5 BauGB)	-----	0,16 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 5 (2) Ziffer 10 BauGB)	-----	0,36 ha
GESAMT	1,44 ha	1,44 ha

Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenberg Anpassung im Wege der Berichtigung

zurzeit wirksame Fassung

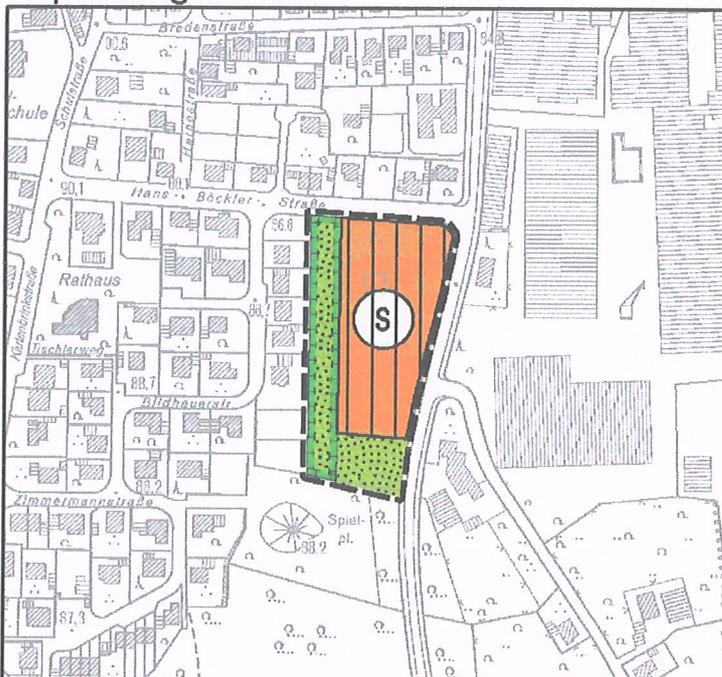


Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

— — — — Grenze des Anpassungsbereiches

 Wohnbauflächen
gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB
i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO

Anpassungsbereich



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

— — — — Grenze des Anpassungsbereiches

 Sonderbauflächen
gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB
i.V.m. § 1 (1) Ziffer 4 BauNVO

- Großflächiger Einzelhandel -

 Grünflächen
gem. § 5 (2) Ziffer 5 BauGB

 Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft gem. § 5 (2) Ziffer 10
BauGB

0 50 100 150 200 250m
Maßstab im Original 1 : 5.000 21.10.2014 Ba

Drees  Huesmann
Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205 3230/6502
fax 05205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de