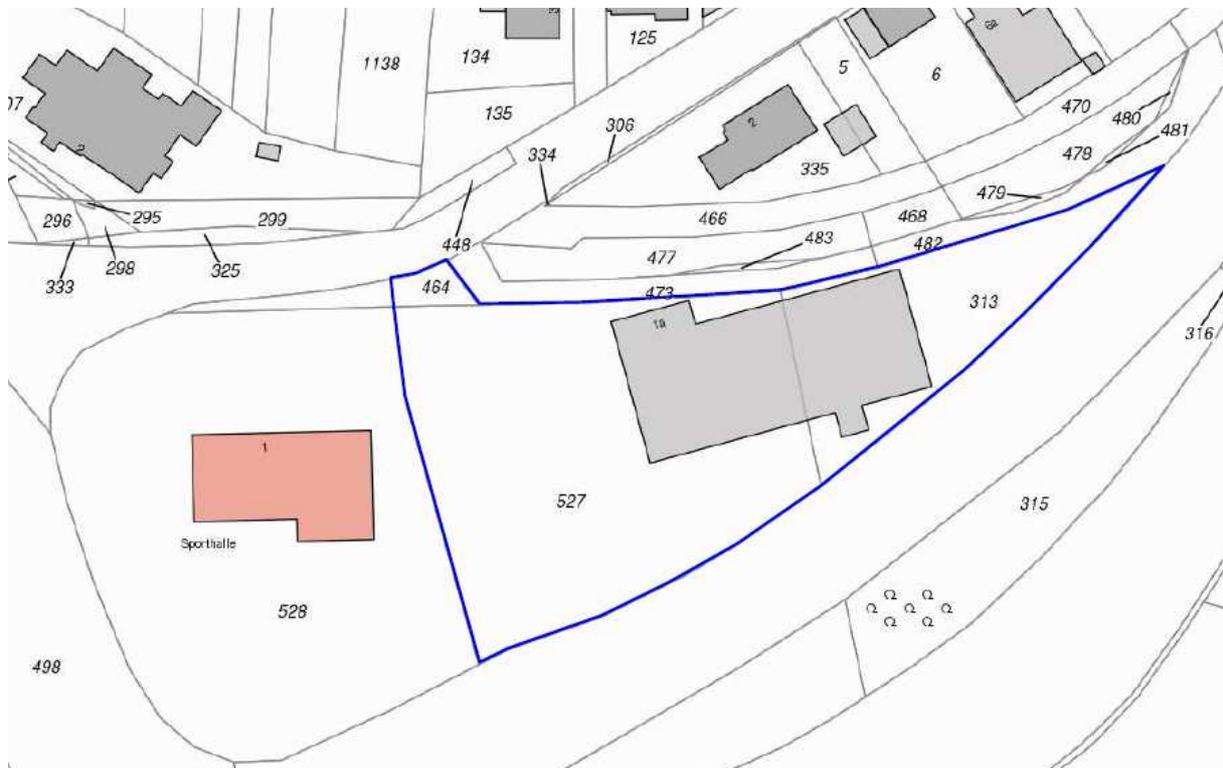


1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Discountmarkt Niederense“ in Ense-Niederense

Begründung zum Satzungsbeschluss



Stand 02.02.2015

Auftragnehmer:
BKR Essen
Büro für Kommunal- und
Regionalplanung Essen



Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Bauass. Michael Happe
Dipl.-Ing. Katharina Adamowicz M.Sc.

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
3. Planverfahren	4
4. Planungsrechtliche Situation	5
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Bebauungspläne	5
5. Beschreibung der städtebaulichen Situation	5
6. Festsetzungen und Planungsinhalte	6
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen zum Vorhaben	6
6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
6.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
6.4 Ver- und Entsorgung	7
6.5 Hinweise	8
7. Auswirkungen der Planung	8
7.1 Zentren und Einzelhandel.....	8
7.2 Umwelt	8
7.3 Sonstige Auswirkungen.....	9
8. Flächenbilanz	9

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Der 2006 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 wurde mit dem anschließenden Bau des Lebensmittelmarkts Niederense umgesetzt. Der Betreiber des Discountmarkts verfolgt nun das Ziel, innerhalb des bestehenden Gebäudes die Verkaufsfläche auf 1.000 m² zzgl. Nebenflächen und Backshop zu erweitern und damit die Qualität der Nahversorgung in Niederense zu stärken. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll der demografischen Entwicklung mit einem altersgerechten Sortiment Rechnung getragen werden, ohne das Warensortiment grundsätzlich zu erweitern.

Weder Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung noch der bestehende Parkplatz werden mit der Verkaufsflächenerweiterung verändert; die Änderung des Bebauungsplans hat neben der Änderung der Verkaufsfläche die Aktualisierung der Sortimentsliste und der im Plan genannten Rechtsgrundlagen zum Gegenstand.

3. Planverfahren

Der Vorhabenträger hat am 14.02.2014 den Antrag auf Vergrößerung der Verkaufsfläche gestellt; dies wurde von der Gemeinde Ense als Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB angesehen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu schaffen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das vereinfachte Verfahren ist möglich, wenn durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben:

- Da der Charakter des Lebensmittelmarkts als Nahversorger und damit die Art der baulichen Nutzung nicht verändert wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Der großflächige Einzelhandelsbetrieb überschreitet zwar die Untergrenze von 1.200 m² Bruttogeschossfläche der Nr. 18.8 in Anlage 1 UVPG, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird; nach den in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht berührt.

Für das vereinfachte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. § 13 Abs. 2 BauGB sagt aus, dass im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann, dass der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden kann sowie dass den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden kann. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Damit sind im eingeleiteten Verfahren die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat am 10. September 2014 die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG bestätigt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der 2009 neu bekanntgemachte Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Discountmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche dar.

Die Bezirksregierung Arnsberg stellte gem. der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie 2013 die Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten auf. Das im FNP dargestellte Überschwemmungsgebiet der Möhne ist danach für sämtliche Hochwasserereignisse nicht mehr betroffen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der Verkaufsfläche geändert.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 vorhanden. Dieser setzt ein Sondergebiet Discountmarkt mit einer GRZ von 0,8, einer abweichenden Bauweise, einem Satteldach als zulässige Dachform und eine Firsthöhe von 182 m üNN fest. Ferner sind zeichnerisch Bauflächen, Flächen für Stellplätze, Pflanzgebote sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Textlich ist insbesondere die Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt, und die Sortimente sind gemäß Einzelhandelserlass 1996 festgelegt.

5. Beschreibung der städtebaulichen Situation

Innerhalb des Ortsteils Niederense nimmt der Planstandort eine aus städtebaulicher Sicht integrierte Lage am südlichen Ortseingang ein.

Im Plangebiet befindet sich heute der ca. 1.600 m² große eingeschossige Lebensmittelmarkt, der von Westen her zugänglich ist. Die Zufahrt, die auch das westliche Nachbargrundstück erschließt, erfolgt von der Straße Am Riesenberg zur Stellplatzanlage, die 89 Stellplätze umfasst und mit einzelnen Bäumen begrünt ist. Die Lkw-Anlieferung liegt an der Südseite des

Marktes, an der von Wohnen abgewandten Seite. In den Randbereichen gibt es einen erhaltungswürdigen Gehölzbestand. Der Lebensmittelmarkt ist werktäglich von 8 – 20 Uhr geöffnet.

Westlich des Plangebietes liegt ein gastronomischer Betrieb, nördlich der Straße Am Riesenberg schließt sich die Ortslage Niederense an, östlich und südlich trennt die Möhnestraße das Plangebiet von der Möhne.



Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Hauptdurchgangsstraßen K 8 und L 745 („Bahnhofstr./Möhnestr.“ bzw. „Am Riesenberg“), die in ihrer jeweiligen Verlängerung sowie mittelbar über die B 516 einen Anschluss an den Hauptort Ense-Bremen sowie zu den nächstgelegenen Städten (u. a. Arnsberg-Neheim, Soest, Werl) herstellen.

6. Festsetzungen und Planungsinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen zum Vorhaben

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nach § 12 Abs. 3 BauGB die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der BauNVO gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans und verzichtet auf Baugebiete auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige allgemein festgesetzte Nutzungen.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.062 m² festgesetzt. Zulässig ist dort ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit angeschlossenem Backshop. Die zulässige Verkaufsfläche besteht aus 1.000 m² Ladenfläche, 32 m² Nebenflächen (Eingang, Ausgang, Pfandvorraum) und 30 m² Backshop. Das Sortiment des Lebensmittelmarkts beinhaltet nachfolgende Warenbereiche / -gruppen:

- Lebensmittel, Frischwaren, Getränke, Spirituosen
- Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Kosmetika
- Nichtelektronische Haushaltswaren, Aktionsartikel.

Die letztgenannten Randsortimente (nichtelektronische Haushaltswaren und Aktionsartikel) dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Die Eingeschossigkeit und die max. Höhe des Baukörpers werden festgesetzt, um den zulässigen Baukörper höhenmäßig zu begrenzen. Bezogen auf die derzeitige Gelände- und EFH-Höhe von 172,65 m NHN ist eine Gebäudehöhe von 8,00 m über Gelände gegeben.

Zum Vorhaben gehört ferner die Stellplatzfläche mit insgesamt 89 Stellplätzen, die sich westlich an den Baukörper anschließt.

6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von einem unterirdischen Hauptsammler durchkreuzt. Dieser Kanal wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Ruhrverbands festgesetzt.

An der Zufahrt wird eine mit Geh- und Fahrrechten zugunsten von Eigentümern und Nutzen des benachbarten Grundstückes zu belastende Fläche festgesetzt.

6.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Möhnestraße (K 8) wird auf einer Länge von etwa 80 m ein rund 3 bis 5 Meter breiter Pflanzstreifen zur flächendeckenden Anpflanzung heimischer, standortgerechter Laubgehölze (Pflanzdichte: 1 Pflanze pro m²) festgesetzt. Die gleichen Festsetzungen gelten für eine etwa 800 m² umfassende Fläche im östlichen Randbereich des Plangebietes sowie drei kleinere Teilflächen an den nördlichen und südlichen Gebäudeseiten. Im Bereich des östlich des Gebäudes verlaufenden Leitungsrechtes wird zudem festgesetzt, dass darauf keine tief wurzelnden Gehölze anzupflanzen sind.

In erster Linie gestaltwirksamen Charakter hat die Festsetzung von acht Baumstandorten im Bereich der südlichen Grundstücksstraßenfront. Zudem wird die Anpflanzung von vier weiteren Laubbäumen im Plangebiet festgesetzt.

Die für die Anpflanzungen empfohlenen heimischen, standortgerechten Gehölze werden als Hinweise in den Plan aufgenommen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet wird die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität durch die angrenzenden vorhandenen Netze sichergestellt.

Auch die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im Straßenraum gesichert; außerdem befindet sich in rund 50 m Entfernung die Möhne.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und Stellplatzanlagen wird der vorhandenen Mischkanalisation in der Straße „Am Riesenberg“ zugeführt. Das Schmutzwasser wird in einen auf dem Grundstück vorhandenen Hauptsammler des Ruhrverbandes geleitet und darin der Kläranlage „Neheim II“ in Arnsberg-Neheim zugeführt.

6.5 Hinweise

Zusätzliche Hinweise betreffen erforderliche Auflagen, die im Fall der Feststellung von Altlasten, Kampfmitteln und Bodendenkmälern zu beachten sind. Sie wurden auf Grund von Hinweisen der zuständigen Behörden in den Plan aufgenommen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Zentren und Einzelhandel

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden 2014 in einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse¹ untersucht.

Umverteilungswirkungen von Umsätzen ergeben sich bis zu einer Größe von etwa 5 % auf andere Enser Zentren, insbesondere auf den Standortbereich Bremen-Parsit. Der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen wird also bei weitem nicht erreicht.

In einer städtebaulichen Bewertung stellt der Gutachter fest, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebauliche Fehlentwicklungen sind von daher auszuschließen. Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden, die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.

Der Vorhabenstandort übernimmt durch seine Lage innerhalb des Nebenzentrums Niederense eine Nahversorgungsfunktion. Das Erweiterungsvorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

7.2 Umwelt und Verkehr

Mangels baulicher Maßnahmen außerhalb des Gebäudes sind Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes kam ein 2006 vom Fachbüro ITAB erstelltes Gutachten zu dem Ergebnis, dass – auch unter Einbeziehung der Vorbelastungen durch das benachbarte Sportzentrum – an allen Immissionsorten die jeweiligen Geräuschemissionsrichtwerte entsprechend für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von tags/nachts 55/40 dB(A) eingehalten werden.

Zur Frage zusätzlicher Lärmimmissionen wurde beim Gutachterbüro ITAB 2015 eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Danach ist durch die Erweiterung eine Erhö-

¹ BBE 2014: Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines LIDL-Marktes in der Gemeinde Ense

hung der Geräuschemission durch Kundenverkehr um max. 1 dB (A) zu erwarten. Damit ergibt sich eine Unterschreitung der zu berücksichtigenden Geräuschimmissions-Richtwerte in der Nachbarschaft um mindestens 5 dB(A). Auch im Hinblick auf die genehmigten Öffnungszeiten (7-21 Uhr) sind im Baugenehmigungsverfahren Nachweise der Einhaltung der Immissionswerte zu erbringen.

Zusätzliche Verkehre werden vor dem Hintergrund der BBE-Studie als marginal eingeschätzt, „da eine wesentliche Erweiterung des bereits vorhandenen Angebotes nicht stattfindet. Die zusätzlichen Flächen werden zumindest teilweise für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. verwendet und führen zu prozentual geringeren Umsatzsteigerungen.“ (BBE S. 18).

Der Verkehrsgutachter PGT UMWELT UND VERKEHR GMBH nahm 2015 gutachterlich Stellung zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarkts. Der Gutachter prognostiziert eine degressive Zunahme des Kundenverkehrs von im Mittel 579 auf 660 Kfz und maximal von 680 auf 785 Kfz pro Tag, d.h. es wird eine Erhöhung des Kunden-Verkehrsaufkommens von max. 210 Kfz/24 h erwartet. Dies bedeutet im Mittel eine Zunahme von lediglich ca. 16 Kfz/h bzw. ca. alle 4 Minuten eine zusätzliche Pkw-Fahrbewegung. Aus verkehrlicher Sicht ist bei einer Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs weiterhin gewährleistet.

7.3 Sonstige Auswirkungen

Andere erhebliche städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	6.317 m ²
▪ Baukörper	1.608 m ²
▪ Erschließungsflächen inkl. Stellplätze	3.206 m ²
▪ Pflanzflächen	1.503 m ²