



STADT SCHLOSS HOLTE - STUKENBROCK

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14 „Haberland“, 1. Änderung

Februar 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan „Haberland“ (Ursprungsplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Einzelhandelskonzept
 - 3.4 Landes-/Regionalplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.5 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.6 Gewässer
 - 3.7 Boden
 - 3.8 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

Stadt + Handel (09/2016): Strukturbericht für die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock

Stadt + Handel (10/2016): Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Erweiterung eines
Lidl- Lebensmitteldiscounters in Schloß Holte – Stukenbrock

DEKRA Automobil GmbH (07/2017): Prognose von Schallimmissionen

1. Einführung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14 „Haberland“ wurde an der Holter Straße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entwickelt, um hier einen SB-Markt mit einer Verkaufsfläche um 800 m² zu errichten, der eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock liegt dieser Standort nicht im zentralen Versorgungsbereich Stukenbrock. Gleichwohl handelt es sich bei dem bestehenden Lebensmitteldiscounter um einen strukturprägenden Anbieter in städtebaulich integrierter Lage, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die westlich und zentral im Stadtteil Stukenbrock gelegenen Wohngebiete übernimmt und dort die fußläufige Erreichbarkeit für das discountierte Lebensmittelsegment sicherstellt.

Vor dem Hintergrund des sich verändernden Verbraucherverhaltens, der Diversifizierung des Warenangebots etc. entsprechen Größe und Ausstattung des bisher kleinflächigen Lebensmitteldiscounters nicht mehr den heute marktgängigen Anforderungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Größe des Marktes an die sich wandelnden Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich Sortimentsauswahl und Größe der Verkaufsfläche angepasst werden. Durch eine verbesserte Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insbesondere druckempfindliche Waren wie z.B. Obst und Gemüse großzügiger auslegen zu können. Darüber hinaus führt eine Reduzierung der Regalhöhen zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v.a. für Senioren. Ziel der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ist die Verbesserung der Filialausstattung. Darüber hinaus wird es zukünftig möglich sein, gut gehende Artikel in größeren Chargen zu bestellen und vorzuhalten. Hierdurch lassen sich die Ladeflächen der anliefernden LKW besser nutzen, da sortenreine Paletten höher gestapelt werden können und somit das Transportvolumen besser genutzt werden kann. Dies führt zu weniger Lkw-Bewegungen und kürzeren Entladezeiten. Dies wirkt sich positiv auf den Immissionsschutz aus.

Konkreter **Planungsanlass** ist somit die Erweiterungsabsicht des bestehenden Lebensmittelmarkts südlich der Holter Straße. Auf diese Weise kann der für die Nahversorgung wichtige Standort langfristig gesichert werden.

Angestrebt wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 1.300 m². Der geltende Bebauungsplan „Haberland“ setzt die Flächen des Discounters bisher als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Da die vorgesehene Verkaufsfläche oberhalb der in der Rechtsprechung definierten Schwelle der Großflächigkeit liegt, ist zur Realisierung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines **Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel** nach § 11(3) BauNVO erforderlich. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB im Zuge der 21. Änderung entsprechend angepasst.

Aufgrund der Lage des Einzelhandelsstandorts außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters nachzuweisen, um

¹ Junker und Kruse (09/2007) Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock

eine Konkurrenzwirkung ausschließen zu können. Die **Verträglichkeitsanalyse**² hat die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen analysiert und kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung der Bestandssicherung des Markts und somit der Sicherung der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dient. Die Verkaufsflächenerweiterung auf 1.300 m² wird aber auch zu verträglichen Umsatzumverteilungen in einigen Sortimenten führen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird in einem sog. **regulären Aufstellungsverfahren** gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Zudem wird der Bebauungsplan im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt. Sollte künftig aufgrund der räumlich begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten eine Marktverlagerung anstehen, können die Flächen alternativ von einem anderen Lebensmittelmarkt entsprechend der gegebenen Rahmenbedingungen genutzt werden.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Haberland“ werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 1. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Haberland“ in der jeweils gültigen Änderungsfassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Haberland“ mit einer Größe von etwa 0,6 ha liegt am Südwestrand der Ortslage Stukenbrock südlich der Holter Straße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Holter Straße (K 43),
- im Osten durch den bestehenden Textildiscounter bzw. einen Sonderpostenmarkt,
- im Süden durch den Weizenweg sowie die sich anschließende, im Rahmen des Bebauungsplans „Haberland“ entstandene, Wohnbebauung und
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung (Mehrfamilien-/ Reihenhäuser).

Genauere Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan „Haberland“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Haberland“ ist im **Sommer 2002 rechtskräftig** geworden. Vorrangiges Planungsziel war die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs, um die Nachfrage nach Wohneigen-

² Stadt + Handel (10/2016): Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Schloß Holte - Stukenbrock

tum v.a. für Familien befriedigen zu können. Zudem wurden die planerischen Voraussetzungen für einen SB-Markt mit einer Verkaufsfläche um 800 m² geschaffen, der eine Nahversorgungsfunktion v.a. für die westliche Ortslage Stukenbrock als Ergänzung zum heutigen Geschäftsangebot übernimmt. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans wird ausdrücklich Bezug genommen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Im vorliegenden **Änderungsbereich** hat sich ein Lebensmitteldiscountmarkt angesiedelt. Das Marktgebäude ist als eingeschossiges Gebäude mit flach geneigtem Satteldach im südlichen Bereich des Grundstücks errichtet worden. Der Eingangsbereich mit Einkaufswagensammelstelle befindet sich im Norden des Gebäudes. Östlich angrenzend an den Änderungsbereich schließt sich, durch eine kleinere Grünfläche getrennt, weiterer Einzelhandel (Textildiscounter/Sonderpostenmarkt) an, dessen Eingangsbereich ebenfalls nach Norden ausgerichtet ist. Den o.g. Einzelhandelsnutzungen nach Norden vorgelagert ist eine großflächige Stellplatzanlage, die gemeinschaftlich genutzt wird. Die Zufahrt für Kunden erfolgt über die Lüchtenstraße, die weiter nördlich auf die Holter Straße aufmündet. Die Anlieferung erfolgt über die westliche Zufahrt von der Holter Straße aus. Eine fußläufige Erreichbarkeit aus den südlich/westlich angrenzenden Wohnquartieren ist gewährleistet.

Entlang der Holter Straße stocken mehrere alte Laubbäume, im Rahmen der Anlage der Stellplätze wurden kleinere Grünbereiche realisiert und z.T. auch mit Bäumen bepflanzt.

Die Strukturen in der **Umgebung** stellen sich eher homogen als ältere und jüngere Wohnquartiere i.W. mit freistehenden Einzelhäusern und Geschosswohnungsbau (insbesondere entlang der Holter Straße) dar. Darüber hinaus wurde bereits in den 1970er Jahren nordöstlich des Plangebiets das Caritas Seniorenzentrum St. Johannes realisiert und im Jahr 2008 modernisiert. Östlich der Lüchtenstraße schließen sich die baulichen Anlagen des Schützenvereins an.

3.3 Einzelhandelskonzept

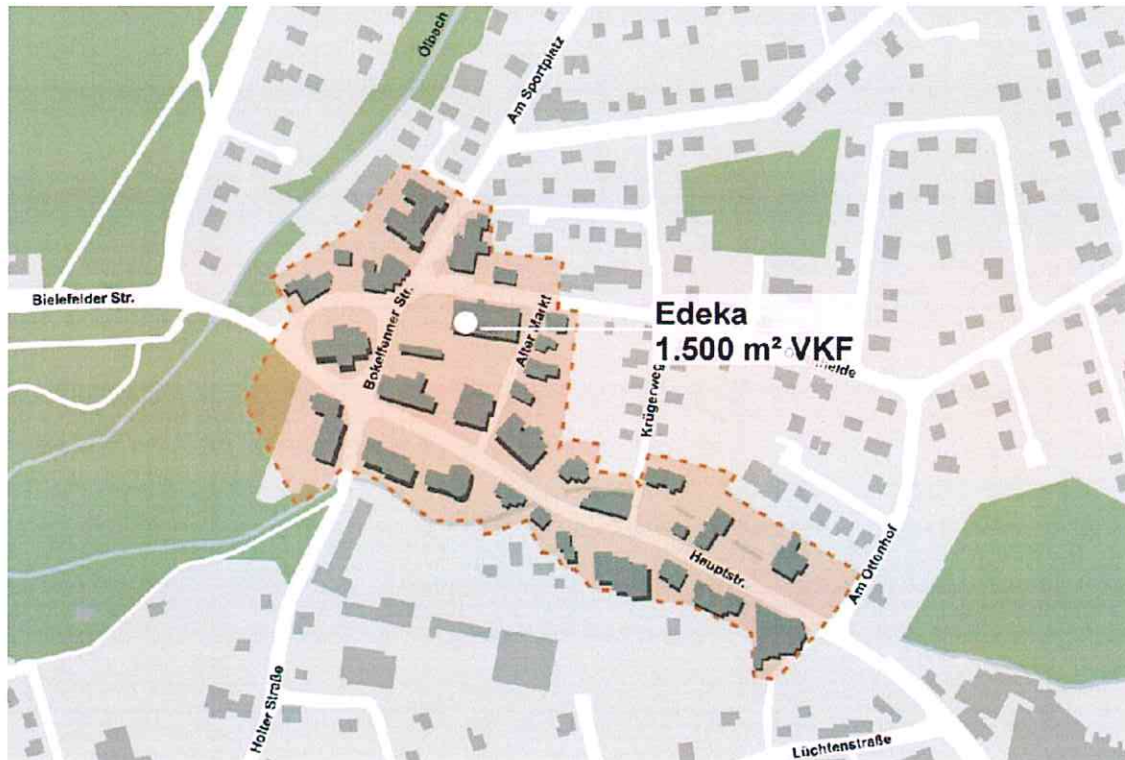
Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock im August 2007 das gesamtgemeindliche Einzelhandelskonzept³ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Auf dieses wird ausdrücklich verwiesen. Das Konzept legt die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der Einzelhandels- und Standortentwicklung in Schloß Holte - Stukenbrock dar. Im Ergebnis verfügt die Kommune – unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzgebung und Rechtsprechung - über eine empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen. Somit sind auch frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzbar.

³ Junker und Kruse (09/2007): Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Stadt Schloß Holte – Stukenbrock

Gemäß dem Einzelhandelskonzept setzt sich die Zentren- und Standortstruktur in Schloß Holte - Stukenbrock aus den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB)

- Ortskern Schloß Holte,
- Ortskern Stukenbrock und dem
- Ergänzungsstandort „City-Center am Rathaus“

zusammen. Bei den vorliegenden Einzelhandelsstandort handelt es sich demnach um einen Nebenstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.



Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Stukenbrock (o. M.)

Quelle: Einzelhandelskonzept

Im Rahmen des o.g. Einzelhandelskonzepts wurde auch die sog. *Schloß Holte – Stukenbrocker Sortimentsliste* als wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt erarbeitet. Die Liste ist für die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung hinsichtlich der Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung:

Nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen:

- Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabak-waren, Reformwaren etc.)
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln), Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen:
<ul style="list-style-type: none"> - Schnittblumen - Organisationsmittel für Büro Zwecke, Schreib- und Papierwaren, Büroartikel, Sortimentsbuchhandel, Antiquariat - Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, Bekleidung allgemein (Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden - Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme - Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel - Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör - Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -kleingeräte, Camping- und Outdoorartikel - Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche - Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügel-eisen etc.) - Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software - Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Hörgeräte, Optikartikel - Uhren, Schmuck
Nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen:
<ul style="list-style-type: none"> - Getränke - Rollläden, Markisen - Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Antiquitäten, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche - Fahrräder und Zubehör, Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Sammlerbriefmarken und -münzen, Sportpokale, Sportpreise, Sportgroßgeräte - Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware), Leuchten - Gartenmöbel, Polsterauflagen - Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge/Teppiche, Eisenwaren, Beschläge, Elektroartikel und -installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Gartenbedarf und Gartengeräte, Holz, Kamine und Kachelöfen, KFZ- und Motorradzubehör, Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen und Sämereien Sanitärbedarf, Tapeten - Erotikartikel, Kinderwagen

Die Stadt Schloß Holte – Stukenbrock hat bzgl. der vorliegenden Änderungsplanung, unter Berücksichtigung des o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, einen Strukturbericht⁴ erstellen lassen, der die gegenwärtige Einzelhandels- und Standortstruktur in der Kommune untersucht. Auf dieser Grundlage wurde dann eine vergleichende Analyse zu den Untersuchungen des o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2007 durchgeführt. Ausgehend von der analytischen Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation wurde zudem der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik und Apotheken aufgezeigt.

⁴ Stadt + Handel (09/2016): Strukturbericht für die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock

Unter Berücksichtigung der o.g. Erkenntnisse und den Anforderungen des Marktbetreibers wurde von der Kommune eine Verträglichkeitsanalyse⁵ hinsichtlich der bestehenden Nahversorgungsstrukturen beauftragt. Die Untersuchung, auf die ausdrücklich verwiesen wird, kommt hinsichtlich möglicher Auswirkungen der Erweiterungsabsichten des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf die zentralen Versorgungsbereiche zu folgenden Ergebnissen:

▪ **Schloß Holte**

Für den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sind angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Im **Sortiment Drogeriewaren** sind Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe prognostiziert, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Ergebnis wird keine Gefährdung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs gesehen, auch städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Schloß Holte in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

▪ **Stukenbrock**

Für den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** sind angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Im **Sortiment Drogeriewaren** sind Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe prognostiziert, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Ergebnis wird keine Gefährdung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs gesehen, auch städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Stukenbrock in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

▪ **Ergänzungsstandort „City Center am Rathaus“**

Für den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen erwartet wobei der Gutachter davon ausgeht, dass der Mitbewerber Marktkauf, aufgrund des weitreichenden Einzugsgebiets, die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verkraften kann. Gleiches wird auch für den Discounter Aldi-Nord prognostiziert. Im **Sortiment Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen erwartet, die vor allem die strukturprägenden Anbieter Marktkauf, Aldi Nord betreffen. Der Drogeriefachmarkt Rossmann weist eine deutlich höhere Fachkompetenz und ein breiteres Sortiment als das Planvorhaben auf. Aldi und Lidl verfügen in Bezug auf Drogeriewaren über ein vergleichbares Angebot, wobei Drogeriewaren nur einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes beider Märkte ausmachen. Im Ergebnis werden nur unwesentliche Auswirkungen in Bezug auf dieses Sortiment erwartet.

▪ **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Schloß Holte-Stukenbrock**

Mögliche Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** könnten vor allem die strukturprägenden Lebensmittelanbieter Elli Markt, Netto und Penny tangieren. Da sich die o.g. Betriebe westlich der Bundesautobahn A 33 befinden, bedienen sie auch zum Teil differenzierte Einzugsbereiche. Insgesamt sind angesichts der sich auf mehrere Betriebe verteilenden Umsatzumverteilungen

⁵ Stadt+Handel (10/2016): Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Schloß Holte - Stukenbrock

keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Im **Sortiment Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ohne städtebaulich negative Auswirkungen erwartet.

▪ **Auswirkungen auf die umliegenden Kommunen Augustdorf, Hövelhof und Oerlinghausen**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen in den **Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren** in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe erwartet. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend kommt die Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben

- kongruent zu den Vorgaben der landes- und regionalplanerischen Zielstellungen ist,
- hinsichtlich der geprüften Kriterien kongruent zu den Ausführungen im Einzelhandelskonzept 2007 ist,
- bereits heute und auch perspektivisch einen hohen Beitrag zur qualitativen, quantitativen und räumlichen Nahversorgung leistet,
- im Hinblick auf die Wettbewerbssituation durch den Ergänzungsstandort „City-Center am Rathaus“ und dort insb. durch den großzügig aufgestellten Aldi Nord-Markt als angemessen dimensioniert bewertet wird.

3.4 Landes-/Regionalplanung und Flächennutzungsplan

a) Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)**⁶ formuliert die nachfolgend genannten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung, diese sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Ausweisung eines Sondergebiets für ein Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO relevant:

- **Ziel 6.5-1:** *Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB).*

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Zu Ziel 6.5-1:

Das vorliegende Plangebiet ist vollständig als ASB festgelegt, so dass die vorliegende Planänderung dem Ziel 1 entspricht.

- **Ziel 6.5-2:** *Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen.*

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11(3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

⁶ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Fassung vom 14.12.2016, in Kraft getreten am 08.02.2017

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11(3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zu Ziel 6.5-2:

Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß der Sortimentsliste für Schloß Holte-Stukenbrock als nahversorgungsrelevant einzuordnen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden i.d.R. wohnortnah bereitgestellt. Aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage und der umliegenden Wohngebiete hat das Planvorhaben eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im discountierten Lebensmittelsegment. Entsprechend der Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3 der Verträglichkeitsanalyse⁷ werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur ausgelöst.

▪ **Ziel 6.5-3: *Beeinträchtungsverbot***

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11(3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zu Ziel 6.5-3:

Das Planvorhaben ist kongruent zum Beeinträchtungsverbot (siehe Kapitel 6.3 der Verträglichkeitsanalyse).

⁷ Stadt + Handel (10/2016): Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Schloß Holte-Stukenbrock, Lüchtenstraße 61 gemäß § 11(3) BauNVO

- Ziel 6.5-7: *Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel*

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11(3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Zu Ziel 6.5-7:

Das geplante Sondergebiet lässt Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu. Gemäß Einzelhandelskonzept liegt das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Der Standort südlich der Holter Straße nimmt in seiner siedlungsräumlich integrierten Lage trotzdem die Funktion des Nahversorgers für die umliegenden Wohnquartiere ein, die durch die vorliegend planerisch abgesicherte Erweiterung des bestehenden Marktes dauerhaft gewährleistet werden soll. Die Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Markterweiterung ergeben, dass eine Verkaufsflächenerweiterung von 798 m² auf 1.286 m² mit Blick auf die Einwohnerzahl in Schloß Holte - Stukenbrock und die zu erwartenden Umsatzverteilungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich als verträglich eingestuft wird. Wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche von Schloß Holte – Stukenbrock werden dadurch nicht ausgelöst. Angesichts der Entfernungen zu den Nachbarkommunen (Augustdorf, Hövelhof und Oerlinghausen) mit vergleichbaren Wettbewerbsstrukturen gilt das Gleiche für die dortigen zentralen Versorgungsbereiche.

Diese geplante und im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse geprüfte Verkaufsflächenobergrenze von 1.286 m² wird gerundet auf 1.300 m² im Bebauungsplan festgesetzt. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Schloß Holte - Stukenbrocker Liste“ liegt den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zugrunde. Somit werden die Ausnahmetatbestände für Sondergebiete mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie insbesondere bei der Überplanung von vorhandenen Standorten in Summe erfüllt.

Zusammenfassend erfüllt die vorliegende Planung somit die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt. Die landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold nach § 34 LPlG erfolgt parallel zum vorliegenden Planverfahren.

b) Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Entsprechend **Ziel 1 des Gebietsentwicklungsplans⁸, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 11(3) BauNVO grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Das vorliegende Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan vollständig als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs festgelegt.

In **Ziel 4** wird die Planungsabsicht verdeutlicht, dass Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11(3) BauNVO die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern dürfen. Bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 (3) BauNVO ist es Aufgabe der Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese in Größenordnung und Standort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Die von der Kommune beauftragte Verträglichkeitsanalyse kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass mit keinen wesentlichen negativen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche, vorhandene Versorgungsfunktionen und deren Entwicklungsmöglichkeiten zu rechnen ist. Hierzu wurde u.a. eine Worst Case-Betrachtung vorgenommen (Kapitel 6.4 der Verträglichkeitsanalyse). Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens, aus dem auch i.W. der Umsatz generiert wird, umfasst im Wesentlichen den siedlungsräumlich zusammenhängenden Bereich des Ortsteils Stukenbrock. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben kongruent zu den Zielen des Gebietsentwicklungsplans Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld 2003 ist.

c) Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar. Der vorliegende Bebauungsplan „Haberland“, 1. Änderung setzt ein *Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung – Lebensmittelmarkt* fest. Somit weicht die Bebauungsplanänderung von den Darstellungen des FNPs ab. Daher wird eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Die **21. FNP-Änderung** ist im November 2016 eingeleitet worden (X-277.2016-5). Der FNP wird den Änderungsbereich künftig als *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung* darstellen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Haberland“ wird damit aus den Darstellungen des künftigen FNPs gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 21. FNP-Änderung wird verwiesen.

⁸ Bezirksregierung Detmold (2004): Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Kapitel 7 Großflächiger Einzelhandel

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln.

Die überplante Fläche ist seit Jahren durch Marktgebäude und Stellplatzanlage in großen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Stellplatzgliedernde Gehölze sind nur in geringem Umfang vorhanden, in den Randbereichen wurden zum Zeitpunkt der Markterrichtung i.W. Bodendecker und einzelne Gehölze gepflanzt. Vernetzende Verbindungen zum Freiraum bestehen nicht. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der im Plangebiet insgesamt vorhandenen Strukturen ist nicht erkennbar.

Im Änderungsbereich und in der relevanten Umgebung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Natur- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 250 m verläuft der *Ölbach*, der sowohl als geschütztes Biotop (BK-4017-074) als auch als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist. Schutzziel ist die Erhaltung und Optimierung eines teilweise noch naturnahen Fließgewässerabschnittes mit auentypischen Lebensräumen wie Feuchtgrünland und Auenwäldern. Hierbei handelt es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil.

Etwa 450 m südlich des Änderungsbereichs liegt das Biotop BK-4017-082, *Feldgehölz und Feuchtbrache im Haberland*. Schutzziel ist der Erhalt und die naturnahe Entwicklung eines Laubmischwaldes sowie die Erhaltung und Optimierung feuchter, z.T. auch magerer Brachflächen.

Beeinträchtigungen des Bachlaufs und der o.g. Schutzgebiete durch die vorliegende Planänderung werden nicht erwartet, da die Planung nur eine Weiterentwicklung des vorhandenen Lebensmittelmarkts im Bereich des bestehenden Grundstücks ermöglicht.

3.6 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Etwa 250 m nördlich der vorliegenden Planung verläuft der Ölbach. Aufgrund der Entfernung und vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung ist eine Beeinträchtigung des Bachs nicht zu erwarten. Das Gebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Ölbachs beginnt in ca. 250 m Entfernung. Negative Auswirkungen der geplanten Markterweiterung und Ausweisung eines Sondergebiets auf den Hochwasserschutz sowie auf den Trinkwasserschutz können somit nach bisheriger Kenntnis ausgeschlossen werden.

3.7 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁹ stehen im Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden** vorwiegend als **schwarzgrauer**, stellenweise als **graubrauner Plaggenesch**, an. Diese anthropogen entstandenen Böden sind jederzeit bearbeitbar und werden allgemein durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 13 und 20 dm, allerdings kann es im Änderungsbereich zu schwacher Staunässe kommen. Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt.

Die vorkommenden Plaggeneschböden sind aufgrund ihrer **Archivfunktion** landesweit als **schutzwürdige Böden der Stufe 3** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.¹⁰ In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.8 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock sind im vorliegenden Plangebiet und im Umfeld **keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen** bekannt. Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Die Plankarte enthält einen entsprechenden Hinweis.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Die Plankarte enthält einen entsprechenden Hinweis.

3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind weder im Änderungsbereich noch im nahen Umfeld bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

⁹ Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

¹⁰ Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld.

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit dem Ziel der **langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts** und damit der **Aufrechterhaltung und zukunftssicheren Ausrichtung der Grundversorgung insbesondere im Stadtteil Stukenbrock** strebt die Stadt die bauliche Aufwertung eines bestehenden Lebensmittelmarkts südlich der Holter Straße an. Bei diesem Lebensmitteldiscounter handelt es sich um einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierter Lage, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die westlich und zentral im Stadtteil Stukenbrock gelegenen Wohngebiete übernimmt und dort die fußläufige Erreichbarkeit für das discountierte Lebensmittelsegment sicherstellt.

Entsprechend der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zur geplanten Markterweiterung strebt der bisher kleinflächige Discountmarkt eine **Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.300 m²** an. Mit dieser Weiterentwicklung und Modernisierung soll das bestehende Warenangebot kundenfreundlicher und attraktiver präsentiert werden, eine Erweiterung des Sortiments geht nach Angaben des Marktbetreibers damit nicht einher. Nach dem **Plankonzept** soll die Lage des Marktgebäudes beibehalten werden, geplant ist eine bauliche Erweiterung nach Westen (einschließlich einer Verlagerung des Anlieferungsbereichs) und nach Norden. Eine Erweiterung der Stellplatzanlage ist nicht vorgesehen. Die bestehenden Zu-/Abfahrtsbereiche der Stellplatzanlage sowie der Warenanlieferung werden beibehalten. Die bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitete Erschließung über die Holter Straße bzw. über die Lüchtenstraße auf die Holter Straße ist weiterhin so vorgesehen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Haberland“ verfolgt die Stadt Schloß Holte – Stukenbrock das städtebauliche Ziel, dem an der Holter Straße bestehenden Nahversorger, unter Beachtung ortsgestalterischer Anforderungen und nachbarlicher Belange, eine (Weiter-)Entwicklung zu ermöglichen.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der am Standort bestehende Lebensmitteldiscounter umfasst derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² und ist damit gemäß aktueller Rechtsprechung kleinflächig. Entsprechend dem Planungsziel, diesen Standort auch zukünftig als Nahversorgungsstandort zu sichern und zu entwickeln, soll hier eine Erweiterung der Verkaufsfläche bis in die Großflächigkeit zugelassen werden, so dass der Markt im bisher ausgewiesenen Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (siehe Ursprungsplan) nicht mehr zulässig ist. Das Plangebiet wird somit als **Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmittelmarkt** nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Primärer Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben ist die **Verkaufsfläche (VK)**. Nach aktueller Rechtsprechung sind für die VK-Ermittlung alle Flächen maßgeblich, die für Kunden zugänglich sind und unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Unter Bezug auf das Einzelhandelskonzept Schloß Holte - Stukenbrock zählt zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs die Fläche die dem

Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, die Standflächen für Einrichtungsgegenstände, die Kassen- und Vorkassenzonen, die Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie die Freiverkaufsflächen.

Der Standort des Lebensmitteldiscounters liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Schloß Holte - Stukenbrock, so dass im Vorfeld der vorliegenden Planung eine **Verträglichkeitsanalyse** zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts¹¹ eingeholt wurde. Diese hat die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen analysiert und kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung der Bestandssicherung des Markts und somit der Sicherung der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dient. Die Verkaufsflächenerweiterung auf 1.300 m² wird seitens des Gutachters, im Hinblick auf die Wettbewerbssituation durch den Ergänzungsstandort „City-Center am Rathaus“, als angemessen dimensioniert bewertet. Zusammenfassend wird keine Gefährdung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie in den umliegenden Kommunen gesehen, negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bezug auf den heutigen Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten werden nicht erwartet.

Mit Blick auf den am Standort vorhandenen Markt und dessen geplanter Erweiterung greift der Bebauungsplan zur weiteren Charakterisierung des festgesetzten Sondergebiets auf eine sortimentsbezogene Differenzierung der zulässigen **Hauptsortimente** und eine Beschränkung der diesen Hauptsortimenten untergeordneten **Randsortimenten** gemäß „Schloß Holte - Stukenbrocker Liste“ zurück. Entsprechend der Verträglichkeitsanalyse übernimmt der Standort die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung mit den zentren- und zugleich nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke. Angebote von Drogeriewaren und sonstigen zentrenrelevanten (Rand-)Sortimenten werden zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet an diesem außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegenden Standort entsprechend beschränkt. Die im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse ermittelten Größenordnungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung des Urplanwerks und der Rahmenbedingungen in dieser siedlungsräumlich weitgehend integrierten Lage bedarfsorientiert entwickelt. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung, entsprechend dem Urplanwerk, eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wurde der Kanaldeckel im östlichen Teil des Änderungsbereichs mit einer eingemessenen Höhe von 140,55 m ü. NHN gewählt.
- Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich mit jeweils 0,6 ebenfalls am Urplanwerk.

¹¹ Stadt + Handel (10/2016): Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Schloß Holte - Stukenbrock

- Die Festsetzung einer **maximalen Eingeschossigkeit** orientiert sich am bestehenden Gebäude bzw. an der konkret geplanten Erweiterung und sichert ein angemessenes Einfügen des Lebensmittelmarkts in das städtebauliche Umfeld.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen und zur Nachbarbebauung. Das bisherige Baufenster wird in seiner Lage vom Grundsatz her aus dem Ursprungsplan übernommen und für die vorliegende Projektplanung nach Westen sowie geringfügig nach Norden erweitert. Die so gefassten Baugrenzen werden mit Blick auf das Planungsziel in dieser Größenordnung als angemessen bewertet. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Die **abweichende Bauweise** fordert grundsätzlich einen Grenzabstand der Gebäude. Der geplante SB-Markt kann aber ggf. länger als 50 m gebaut werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Blick auf Lage, Quartiergestaltung und -durchgrünung sowie auf die Nachbarschaft werden Vorschriften zur **Gestaltung der baulichen Anlagen** und des Umfelds vorgegeben. Die Regelungen ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB und sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

- Entsprechend der Dachform des Bestandsgebäudes sowie des benachbarten Einzelhandelsgebäudes (Textildiscounter/Sonderpostenmarkt) als Satteldach wird diese **Dachform** in einer Spannweite der **Dachneigung** von 20° bis 30° für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarkts vorgegeben.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute i.A. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!). Mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Derartige für das regionale Siedlungsbild völlig untypische Farben sind für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam!) sehr problematisch. Sie entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock und werden ausgeschlossen.

Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Grenzfälle sollen dagegen durch Angabe eines vergleichbaren Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt empfohlen. Bei flach geneigten Dächern werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist. So können bei flach geneigten Zelt- und Walmdächern neben den o.g. Materialien auch Zink-, Kupferbleche o.ä. zur Dacheindeckung verwendet werden.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren sind diese zulässig, da sie dem Eigentümer/Betreiber energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Hierbei sind Solaranlagen grundsätzlich parallel zu geneigten Dachflächen anzuordnen.

Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nord- und Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern i. A. weniger konfliktrichtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist, die in mehrfache Richtungen je nach Sonnenstand und dann auch für die gesamte Dachfläche sehr kritisch sein können.

Um bei Nebengebäuden mit Flachdach ebenfalls eine aktive Solarenergienutzung zu ermöglichen, sind auch hier die Anlagen zulässig. Die Aufständereien von Solaranlagen sollen jedoch nur begrenzt aus dem Straßen- und Freiraum einsehbar sein und müssen daher auf dem Dach untergeordnet angebracht werden.

- Die Vorgaben zur **Fassadengestaltung** orientieren sich Urplanwerk. Sie lassen eine städtebaulich verträgliche Kombination mit anderen Materialien zu.
- **Werbeanlagen** können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Daher sind grundsätzliche Regelungen geboten, maßgeblich sind hierbei neben Größe, Anbringungsort und Material insbesondere auch Farben und Leuchtverhalten. Gerade Farbwahl und Beleuchtung können nicht nur ortsbildbeeinträchtigende Wirkungen hervorrufen, es besteht zudem die Gefahr, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Daher werden v. a. Einschränkungen bezüglich „greller“ Farben getroffen, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden. Gleiches gilt für Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (z. B. Blink-, Wechsel-, Lauflichtanlagen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und -intensität). In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan getroffenen Regelungen das betriebliche Interesse an Werbung aber insgesamt in ausreichendem Maß.
- Zur **Gestaltung und Gliederung der festgesetzten Stellplatzanlage** enthält bereits der Ursprungsplan Maßnahmen für deren Begrünung, die in den Grundzügen im Rahmen der Marktansiedlung durch eine im Übergang der Stellplatzanlage zu den öffentlichen Verkehrsflächen umlaufend angelegte Bepflanzung angelegt wurde. Die Vorgabe zur Mindestbepflanzung mit Bäumen im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage wird daher im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung übernommen. Die Vorgaben sind mit Blick auf die angestrebte gestalterische Einbindung insgesamt verhältnismäßig.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Lebensmittelmarkts für Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehre erfolgt weiterhin über die vorhandenen **Anschlüsse an die nördlich verlaufende Holter Straße**. Im Bereich der vorgelagerten Stellplatzanlage bestehen eine Ein-

und Ausfahrt im Nordwesten (Anlieferung) sowie eine weitere im Nordosten, außerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs.

Die Holter Straße (K 43) stellt die Hauptverbindung zwischen den beiden Stadtteilen Schloß Holte und Stukenbrock mit Querung der Autobahn A 33 dar. Etwa 800 m westlich des Änderungsbereichs haben sich u.a. größere Lebensmittelmärkte, ein Baumarkt, Textilhandel angesiedelt und bilden ein „Einkaufszentrum“. Der überplante Lebensmittelmarkt ist optimal verkehrlich angebunden und sowohl aus dem unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereich als auch aus dem gesamten Stadtgebiet gut erreichbar.

Die vorliegende Erweiterung des Lebensmitteldiscounters geht nicht mit einer Veränderung des Sortiments einher. Der zusätzliche Raum soll i.W. für eine bessere Präsentation der Waren genutzt werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird nicht von einer erheblichen Zunahme des Kunden-/Lieferverkehrs ausgegangen. Negative Auswirkungen auf den Verkehr auf der leistungsfähig ausgebauten Holter Straße (K 43) werden nicht erwartet. Die bestehende Stellplatzanlage wird auch für die geplante Erweiterung, einschließlich der bestehenden weiteren Einzelhandelsnutzungen, für ausreichend gehalten.

Entlang der Holter Straße im Norden sowie entlang des Weizenwegs im Süden setzt bereits das Urplanwerk aus Verkehrssicherheitsgründen **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** fest. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Ein- und Ausfahrten. Diese Festsetzung wird in den vorliegenden Änderungsplan übernommen.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Nahverkehr** ist über die *Haltestelle Füchtenweg* (ca. 300 m westlich des Änderungsbereichs) und die *Haltestelle Eichenweg* (etwa 150 m nordöstlich in Höhe des Seniorenheims) gegeben. Somit besteht ein Anschluss in Richtung Bahnhof und damit eine Verbindung in die Oberzentren Bielefeld und Paderborn sowie nach Gütersloh.

5.5 Immissionsschutz

a) Betriebsbedingte Immissionen

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konfliktträchtige **Vorbelastungen** für das Plangebiet (Immissionen von Verkehrswegen, aus der Landwirtschaft, von bestehenden Gewerbenutzungen etc.) sind angesichts der angestrebten Planungsziele und -inhalte nicht bekannt.

Bebauungsplan Nr. 14:

Im Rahmen der Aufstellung des Urplanwerks ist die vorliegende Einzelhandelsnutzung schalltechnisch geprüft worden, auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 und das schalltechnische Gutachten¹² wird verwiesen. Auf Grundlage der damaligen Projektplanung werden, nach den Berechnungen des Gutachters, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm - und somit die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 / Beiblatt - für die umgebenden Wohnnutzungen eingehalten oder sogar deutlich unterschritten.

Als vorbeugende Maßnahmen wurden eine Abriegelung der Einzelhandelsnutzung nach Süden und die Einhausung der Anlieferung im Bebauungsplan vorgesehen und auch realisiert.

¹² Ing.-Büro Dr. Beckenbauer (05/2002): Schalltechnische Untersuchung zur Ansiedlung zweier SB-Märkte im Bereich des B-Plans Nr. 14 in 33758 Schloß Holte - Stukenbrock

Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung:

Mit der Weiterentwicklung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters soll das bestehende Warenangebot kundenfreundlicher und attraktiver präsentiert werden. Eine Erweiterung des Sortiments geht nach Angaben des Marktbetreibers damit nicht einher. Zukünftig wird es möglich sein, gut gehende Artikel in größeren Chargen zu bestellen und vorzuhalten. Hierdurch lassen sich die Ladeflächen der anliefernden LKW besser nutzen, da sortenreine Paletten höher gestapelt werden können und somit das Transportvolumen besser genutzt werden kann. Dies führt zu weniger Lkw-Bewegungen und kürzeren Entladezeiten. Dies wirkt sich positiv auf den Immissionschutz aus.

Die bestehende Stellplatzanlage soll nicht erweitert werden. Daher wird nur eine marginale Zunahme des Kundenverkehrs und der damit einhergehenden Immissionen erwartet.

Im Rahmen der vorliegenden Planung verlagert sich der Anlieferbereich weiter nach Westen und rückt somit näher an die bestehende Wohnbebauung heran. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB wies die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Gütersloh darauf hin, dass mögliche Auswirkungen der Planung (i.W. Immissionen durch Kunden- und Lieferverkehr) auf die westlich angrenzende Wohnbebauung zu prüfen sind. Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes sind im Bestand bisher nicht bekannt, Einschränkungen für den Betrieb des Lebensmittel-discounters bestehen nicht. An dem kombinierten Einzelhandelsstandort (Lidl, Kik und Tedi) besteht kein Raum für eine Erweiterung der Stellplatzanlage.

Aufgrund der Stellungnahmen des Kreises Gütersloh hat die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung¹³ beauftragt, auf die ausdrücklich verwiesen wird. Im Rahmen der Untersuchung wurden zunächst die umliegenden Immissionsorte lokalisiert, die nördlich und südlich des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet und westlich angrenzend als Mischgebiet festgesetzt sind. Nach der TA Lärm gelten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts) bzw. für Mischgebiete (60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts). Im Umfeld der betrachteten Immissionsorte befinden sich über den Discounter und die Fachmärkte hinaus keine weiteren Anlagen nach der TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte können somit von den hier ansässigen Betrieben ausgeschöpft werden.

Für den Lebensmitteldiscounter ist von bis zu zwei Anlieferungen am Tag auszugehen. Die Be-/ Entladevorgänge erfolgen im Bereich der vorgesehenen Rampe, die mit einer Einhausung vorgesehen ist. Die technische Gebäudeausstattung wird über dem Dach der Kühlzelle mit einer 24-stündigen Betriebszeit angesetzt.

Unter den nachfolgenden Randbedingungen werden die **vorgegebenen Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel an allen Immissionsorten unterschritten**. Hierbei handelt es sich um folgende Punkte:

Allgemeines

- Eine Nutzung des Anlieferbereiches und Lkw-Anlieferungen sind zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) nicht möglich.
- Es sind lärmarme Einkaufswagen vorzusehen, alternativ sind die Fahrwege zu asphaltieren.

¹³ DEKRA Automobil GmbH (07/2017): Prognose von Schallimmissionen

- Es muss auf geräuschintensive Veranstaltungen auf den Stellplatzanlagen und auf eine Außenrufanlage verzichtet werden.
- Beim Aufstellen von Glassammelcontainern muss eine schallgeschützte Ausführung zum Einsatz kommen. Eine Nachtnutzung ist auszuschließen.
- Zu Werbezwecken aufgestellte Fahnenmasten müssen mit einem Galgen oder fest montierten Fahnen oder einer vergleichbaren Konstruktion ausgeführt werden, damit kein sogenannter „Yachthafeneffekt“ auftritt.
- Sollten die Planungen/Nutzungen für den Betrieb des Discounters verändert und/oder die berücksichtigten Eingangsdaten verändert, erhöht oder ausgeweitet werden, so wird eine schalltechnische Ergänzung notwendig. Gleiches gilt bei der Aufstellung von Glassemmelcontainern.

Technische Aggregate

- Die in Punkt 8.2 (des schalltechnischen Gutachtens) aufgeführten technischen Aggregate dürfen den angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
- Die technischen Einrichtungen sind auf einen durchgehenden Betrieb zur Tages- und Nachtzeit abgestimmt.
- Bei Anordnung der technischen Aggregate bzw. Anlageteile an anderen Stellen und/oder wenn weitere technische Aggregate und Anlagen aufgestellt oder betrieben werden, wird eine schalltechnische Ergänzung notwendig.
- Bei einer Überschreitung der Werte sind geeignete Schalldämpfer unter Berücksichtigung der Frequenzspektren (Terzfrequenzen) vorzusehen. Einzeltöne und sogenannte Schwebungen sind jeweils zu vermeiden.
- Die abgestrahlten Geräusche dürfen keine tieffrequenten dominierenden Anteile und Einzeltöne aufweisen. Es wird ggf. eine Überprüfung der Frequenzspektren der technischen Aggregate empfohlen.

Bauliche Maßnahmen

Zwischen der zukünftigen Anlieferzone des Lebensmitteldiscounters und der westlich angrenzenden (bestehenden) Wohnbebauung ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die in einer sog. Einhausung (Lärmschutzwand mit Überdachung) endet. Die Tiefe der Einhausung muss von der Kante der Verladerampe 4,0 m in Richtung der Zuwegung der Ladezone betragen. Die Wand und Decke der Umbauung müssen jeweils ein Schalldämmmaß von $R'w = 25$ dB aufweisen. Die Wand ist von der äußeren Kante der Einhausung mit einer Länge von 18 m und einer Höhe von 4 m in Richtung der Holter Straße hinauszuziehen. Die einzelnen Bauteile sind untereinander am Gebäude sowie am Boden gut abzudichten.

Das vorliegende Gutachten ist auf die konkrete Projektplanung abgestellt, diese entspricht der heutigen Situation in Bezug auf den Anlieferungsbereich, die bestehende Zufahrt und die Anordnung der Stellplätze. Dies wird als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Ergänzend wird für den vorliegenden Angebots-Bebauungsplan festgehalten, dass eine sinngemäße Einhausung auch bei einer alternativen Anordnung des Anlieferungsbereichs im Osten erforderlich wäre. Da ggf. weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist für diesen Fall eine erneute gutachterliche Betrachtung notwendig.

Die baulichen Maßnahmen werden im Rahmen der vorliegenden Planung festgesetzt.

b) Sonstige Immissionen

Störende gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden, potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Immissionen sind im vorliegenden Plangebiet aufgrund der integrierten Lage im Siedlungsraum nicht relevant.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier insbesondere Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen, wie z. B. Erschütterungen etc., sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. **Ergänzende Maßnahmen für die Um- und Anbauten** sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes erfolgt im Planverfahren und ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären.

Nördlich des Änderungsbereichs, entlang der Südseite der Holter Straße, verläuft eine Fern- und Mitteldruck-Gasleitung der Westnetz GmbH.

Die Organisation der **Müllabfuhr** ist seit langer Zeit im Bestand geregelt. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

b) Wasserwirtschaft

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet ist erschlossen, fast vollständig bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser wird gegenwärtig in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet. Durch die geplante zusätzliche Versiegelung werden keine Änderungen auf die Ableitung von Niederschlagswasser erwartet.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Analog zu den rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungsplans setzt der Bebauungsplan entlang des Weizenwegs, südlich des Marktgebäudes, eine **Pflanzgebotsfläche** zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als nicht geschnittene Wildstrauchhecke fest. Hierdurch soll der langgestreckte Gebäudekörper in den Straßenraum bzw. in das angrenzende Wohnquartier integriert werden.

In Zusammenhang mit dem o.g. Pflanzgebot werden die im Rahmen des Urplanwerks festgesetzten und zwischenzeitlich gepflanzten Einzelbäume entlang des Weizenwegs zum Erhalt festgesetzt.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich liegt westlich des Zentrums des Stadtteils Stukenbrock und ist seit vielen Jahren bebaut. Im südlichen Bereich wird ein angrenzender Gehölzstreifen einbezogen, der durch eher jüngere Laubgehölze geprägt ist. Nördlich des Plangebiets stockt älterer Baumbestand entlang der Holter Straße. Ein unmittelbarer Bezug zum freien Landschaftsraum besteht nicht. Da sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld Schutzgebiete oder geschützte Biotope befinden, sind im Bebauungsplan keine konkreten Vorkehrungen zu treffen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als **Teil II** der Begründung erarbeitet worden. Da die 21. FNP-Änderung und der Bebauungsplan „Haberland“, 1. Änderung im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand durch die geplante Erweiterung des Discountmarktes zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch ergänzende Bebauung und ein ggf. leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit geringfügig ansteigende Verkehrslärmemissionen durch die Erweiterung des Marktbetriebs etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** i.S. des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten

Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans unterstützt die Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts im Siedlungsgefüge. Die Flächen sind bereits durch den vorhandenen Markt und seine umliegenden Rangier- und Stellplatzflächen anthropogen überprägt und weitgehend versiegelt. Durch die vorliegende Planung wird eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gebäudes ermöglicht. Dies wird im Sinne der Standortsicherung und Gewährleistung der Nahversorgung im Stadtteil Stukenbrock für angemessen und vertretbar gehalten. Das Plangebiet befindet sich zudem in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet, so dass die Maßnahme insgesamt den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die Stadt trägt somit im Ergebnis der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW¹⁴ zu Grunde gelegt werden.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden.

Die **Messtischblattabfrage** (MTB 4017 Brakwede, Quadrant 4) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/ Hekken, Säume/Hochstaudenfluren, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* ein potenzielles Vorkommen von 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), 25 Vogelarten (davon 14 streng geschützt) und einer Reptilienart (streng geschützt). Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen Wasserfledermaus, Großes Mausohr und Kleinabendsegler in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Die Bechsteinfledermaus befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Unter den Vögeln befinden sich Eisvogel, Habicht, Heidelerche, Mäusebussard, Raufußkauz, Schleiereule, Sperber, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Turmfalke, Uhu, Waldkauz, Waldohreule und Wespenbussard in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Die Löffelente befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand.

¹⁴ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch die bestehenden Nutzungen sowie die angrenzende Holter Straße ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten bereits in Richtung des freien Landschaftsraums im Süden ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Es ist zu erwarten, dass die Gehölzbestände im Wirkraum insbesondere Lebensräume für ubiquitäre, d. h. siedlungsfolgende Vogelarten bieten. Anhaltspunkte, die darauf hindeuten würden, dass die vorliegende Planänderung aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht umsetzbar wäre, liegen bislang nicht vor.

Durch die Planung kann es durch die Gebäudeerweiterung und die damit einhergehende Versiegelung ggf. zu einer (geringfügigen) Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (Wirkfaktoren). Das Plangebiet selbst stellt aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung durch den Lebensmitteldiscounter sowie die Störeinflüsse aus dem Umfeld (z. B. Holter Straße, Anliefer-/Kundenverkehr) einen Lebensraum mit nur geringer Bedeutung für die Tierwelt dar. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich durch die bestandsorientierte Planung im Vergleich zu den gegebenen Nutzungen weitgehend nicht verändern.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird die Planung zu **keinen erheblichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenvielfalt** führen. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird auf die als Anlage beigefügten Protokolle der Artenschutzprüfung verwiesen. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die überplante Fläche ist seit Jahren durch Marktgebäude und Stellplatzanlage überwiegend bebaut bzw. versiegelt. In den Randbereichen befinden sich Grünanlagen mit Bodendeckern und einzelnen Laubgehölzen. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der im Plangebiet insgesamt vorhandenen Strukturen ist nicht erkennbar. Der Eingriff in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist bereits vor einigen Jahren erfolgt. Im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung gehen neben versiegelten Flächen ausschließlich die randlichen Grünstrukturen im Westen des Änderungsbereichs in geringem Umfang verloren.

Zudem wird auch die bereits im Urplanwerk festgesetzte GRZ 0,6 beibehalten. Nach Einschätzung der Stadt ergibt sich durch die vorliegende Planänderung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtzentrums Stukenbrock und ist i. W. durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter und die versiegelten Flächen der umgebenden Stellplätze geprägt. Auch das Umfeld ist weitgehend bebaut, ca. 160 m südlich des Änderungsbereichs geht die Wohnbebauung in die freie Landschaft über. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor. Die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock verfügt über ein Leitbild für Klimaschutz und Energie sowie ein integriertes Klimaschutzkonzept¹⁵, in dem z. B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind. Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Planung dient der Sicherung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts, eine besondere klimatische Funktion der Fläche ist angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Es werden im Vergleich zur Bestandssituation auch keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Die Errichtung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Infrastrukturen ist in dieser gut erschlossenen Lage ebenfalls nicht erforderlich. Die Planung trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderungen nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und bestehender Baurechte wird auf der Ebene des Bebauungsplans von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen und sind im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans umsetzbar. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

¹⁵ Stadt Schloß Holte – Stukenbrock, FB Tiefbau und Umwelt (Hrsg.) in Zusammenarbeit mit infas enermetric Consulting GmbH (12/2016): Integriertes Klimaschutzkonzept für Schloß Holte – Stukenbrock

7. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,6 ha, wobei der Bereich mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB im Süden des Änderungsbereichs eine Fläche von etwa 0,03 ha umfasst.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Haberland“ ist nach vorangegangener Beratung im Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschuss am 31.10.2016 durch den Stadtrat am 15.11.2016 (X-277.2016-5) gefasst worden.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde im Zeitraum vom 31.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 durchgeführt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden vom Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock in seiner Sitzung im 09.05.2017 beraten. Auf der Grundlage dieser Beratungen hat der Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock in seiner Sitzung am 23.05.2017 den Offenlegungsbeschluss gefasst (vgl. Vorlage X-115.2017-5).

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** fand vom 11.12.2017 bis einschließlich 15.01.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2017 gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden vom Wirtschafts-, Marketing- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock in seiner Sitzung im 20.02.2018 beraten. Auf der Grundlage dieser Beratungen hat der Rat der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock in seiner Sitzung am 20.03.2018 den **Satzungsbeschluss** gefasst.

b) Planentscheidung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Haberland“ verfolgt die Stadt Schloß Holte - Stukenbrock i. W. das Ziel, den vorhandenen Lebensmitteldircounter im Bestand zu sichern und eine Gebäudeerweiterung zur Standortaufwertung zu ermöglichen. Die Planung entspricht im Ergebnis den Zielen des durch den Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts und der für dieses Projekt erstellten Verträglichkeitsanalyse.