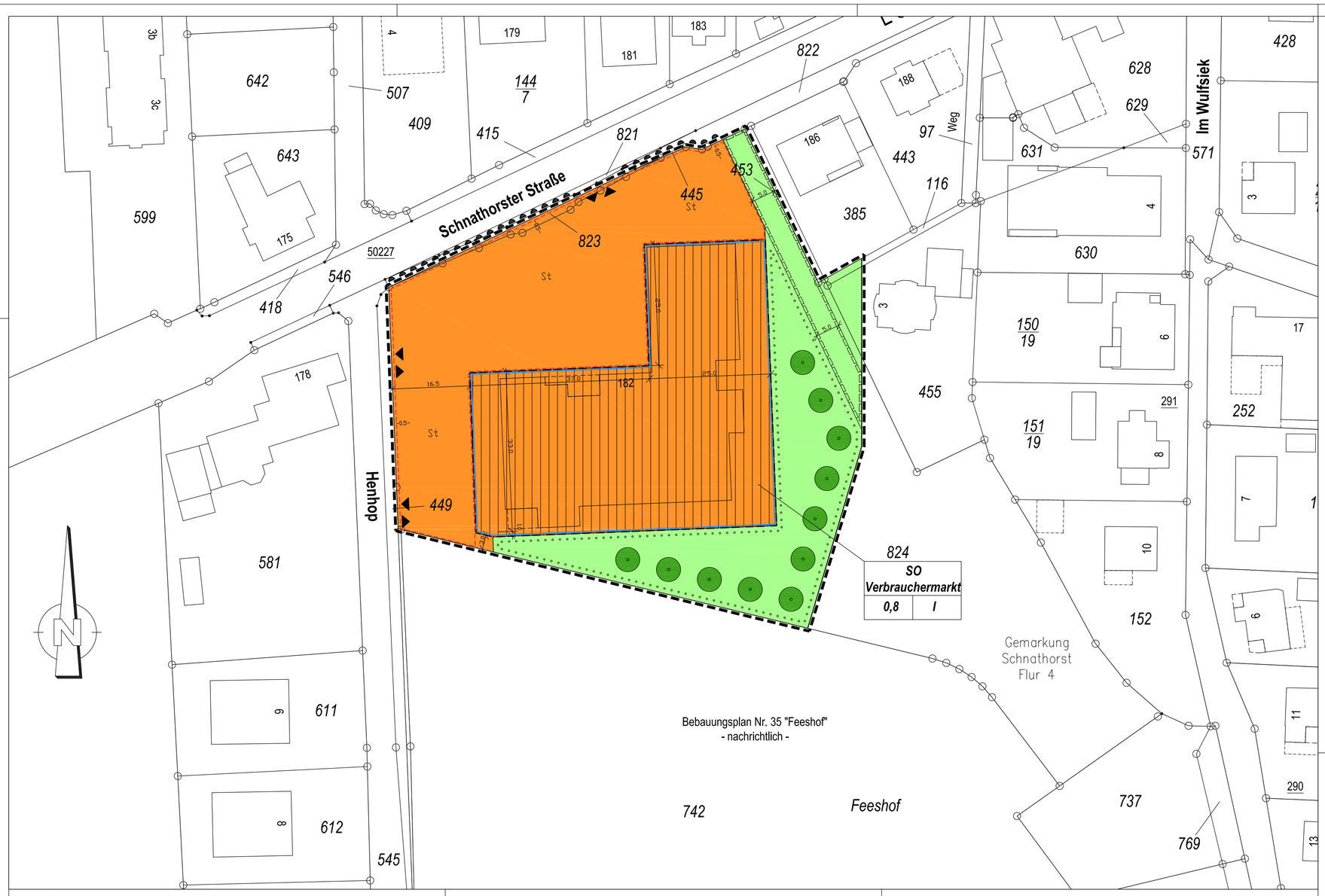


ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 4 u. (4) BauGB i.V.m.§ 86 BauO NRW)

St — Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Baum zu pflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

ERLÄUTERUNGEN

181 — Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNG

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist die der "Sonstigen Sondergebiete" (SO) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Das Sonstige Sondergebiet "Verbrauchermarkt" dient überwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, von Stellplätzen mit deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen, Einrichtungen zur Warenanlieferung einschließlich der Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen mit deren Zu- und Anfahrten sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur.

Im SO wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf maximal 1.565 m² beschränkt. Dabei ist folgende Aufteilung der Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel: 1.165 m²
- Gesundheit, Körperpflege: 400 m².

Darüber hinaus sind in dem SO zulässig:

- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auf einer Geschossfläche von maximal 450 m²,
- die der Versorgung des SO mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Flächen festgesetzt wurden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

a) Grundflächenzahl

Innerhalb des SO ist eine GRZ von 0,80 zulässig.

b) Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des SO wird ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Es werden nur zweckgebundene Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.4 Baugestalterische Festsetzung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

a) Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 25° zulässig. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

b) Äußere Wandflächen

Äußere Wandflächen sind mit glattem rot bis rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen. Darüber hinaus ist für untergeordnete Teile der Außenwandfläche Holzverschalung farbig oder unbehandelt und Zinkblech zulässig.

Nebenanlagen sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

c) Einfriedungen

Entlang der L876 ist das Plangebiet durch einen Zaun mit einer Höhe von 0,80m einzufassen und mit einer Sichtschutzpflanzung von mindestens 0,80m zu versehen.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Lageplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie darf nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur in dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche im nordwestlichen Bereich des SO zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind sowie Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen, können im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Dargestellt werden die vorhandenen, öffentlichen Verkehrswege. Die Ein- und Ausfahrten für die ausschließlich dem Pkw-Verkehr vorbehaltende Zuwegung zur geplanten Stellplatzanlage erfolgt zur Verteilung des Verkehrsaufkommens über die "Schnathorster Straße" und über die Straße "Henhop". Eine weitere Zuwegung für die Anlieferung erfolgt über die Straße"Henhop".

Eine Aufteilung der privaten Stellplatzanlage und den Zuwegungen wurden im Bebauungsplan nicht vorgenommen, dies bleibt der Ausbauplanung vorbehalten, die mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.

1.7 Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden Folgende Festsetzungen getroffen:

- Beschränkung der Öffnungs- und Betriebszeiten auf die Zeit von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr mit Ausnahme der Anlieferung in der Zeit von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr. Liegt das Kundenaufkommen unter 750 Kunden-Pkw, ist die Öffnungszeit über 20.00 Uhr hinaus möglich, sofern in der Zeit nach 20.00 Uhr das Kundenaufkommen nicht mehr als ca. 10 % des täglichen Kundenaufkommens betragen wird und alle Kunden-Pkw vor 22.00 Uhr den Parkplatz verlassen haben werden.
- Asphaltierung der Fahrgassen auf dem geplanten Parkplatz; gepflasterte Stellplatzflächen sollten mit dem Einkaufswagen nicht zu queren sein.
- Lärmschutzwand und Teil-Einhausung der Warenanlieferungszone des Lebensmittel-Discounter gemäß schalltechnischem Gutachten.
- Eine Nachtanlieferung wird ausgeschlossen.

1.8 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Das Sondergebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
Das anfallende Schmutzwasser wird über den in der Straße "Henhop" verlaufende Mischwasserkanal abgeleitet.
Das anfallende Niederschlagswasser wird einem südlich des Sondergebietes gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt wird im östlichen Bereich des SO eine Grundstücksfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wirtschaftsbetriebe Hüllhorst, Bereich Abwasser.

1.10 Werbeanlagen
(§13 BauO NRW i.V.m. §§ 65 und 86 Abs. 1 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufkanten oder auf Giebelflächen angebracht werden. Die Länge der Werbeanlagen wird auf maximal 1/2 einer Wandfläche, Giebelseite oder Dachlänge begrenzt. Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone dürfen eine Gesamthöhe von 12,0m nicht überschreiten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn es zu keinen Verunstaltungen der Gebäude kommt.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NR)

Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (Ausnahme: Zufahrten, Abstellplätze und Wege).

2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsintensität und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sollen die Gehölzflächen erhalten bzw. erweitert werden.

Die Gehölze sind auf den freien Flächen in versetzten, mehrreihigen Pflanzreihen (Reihenabstand = 1,50m) mit einem pyramidalen Aufbau anzulegen. Verwendung finden nur die u. a. Gehölze als Sträucher oder Heister. Der Abstand der Gehölze in den Reihen ist mit maximal 2,00 - 2,50m anzulegen.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind 11 u. a. standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen.

Gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW §§ 41 - 43 sind für die festgesetzten Bäume Pflanzabstände von 2,00 - 4,00m und für die festgesetzten Sträucher und Heister Pflanzabstände von 0,50 -1,00m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Sträucher			
Corylus avellana	Hasel, Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix cinera	Grau-,Aschweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Prunus spinosa	Schlehe		

Heister			
Acer campestre	Feldahorn	Frangula alnus	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Populus trmula	Espe
Betula pubescens	Moorbirke	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume			
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	Prunus avium	Süßkirsche
Castanea sativa	Esskastanie	Quercus petraea	Traubeneiche
Corylus colurna	Baumhasel	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix alba "Tristis"	Trauerweide
Juglans regia	Wallnuss		

Pflanzenqualitäten Sträucher: Mindestqualität: 60 bis 100 cm, 2x verpflanzt
Pflanzenqualitäten Heister: Mindestqualität 125 bis 150 cm, 2x verpflanzt
Pflanzenqualitäten Bäume: Mindestqualität: 180 bis 200 cm, 3x verpflanzt

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Verbrauchermärkte auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.
Durch die im Plangebiet ausgewiesene private Pflanzfläche, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt ist, wird nur ein Teilausgleich für den durch die Bebauung erfolgenden Eingriff geschaffen. Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 2.300 Werteinheiten. Der Restausgleich erfolgt über die Anrechnung des vom Vorhabenträger geführtes Ökokonto "Vogelpark Dehme" in Bad Oeynhausen auf den Flurstücken 281, 282 und 296, Flur 2, Gemarkung Dehme.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

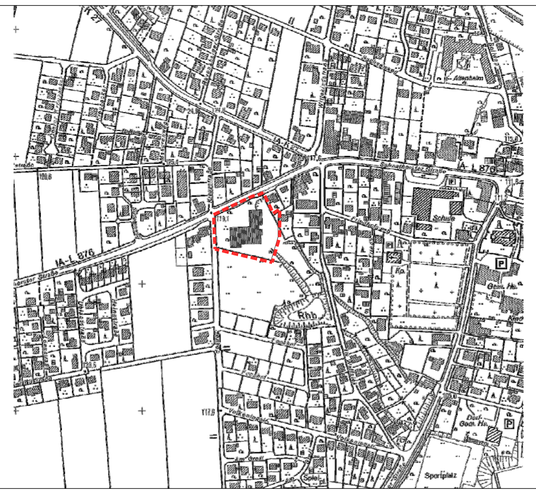
Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW S. 496);
- das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) vom 15.04.1969 (GV. NW. S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 04.02.2014 (GV. NRW. S. 104);
- das Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. 1980 S. 226), zuletzt geändert durch 1. ÄndG vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474);
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133).

Übersichtsplan M. ~ 1:5.000



Aufstellung

Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hüllhorst vom ..... aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Hüllhorst, den ..... .2015

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Hüllhorst, den 2015

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist nach Prüfung der Anregung und Bedenken gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am ..... als Satzung beschlossen.

Hüllhorst, den 2015

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde Hüllhorst vom ..... ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan und die Begründung werden ab diesem Tag zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Hüllhorst - Bauamt - bereitgehalten.

Hüllhorst, den 2015

.....
Bürgermeister

Planunterlagen

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis, Stand: Oktober 2015 überein.
Der Gebäudebestand im Geltungsbereich stimmt mit der Örtlichkeit, Stand: Oktober 2015 überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Hüllhorst, den 2015

.....
Plumhoff
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Gemeinde Hüllhorst

Gemarkung: Schnathorst — Flur 4

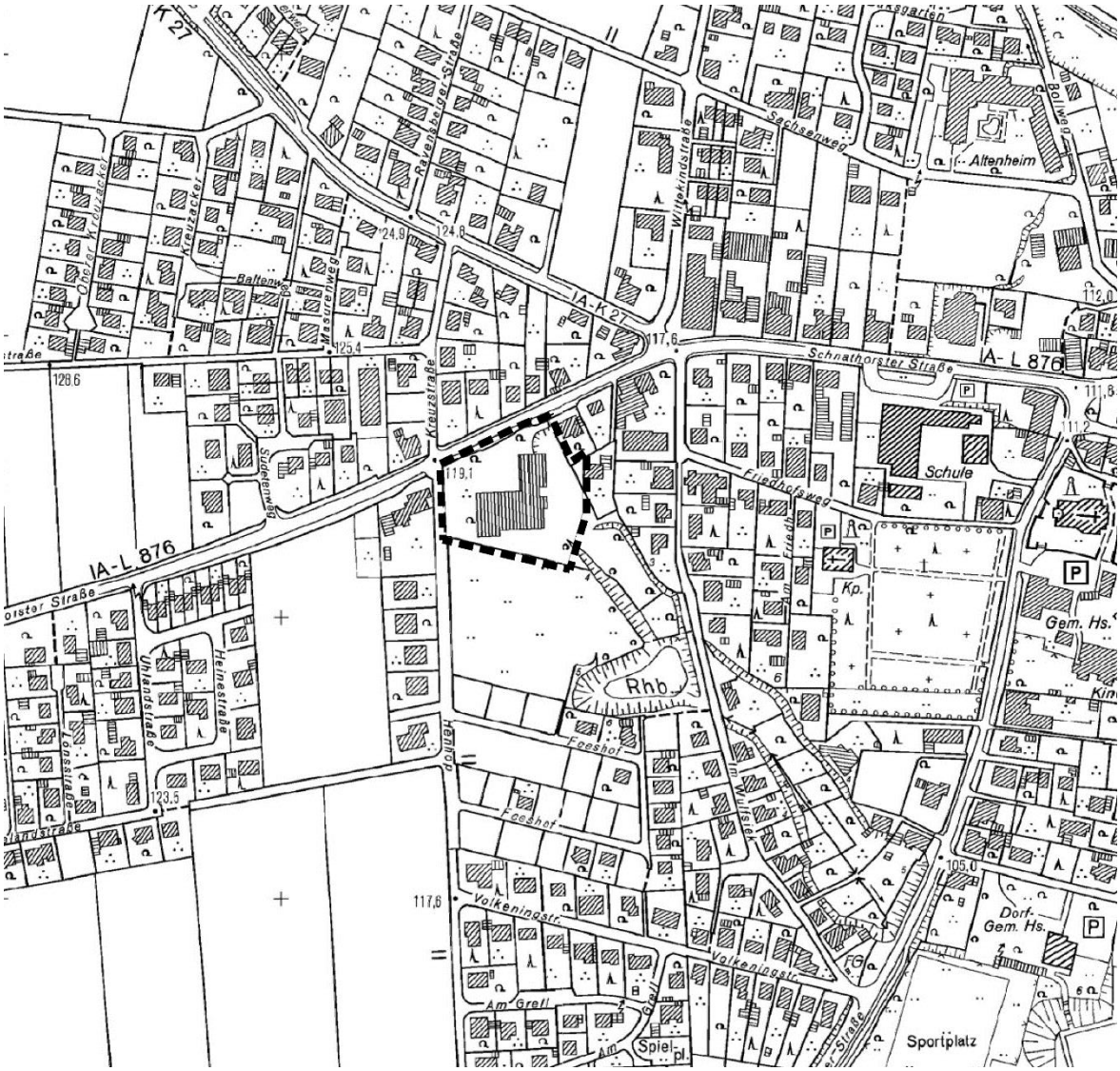
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Verbrauchermarkt Schnathorst"

Satzungsfassung

Planunterlage: M. 1:500 — Stand: Oktober 2015 — Geändert am .....

Gemeinde Hüllhorst

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Verbrauchermarkt Schnathorst“, Ortsteil Schnathorst der Gemeinde Hüllhorst



Bearbeitung

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

09. Januar 2016

Inhalt

1 Allgemeines 1
1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung 1
1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation 2
1.2.1 Räumliche Einordnung 2
1.2.2 Beschreibung des Bestandes 3
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen 3
1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan 3
1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan 3
1.4 Inhalt der Bebauungsplanänderung 3
2 Begründung der wesentlichen Festsetzungen 4
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
2.2 Belange des Verkehrs 4
2.1 Ver- und Entsorgung 5
2.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 5
2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 5
2.4 Artenschutz 5
2.5 Immissionsschutz 5

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

In Hüllhorst steht im Ortsteil Schnathorst am Standort eines Verbrauchermarktes ein Teil des Gebäudebestandes seit geraumer Zeit leer. Das Gebäude wurde bisher durch zwei Einzelhandelsbetriebe - einen Verbraucher- und einen Drogeriemarkt - genutzt. Der Drogeriemarkt ist inzwischen entfallen und in den leerstehenden Räumlichkeiten möchte die Post einen Zustellstützpunkt für Briefe und Pakete einrichten.

Einer Weiter- / Nachnutzung stehen jedoch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 44 „Verbrauchermarkt Schnathorst“ entgegen, die für das Grundstück Schnathorster Straße 182, das als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt ist, ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulassen.

Um einen weiteren Leerstand zu vermeiden, soll der Bebauungsplans Nr. 44 mit dem Ziel geändert werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Nutzungen neben dem Verbrauchermarkt zu schaffen und Spielraum für zukünftige Entwicklungen auf dem Gelände zu ermöglichen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung berührt. Da es sich jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Verbrauchermarkt Schnathorst“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn:

- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen; der rechtskräftige Bebauungsplan hat bereits mit seinen Festsetzungen den Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben begründet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig. Es wird daher auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

1.2.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Hüllhorst am westlichen Rand des Ortsteils Schnathorst und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straße "Henhop",
- im Norden durch die "Schnathorster Straße",
- im Osten durch eine vorhandene Wohnbebauung und
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Feeshof'.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 455 (tlw.), 823 und 824 (tlw.) der Flur 4, Gemarkung Schnathorst, mit einer Fläche von insgesamt ca. 7.240 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 sowie seine Lage innerhalb des Stadtgebietes sind dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

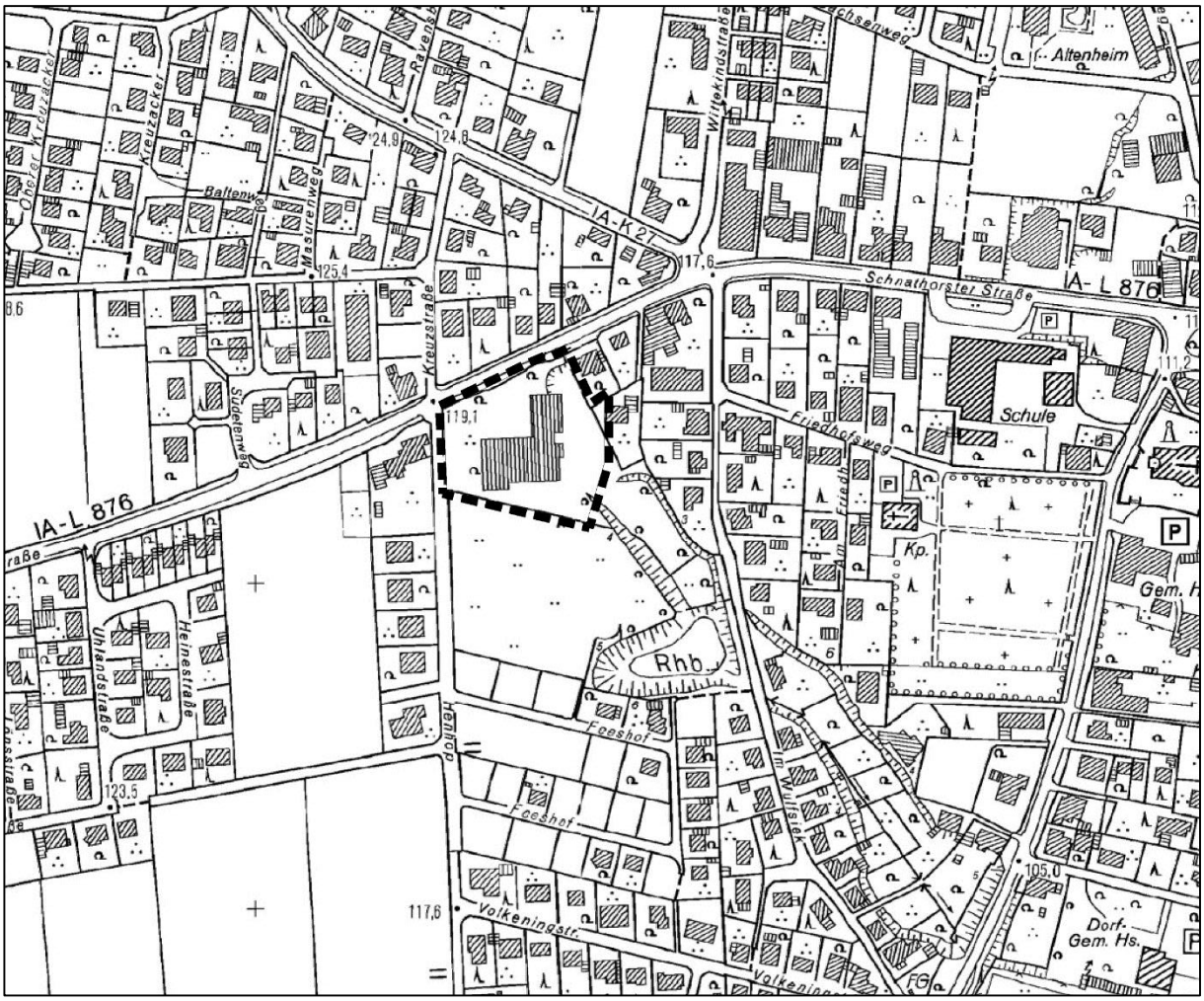


Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des Änderungsgebietes (Quelle: Lageplan: TIM-online NRW)

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Schnathorster Straße. Es ist mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut, dessen südlicher Teil einen Verbrauchermarkt beherbergt. Der östliche Teil wurde von einem Drogeriemarkt genutzt, steht inzwischen aber leer. Nördlich und westlich des Gebäudes sind die Stellplätze angeordnet. Die Anlieferzone für den Verbrauchermarkt liegt an der südwestlichen Rand des Gebäudes, die des ehemaligen Drogeriemarktes nördlich des Gebäudes.
Am Süd- und Ostrand des Grundstücks befinden sich begrünte und teilweise mit Gehölzen bestandene Freiflächen.

Die Erschließung des Areals erfolgt von zwei Seiten: über eine Ein- und Ausfahrt von der Schnathorster Straße (L 876) sowie über zwei Ein- und Ausfahrten von der Straße "Henhop". Die südliche dieser Einfahrten dem Anlieferverkehr des Verbrauchermarktes vorbehalten.

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist durch Wohnbebauung geprägt. Südlich grenzt das Neubaugebiet Feeshof an, das bisher nur in seinem südlichen Teil bebaut ist. In südöstlicher Richtung erstreckt sich ein durch dichten Gehölzbestand geprägte Grünzug, der sich um ein Regenrückhaltebecken erweitert.

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dar.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 „Verbrauchermarkt Schnathorst“ ist im Wesentlichen folgendes festgesetzt:
Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ mit einer GRZ von 0,8 und einem Vollgeschoss festgesetzt. Als Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel auf 1.165 m² Verkaufsfläche sowie Gesundheit und Körperpflege auf 400 m² Verkaufsfläche zugelassen.
Am nördlichen und westlichen Rand sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen sowie zwei Ein- und Ausfahrten an der Straße "Henhop" und eine Ein- und Ausfahrt an der Schnathorster Straße. Ansonsten ist an der letztgenannten Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist private Grünfläche mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
Eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verläuft am östlichen Rand.

1.4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ werden als ergänzende Nutzungen Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 44 – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ – wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten, desgleichen die Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt sowie der Verkaufsfläche für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel auf 1.165 m² sowie Gesundheit und Körperpflege auf 400 m². Ergänzend zu den vorgenannten Nutzungen werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 nun auch Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Durch die Beibehaltung der Sondergebietsnutzung wie auch der zulässigen Sortimente und der Verkaufsflächengrößen wird im Plangebiet die Nahversorgung im Ortsteil Schnathorst weiterhin dauerhaft gesichert und auch zukünftig die sinnvolle Kombination von Verbraucher- und Drogeriemarkt ermöglicht.

Mit der ergänzenden Festsetzung von Gewerbebetrieben wird im Plangebiet eine Palette von zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, sodass Leerstand künftig besser vermieden werden kann.

Es werden nur Gewerbebetriebe zugelassenen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung wird dem vorhandenen Wohnumfeld Rechnung getragen, denn diese Gewerbebetriebe entsprechen den in Mischgebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben. Die Geschossfläche für Gewerbebetriebe wird auf maximal 450 m² begrenzt. Damit bleibt die Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt.

Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung - die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die überbaubare Grundstücksfläche - sowie die Abgrenzung des Sondergebietes, bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 unberührt.

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

2.2 Belange des Verkehrs

Die festgesetzten Ein- und Ausfahrten - für den Pkw-Verkehr an die Straße "Henhop" und "Schnathorster Straße" und für die Warenanlieferung an die Straße "Henhop" - bleibt unverändert, desgleichen die festgesetzte Fläche für Stellplätze.

Es handelt sich um ein bebautes Gebiet. Zusätzlicher Verkehr wird aufgrund der künftig zulässigen Nutzungen voraussichtlich nicht entstehen.

2.1 Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist vorhanden und weist auch für die künftigen Nutzungen die notwendige Kapazität auf.
Die festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 nicht berührt.

2.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Festsetzungen zu der Gebäudelänge und -breite (Baugrenzen), der Gebäudehöhe, der Neigung der Dächer, der Gestaltung der Einfriedungen, dem Aussehen von Werbeanlagen, aber auch zur Anlage der Freiflächen (Anpflanzung von Gehölzen) etc. getroffen worden, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und die bauliche Anlage in des kleinstrukturierte Wohnumfeld einzupassen.
Diese Festsetzungen bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 unberührt, daher wird sie nicht zu nachteiligen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes führen.

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 “Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, sofern in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Diese Voraussetzung ist bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 erfüllt. Damit entfällt das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. Kapitel 1.1).
Des Weiteren werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 weder die überbaubaren Flächen noch das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan verändert.

2.4 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 42 und 43 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein könnten.
Da sich die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 44 ausschließlich auf die Nutzungsart und nicht auf die überbaubaren Flächen, die privaten Grünflächen oder die Pflanzfestsetzungen bezieht, sind durch die 1. Änderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Somit kann auf einen detaillierten Fachbeitrag zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

2.5 Immissionsschutz

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 zum Schallschutz werden in die 1. Änderung übernommen. Damit ist sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.