VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage

Gemarkung: Hausberge
Flur: 8

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 0,83 ha.

Planverfasser

Für den Planentwurf und die Plananfertigung:

0,9 stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

Minden, den 18.03.2016

.....
O. Schramme

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 24.08.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Porta Westfalica, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Für den Bebauungsplan ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 26.10.2015 bis zum 27.11.2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden.

Porta Westfalica, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.04.2016 als Satzung gem. § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustande- kommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den __.__.____

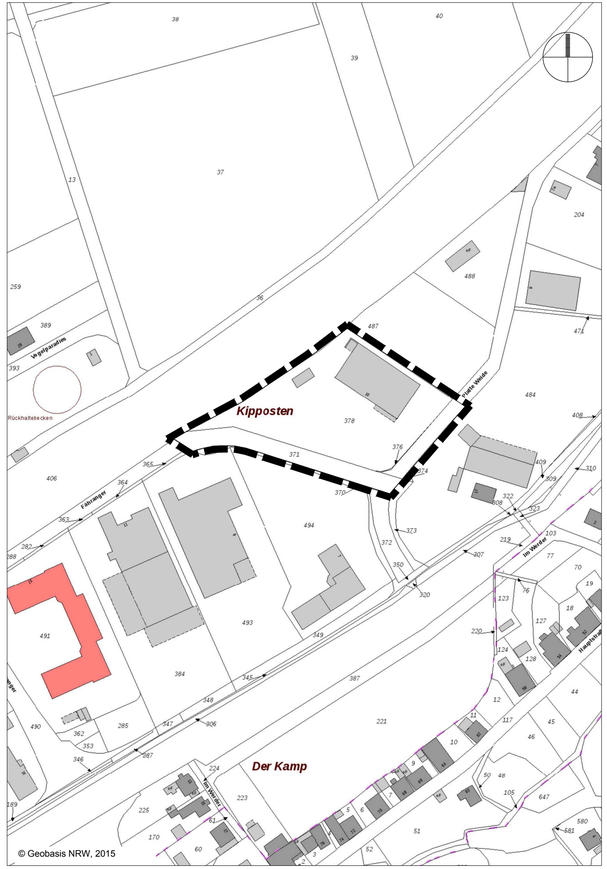
.....
Der Bürgermeister

1. Ausfertigung

Porta Westfalica, den __.__.____

.....
Der Bürgermeister

Lageplan Geltungsbereich



M 1: 2.000

Textliche Festsetzungen

Der § 1 der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird in Absatz 1-3 wie folgt geändert:

§ 1
(1) Allgemein zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment und mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m².

(2)
Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmitteldiscounters umfasst die in Porta Westfalica nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß folgender Liste (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Porta Westfalica 2013):

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Bäckerei / Konditorei,
- Metzgerei
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, Parfümerieartikel,
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Reformwaren
- Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter; inkl. Hygiene- und Pflegemittel)

(3) In Porta Westfalica zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste sind nur als Rand- und Nebensortimente des festgesetzten Lebensmitteldiscounters im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig:

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- medizinische und orthopädische Artikel
- Augenoptik (Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel etc.)
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
- Zeitschriften und Zeitungen
- Bücher
- Antiquariate
- Damen- / Herren- / Kinderbekleidung und -wäsche
- Pelz- / Kürschnerwaren, Miederwaren
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)
- Spielwaren (ohne Videospielkonsolen)
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und -schuhe
- Musikinstrumente und Musikalien
- Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf, Pokale, Vereinsbedarf
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren- und artikel, Schneidwaren, Bestecke)
- Holz-, Kork- , Flecht- und Korbwaren
- Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Textilien (Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Vorhänge und Gardinen
- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Antiquitäten und antike Teppiche
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
- bespielte Ton- und Bildträger
- Foto- und optische Erzeugnisse (Fotokameras, Ferngläser, Mikroskope etc. inkl. Zubehör (ohne Augenoptik)
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Floristik

Hinweis

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 bleiben unverändert rechtsverbindlich und sind weiterhin zu beachten.

Stadt Porta Westfalica

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Werder“

gem. § 13 BauGB

-Teil A-

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert am 25.06.2015 (GV. NRW S. 496), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25", bestehend aus den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den __.__.____

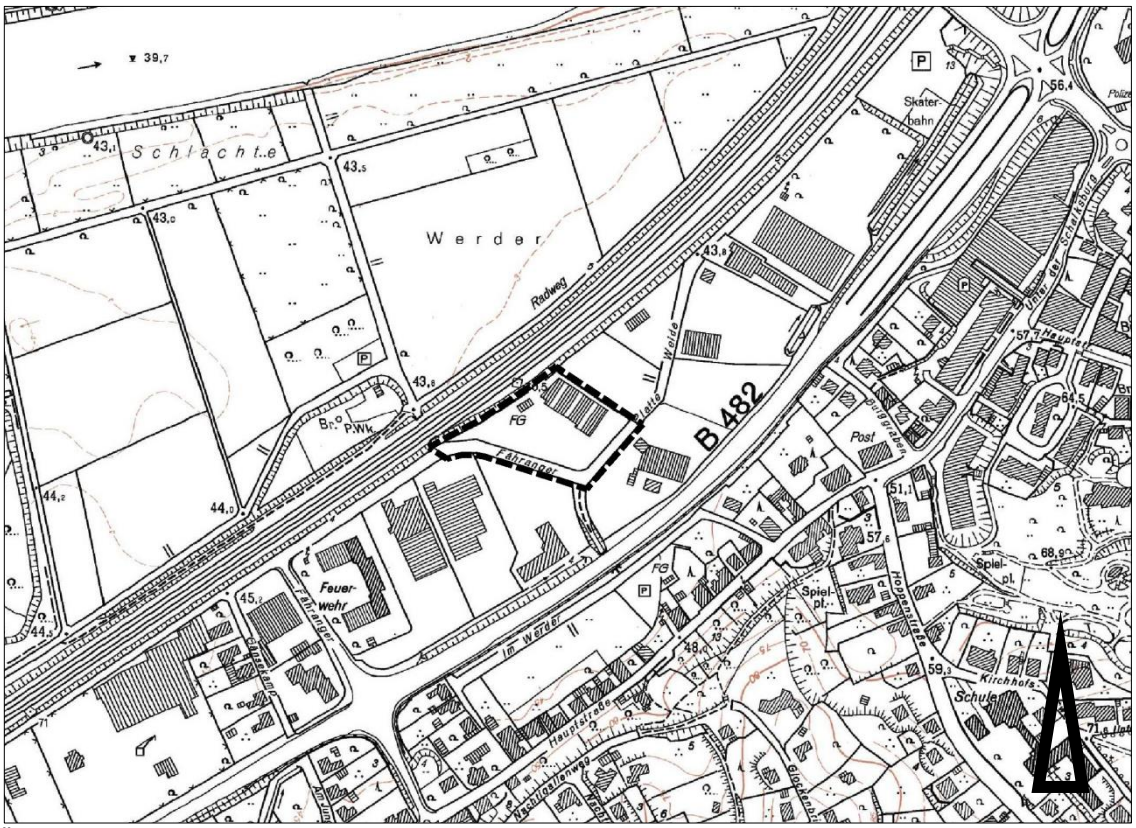
.....
Der Bürgermeister

Stadt
Porta Westfalica

Begründung -Teil B-

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Werder“

gem. § 13 BauGB



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

stadtplanung
olaf schramme

Planverfasser:

o.9 stadtplanung olaf schramme

Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

Inhalt

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 4

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN 4

3 LAGE IM RAUM / BESTAND 5

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES 5
3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN 6

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 6

4.1 REGIONALPLAN 6
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7
4.3 BEBAUUNGSPLAN 8
4.4 EINZELHANDELSKONZEPT 9
4.5 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 11

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 12

5.1 VERKAUFSFLÄCHE 12

6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 14

6.1 ARTENSCHUTZ 14

7 VER- UND ENTSORGUNG 15

7.1 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 15
7.2 ABWASSERBESEITIGUNG 15
7.3 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG 15
7.4 ABFALLBESEITIGUNG 15

8 HINWEISE 15

8.1 BODENDENKMALSCHUTZ 15
8.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 15
8.3 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET 16

9 FLÄCHENBILANZ 16

10 KOSTEN 16

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBL. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,

- 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),

- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2014 (GV.NRW. S. 294),

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208),

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Innerhalb des Plangebietes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Werder“ befindet sich ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, der im Jahr 2014 auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² neu errichtet wurde.

Seitens des Betreibers (Aldi Nord) besteht nunmehr der Wunsch, die Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes auf bis zu 1.200 m² zu vergrößern, in dem ein bestehender Lagerraum zu Verkaufsfläche umgewandelt werden soll. Bauliche Erweiterungen des Gebäudekörpers sind hierzu nicht erforderlich.
Die Verkaufsflächenerweiterung dient dem Ziel, das vorhandene Warenangebot kundenfreundlicher präsentieren zu können und somit die Attraktivität des Marktes langfristig zu sichern. Dabei ist mit der Verkaufsflächenerweiterung keine Erweiterung des Sortiments vorgesehen.

Da es sich bei dem hier in Rede stehenden Discounter, trotz der räumlichen Lage in einem Gewerbegebiet, jedoch in räumlicher Nähe zu den westlichen Wohnstandorten im Ortsteil Hausberge und guter infrastruktureller Anbindung um einen etablierten Nahversorgungsstandort handelt, soll dem Wunsch des Betreibers nach einer Erweiterung der Verkaufsfläche entsprochen werden.
Da von dieser Änderung des Bebauungsplanes nur die textliche Festsetzung des § 1 Abs. 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche sowie die Aktualisierung des § 1 Abs. 2 u. 3 hinsichtlich der Anpassung der Sortimentsliste an die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes betroffen ist, die Erweiterung innerhalb des bestehenden Baufensters (bzw. Gebäudes) möglich ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach

Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet, da mit der hier in Rede stehenden Planänderung keine Veränderung der Geschossfläche als Prüfkriterium für die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung i.S.d. UVPG einhergeht.
Hinsichtlich der Ermittlung der Umweltauswirkungen kann daher auf die im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 25 erstellte „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“[1] i.S.d. UVPG verwiesen werden.

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt sind.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hausberge, Flur 8 der Stadt Porta Westfalica nördlich der Straßen Fähranger und Platte Weide zwischen der Bahnstrecke im Westen und der B 482 im Osten und erstreckt sich auf das Flurstück 378, 376, 371 tlw. (Straße Fähranger) und 457 tlw. (Straße Platte Weide).
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch den bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounter und den zugehörigen Stellplatzflächen geprägt.



[1] 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Werder“, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Planungsbüro Reinold, Rinteln, 9/2012

Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes (Quelle: Google Earth)

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt, nördlich angrenzend verläuft die in diesem Bereich viergleisig ausgebaute Bahnstrecke Bielefeld-Minden.

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen im Wesentlichen Emissionen in Form von Lärm (Parkplatzverkehr, Lieferverkehr, Kühlanlagen und Lüftung) aus. Durch die geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht mit einem erheblichen Anstieg der Emissionen, insbesondere des Verkehrs- und Parkplatzlärms oder des Anlieferbereiches zu rechnen.
Zudem befinden sich in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches, das durch gewerbliche Nutzungen geprägt wird, keine immissionssensiblen Wohnnutzungen, die durch eine Änderung der Immissionssituation beeinträchtigt würden.

Von außen wirken auf das Plangebiet insbesondere Verkehrslärmimmissionen von der B 482, Schienenverkehrslärmimmissionen von der direkt angrenzenden Bahnstrecke und aus den angrenzenden gewerblichen Nutzungen ein.

Das Plangebiet liegt auf den Flächen der ehemaligen Gießerei Schönebeck (Altstandort 3719/15). Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die Betroffenheit des Altstandortes.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, stellt den Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.“ dar.
„Die GIB dienen der Erweiterung, der Neuansiedlung und der Verlagerung von Gewerbe und Industriebetrieben. Sie haben zusammen mit den kleineren, im GEP nicht dargestellten gewerblichen Bauflächen der FNP die Funktion, alle gewerblich-industriellen Betriebe aufzunehmen, die wohnungsunverträglich sind und für die weder aufgrund besonderer Rohstoffvorkommen noch fachgesetzlicher Privilegierung eine Bindung an Standorte außerhalb des GIB begründet werden kann.“[2]

Nach den Vorgaben des Regionalplanes sind Nahversorgungsstandorte wie der hier Vorliegende in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) anzusiedeln, so dass die Planung zunächst den Vorgaben des Regionalplanes widerspricht.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um die Überplanung eines vorhandenen und etablierten Nahversorgungsstandorts in räumlicher Nähe zu den Siedlungsbereichen des Ortsteiles Hausberge handelt, der auch bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) planungsrechtlich gesichert wurde.
Eine Beeinträchtigung der in dem GIB bereits ansässigen Unternehmen (z.B. durch erhöhte Rücksichtnahmepflichten) wird nicht erkennbar, da die Einzelhandels- und Gewerbenutzungen bereits seit geraumer Zeit ohne Nutzungskonflikte nebeneinander existieren.
Zudem kann das Vorhaben auch mit den Vorgaben der Ziele der Landesplanung (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) in Einklang gebracht werden (vgl.

[2] Regionalplan für den Reg.-Bezirk Detmold, TA Oberbereich Bielefeld

Kap. 4.5), so dass zusammenfassend betrachtet eine Beeinträchtigung regionalplanerischen Belange nicht erkennbar wird.

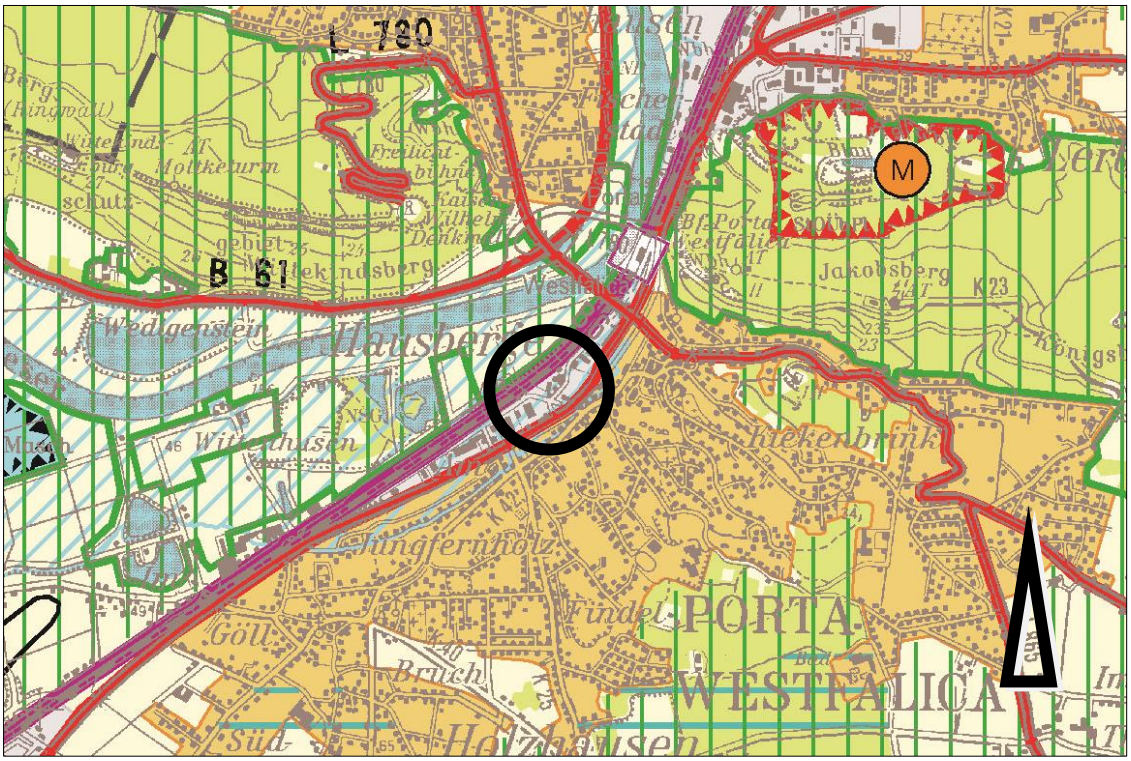


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Porta Westfalica stellt den Planbereich als Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter“ dar.
Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier geplante Vorhaben grundsätzlich gegeben und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird entsprochen.

Darüber hinaus stellt der FNP die Lage des Plangebietes in einem Überschwemmungsgebiet dar. Duch Neufestsetzung des Überschwemmunggebietes Weser[3] liegt das Plangebiet nunmehr in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

[3] Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Weser“ vom 25.02.2015, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15 der Bezirksregierung Detmold vom 07.04.2015.

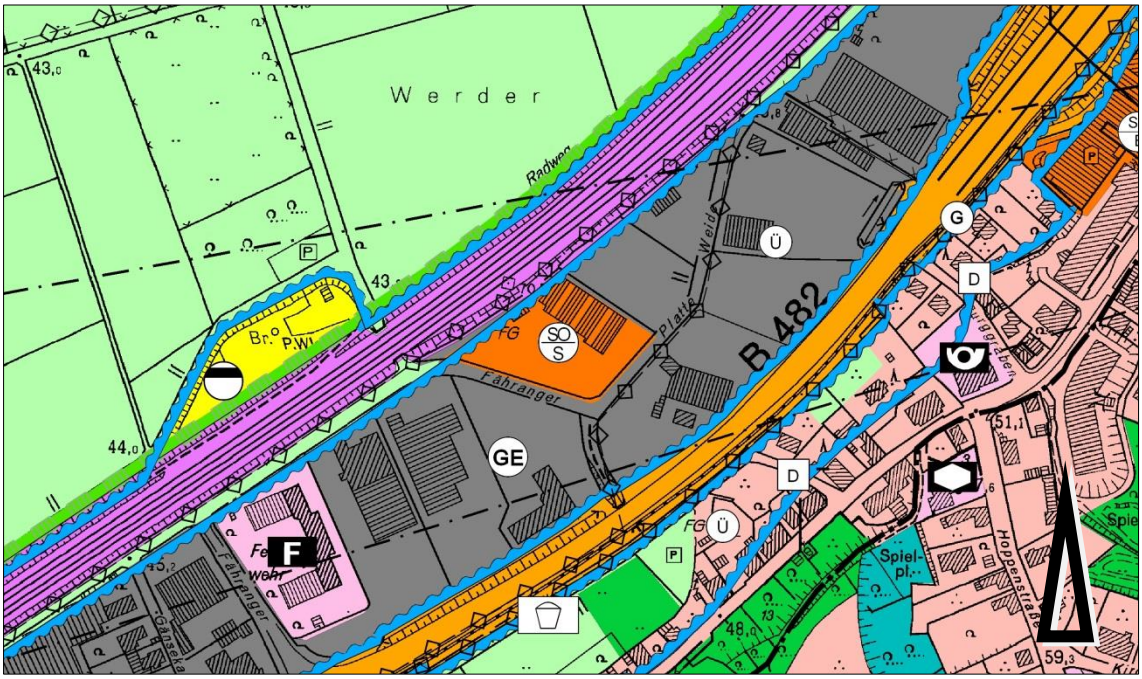


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Porta Westfalica, Lage des Plangebietes (Quelle: Stadt Porta Westfalica)

4.3 Bebauungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Werder“.

Dieser setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und eine I-geschossige Bauweise vor. Weiterhin ist eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge, eine max. Höhe der baulichen Anlagen von 56 m üNN und die überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen sowie ein natürliches Überschwemmungsgebiet, eine Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und der Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhen festgesetzt.

Darüber hinaus sind die angrenzenden Straßen Platte Weide und Fähranger als Verkehrsfläche festgesetzt.
Als Nachrichtliche Darstellungen sind eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“, der Verlauf einer Ferngasleitung und einer Erdgasleitung sowie der entsprechenden Schutzstreifen zu diesen Leitungen in der Planzeichnung enthalten.



Abbildung 2: Festsetzungen der 1. Ä. des Bebauungsplanes Nr. 25 "Im Werder"

Die dort getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden mit Ausnahme zu § 1 der textlichen Festsetzungen nicht von der 2. Änderung des Bebauungsplanes berührt.

4.4 Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Porta Westfalica besteht ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das zuletzt im Mai 2013 aktualisiert wurde[4]. Das Konzept soll als Grundlage für zukünftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zu Standortfragen des Einzelhandels in der Stadt Porta Westfalica dienen und eine für die Bauleitplanung und kommunale Baugenehmigungspraxis fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle und künftige Planvorhaben darstellen.

Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Porta Westfalica sind die

- Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion
- Stärkung und Weiterentwicklung des Ortszentrums
- Schutz und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche
- Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung
- Ableitung funktionaler Ergänzungsstandorte und zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

[4] Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Mai 2013

- Schaffung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

In diesem Einzelhandelskonzept ist der Planbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes als „Solitärer Nahversorgungsstandort“ gekennzeichnet.
Für diese Standorte wird die „*Empfehlung ausgesprochen, diese im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen (z.B. Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Betriebe an die aktuellen Marktanforderungen) angemessene Arrondierungen durch kleinflächige Erweiterungen ihrer Betriebsstätten innerhalb der bestehenden Flächen zu ermöglichen.*“

Damit entspricht die geplante geringfügige Erweiterungsmaßnahme an einem bestehenden Einzelhandelsstandort den Zielvorstellungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Porta Westfalica.

Um die Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung auf die vorgenannten Ziele, insbesondere auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der wohnungsnahen Versorgung beurteilen zu können, wurde für das hier geplante Vorhaben darüber hinaus eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse[5] erstellt, in der insbesondere auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung beurteilt wurden.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

> *„Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in der Stadt Porta Westfalica. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:*
>
> - *Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum Hausberge zu Umlenkungseffekten von maximal 1,2 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Schädliche Folgewirkungen für die Anbieter innerhalb des Hauptzentrums lassen sich hieraus nicht ableiten.*
>
> - *Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen gegenüber den Nahversorgungszentren zu Umlenkungseffekten von 2,5 % bis maximal 4,4 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen somit unterhalb der Schwellenwerte. Schädliche Folgewirkungen innerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche lassen sich hieraus nicht ableiten.*
>
> - *Für die solitären Nahversorgungstandorte innerhalb des Untersuchungsraumes sind Umlenkungswirkungen in Höhe von max. 1,7 % zu erwarten. Diese liegen damit unterhalb der 7 % bzw. der 10 % Schwelle und lassen keine negativen Folgewirkungen erwarten.*
>
> - *Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber der Fachmarktagglomeration PORTA MARKT sowie den sonstigen Standortlagen im Untersuchungsraum belaufen sich, sofern überhaupt messbar, mit max.*

[5] Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Porta Westfalica, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Juni 2015

1,0 % ebenfalls deutlich unterhalb der Schwellenwerte.

- *Für die zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine schädlichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.*

- *Aus dem Gesamtvorhaben lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.*

- *Die Erweiterungsmaßnahme eines bestehenden Betriebes innerhalb eines solitären Nahversorgungsstandortes entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.*

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen feststellen.“

Die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes stellt sich somit im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Porta Westfalica dar.

Dabei ist in Bezug auf die Auswirkungen der Planung zudem zu berücksichtigen, dass die geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche nicht mit einer Ausweitung des angebotenen Sortiments einhergeht. Vielmehr dienen solche Verkaufsflächenerweiterungen einer Optimierung und Attraktivierung der Warenpräsentation z.B. durch breitere Gänge und niedrigere Regale und somit auch der Standortsicherung und Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit dieser Nahversorgungsbetriebe.
Weiterhin gehen mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen im Plangebiet hinsichtlich der Größe des Sondergebietes, der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl oder Veränderungen der Stellplatzanzahl einher.

Die vollständige Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse der BBE Münster ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4.5 Landesentwicklungsplan

Im Land Nordrhein-Westfalen ist bei der Planung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zu berücksichtigen.

Dieser legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Dabei ist im Rahmen von städtebaulichen Planungen zu beachten, dass die Ziele der Raumordnung eine strikte Bindung entfalten, die nicht durch Abwägung überwindbar sind. Die Grundsätze der Raumordnung hingegen enthalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

In Bezug auf die hier vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden und der Nahversorgung dienenden Marktes ist insbesondere das Ziel 7 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zu berücksichtigen:

> ***„Ziel 7 Überplanung von vorhandenen Standorten***
> *Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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.“*[6]

Durch die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) nicht geändert.

Für die Berücksichtigung des Ziel 7 wird im vorliegenden Fall der 2. Änderung des Bebauungsplanes von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht, wonach geringfügige Erweiterungen in Betracht kommen, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Der Nachweis, dass durch die geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Porta Westfalica oder angrenzender Gemeinden erfolgt, konnte durch die BBE Münster nachgewiesen werden (vgl. Kap. 4.4).

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Verkaufsfläche

Die textliche Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu § 1 Abs. 1 wird wie folgt neu gefasst:

> „(1) Allgemein zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment und mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m².“

Mit dieser Änderung wird die Verkaufsfläche von bislang max. 1.000 m² auf max. 1.200 m² erhöht.

5.2 Sortimentsliste

Auf Grund des seit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes angepassten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Porta Westfalica wird eine Anpassung des § 1 Abs. 2 und 3 der textlichen Festsetzungen erforderlich, um die aktuellen Sortimentslisten berücksichtigen zu können.

Der § 1 Abs. 2 und 3 der textlichen Festsetzungen wird daher wie folgt neu gefasst:

[6] Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, S.8, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen- Nr. 23 vom 12. Juli 2013, S. 420

„(2) Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmitteldiscounters umfasst die in Porta Westfalica nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß folgender Liste (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Porta Westfalica 2013):

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Bäckerei / Konditorei,
- Metzgerei
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, Parfümerieartikel,
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Reformwaren
- Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter; inkl. Hygiene- und Pflegemittel)

(3) In Porta Westfalica zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste sind nur als Rand- und Nebensortimente des festgesetzten Lebensmitteldiscounters im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig:

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- medizinische und orthopädische Artikel
- Augenoptik (Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel etc.)
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
- Zeitschriften und Zeitungen
- Bücher
- Antiquariate
- Damen- / Herren- / Kinderbekleidung und -wäsche
- Pelz- / Kürschnerwaren, Miederwaren
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)
- Spielwaren (ohne Videospielkonsolen)
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und -schuhe
- Musikinstrumente und Musikalien
- Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf, Pokale, Vereinsbedarf
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren- und artikel, Schneidwaren, Bestecke)
- Holz-, Kork- , Flecht- und Korbwaren
- Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Textilien (Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Vorhänge und Gardinen
- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Antiquitäten und antike Teppiche
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
- bespielte Ton- und Bildträger
- Foto- und optische Erzeugnisse (Fotokameras, Ferngläser, Mikroskope etc. inkl. Zubehör (ohne Augenoptik)
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Floristik

Weitere Änderungen sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 bleiben unverändert rechtsverbindlich und sind weiterhin zu beachten.

6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt.
Die durch die vorliegende Änderung ermöglichte Vergrößerung der Verkaufsfläche bezieht sich auf die innere Organisation des bestehenden Gebäudekörpers, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima zu erkennen sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3, 1 Halbsatz BauGB abgesehen.

6.1 Artenschutz

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange des Artenschutzes i.S.d. § 44 BNatSchG nicht beeinträchtigt, da mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen von Nahrungs-, Brut- oder Jagdhabitaten planungsrelevanter Arten verbunden sind.

Die innerhalb des Gebäudes vorgesehenen Baumaßnahmen (Entfernung einer Zwischenwand) lassen ebenfalls keine Beeinträchtigung planungsrelevanter oder sonstiger Arten erkennen.

Gebäude können insbesondere Schlafplätze oder Wochenstuben für gebäudebewohnende Fledermausarten bieten, sofern geeignete Nischen, Hohlräume und Zugangsmöglichkeiten z.B. zu Dachräumen bestehen.
Solche Zugangsmöglichkeiten sind bei dem bestehenden und erst wenige Jahre alten Gebäude nicht erkennbar, so dass auch durch die innerhalb des Gebäudes stattfindenden Baumaßnahmen eine potentielle Beeinträchtigung insbesondere von gebäudebewohnenden Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die im Bereich der Straße „Fähranger“ und „Platte Weide“ vorhandene Trinkwasserleitung (Träger: Wasserbeschaffungsverband Veltheim) angeschlossen.
Eine wesentliche Erhöhung des Trink- oder Löschwasserbedarfs ist mit der Planänderung nicht verbunden.
Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Fähranger“ und „Platte Weide“ beseitigt. Dieser ist für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls unverändert dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

Eine Erhöhung des Schmutz- oder Niederschlagswasseranfalls geht mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht einher.

7.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den zuständigen Energieversorger Westfalen Weser Netz AG bereitgestellt.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

8 HINWEISE

8.1 Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden ist der Stadt Porta Westfalica und der LWL-Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

8.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel.: 02331/69273887) zu verständigen.

8.3 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Weser“ vom 25.02.2015.

9 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	**Fläche in m², ca.**
Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel- Lebensmittel-discounter“	6.431 m²
davon Fläche für Stellplätze	3.242 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.866 m²
Gesamt	**8.297 m²**

Änderungen der Flächenbilanz ergeben sich durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

10 KOSTEN

Der Stadt Porta Westfalica entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Bekanntmachungskosten keine weiteren Kosten.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.