Gemeinde Stemwede

Bebauungsplan Nr. 3.11 „Sonderbaufläche an der L 770“
2. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Text

-Endfassung-

Bearbeitungsstand: 03.11.2016

Dieser Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil und der Begründung.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Es werden lediglich die bestehenden textlichen Festsetzungen geändert.

Die Nutzungsregelung in § 1 wird für den Bereich SO 2 wie folgt neu gefasst:

Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten:

<u>Zentrenrelevante Sortimente:</u>

- Schreibwaren
- Spielwaren
- Textilien
- Haushaltswaren
- Geschenkartikel/Glaswaren
- Saisonware (Weihnachten, Ostern, Sommer- und Frühlingsartikel)

<u>Nahversorgungsrelevante Sortimente:</u>

- Lebensmittel
- Drogerieartikel

<u>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</u>

- Garten- und Pflanzenbedarf
- Tiernahrung
- Gartenmöbel
- Baumarktartikel

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zusammen werden auf max. 60% der gesamten Verkaufsfläche begrenzt. Jedes zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment für sich genommen wird auf max. 15% der gesamten Verkaufsfläche begrenzt. Für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird keine Obergrenze innerhalb der gesamten Verkaufsfläche festgesetzt.

Gemeinde Stemwede

Bebauungsplan Nr. 3.11 "Sonderbaufläche an der L 770"

2. Änderung

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung

Endfassung

Bearbeitungsstand: 03.11.2016

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorbemerkung
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung
3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Übergeordnete Planungsvorgaben
4.1 Raumordnung und Landesplanung
4.2 Flächennutzungsplanung
4.3. Belange des Artenschutzes
5. Bestandsaufnahme
6. Planung und Festsetzungen
6.1 Bebauung
6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
6.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten
6.4 Immissionssituation
6.5 Grünordnung
7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorbemerkung

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom 28.01.1994 in Kraft getreten. Damit wurde seinerzeit zusätzlich zu einem bereits bestehenden Möbelgeschäft (EZL) die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Verbrauchermarktes (jetzt E-Center) geschaffen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit dem 23.07.2004) wurde der Planbereich umstrukturiert, um die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi) zu ermöglichen.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Im Herbst 2015 hat der Aldi-Markt nun geschlossen. Seitdem steht das Gebäude leer und der Eigentümer sucht eine Folgenutzung für das Objekt.

Seitens der Posten-Börse besteht nun ein ernsthaftes Interesse, in dem vorhandenen Gebäude einen Sonderpostenmarkt zu eröffnen. Die Posten-Börse betreibt rund 80 Sonderpostenmärkte vorwiegend im Weser-Ems-Bereich.

Die geplante Einrichtung eines Sonderpostenmarktes entspricht allerdings nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Danach sind für den Bereich des ehemaligen Aldi-Marktes lediglich Lebensmittel-Discounter mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nach Mitteilung des Kreisbauamtes als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde nicht möglich. Somit kann das Vorhaben nur über eine Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die geplante Nutzungsänderung des ehemaligen Aldi-Gebäudes geschaffen werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (der Änderungsbereich soll weiterhin Sondergebiet bleiben, lediglich die zulässigen Sortimente werden geändert), kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat daher in seiner Sitzung am 22.06.2016 beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortschaft Levern südlich der Straße Alter Postweg (L 770) und westlich der Niederdorfstraße. Ein Übersichtsplan ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Eine Änderung ergibt sich nur für den Bereich SO 2. Da es sich lediglich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen handelt, erfolgt keine Änderung der Planzeichnung. Die gültige Planzeichnung ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Gemeinde Stemwede in der Neufassung des Gebietsentwicklungsplanes -GEP- (jetzt Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, formuliert, der mit Erlass vom 04.06.2004 genehmigt wurde.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) ausgewiesen.

4.3 Belange des Artenschutzes

Entsprechend der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Änderung bezüglich der zulässigen Nutzungsarten. Die bauliche Ausnutzbarkeit des Planbereiches ändert sich nicht.

Daher ist im Ergebnis davon auszugehen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG, wonach es verboten ist geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, nicht berührt werden.

5. Bestandsaufnahme

Im Änderungsbereich befinden sich das Gebäude des ehemaligen Aldi-Marktes sowie der zugehörige Parkplatz. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes befindet sich eine Zuwegung für die Warenanlieferung.

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur geplanten Nutzungsänderung des ehemaligen Aldi-Marktes geschaffen werden.

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Hier ergeben sich keine Veränderungen.

6.1.2 sonstige Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden in § 1 für den Bereich SO 2 bezüglich der zulässigen Sortimente vollständig neu gefasst. Dabei wird unterschieden zwischen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die max. Verkaufsfläche von 800 m² bleibt jedoch unverändert. Die Einzelheiten wurden im Vorfeld mit dem Handelsverband und der IHK sowie dem Gewerbeverein Stemwede einvernehmlich abgestimmt.

Die bisherigen (textlichen) Festsetzungen, die sich aus der ersten Änderung des Bebauungsplanes ergeben, sind dieser Begründung als Anlage 3 beigefügt.

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Hier ergeben sich keine Veränderungen.

6.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Folgender Hinweis ist jedoch zu beachten:
"Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Altlasten sind in dem Änderungsbereich ebenfalls nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

6.4 Immissionssituation

Da es bei einer Einzelhandelsnutzung bleibt, ergeben sich auch hier sich keine Veränderungen.

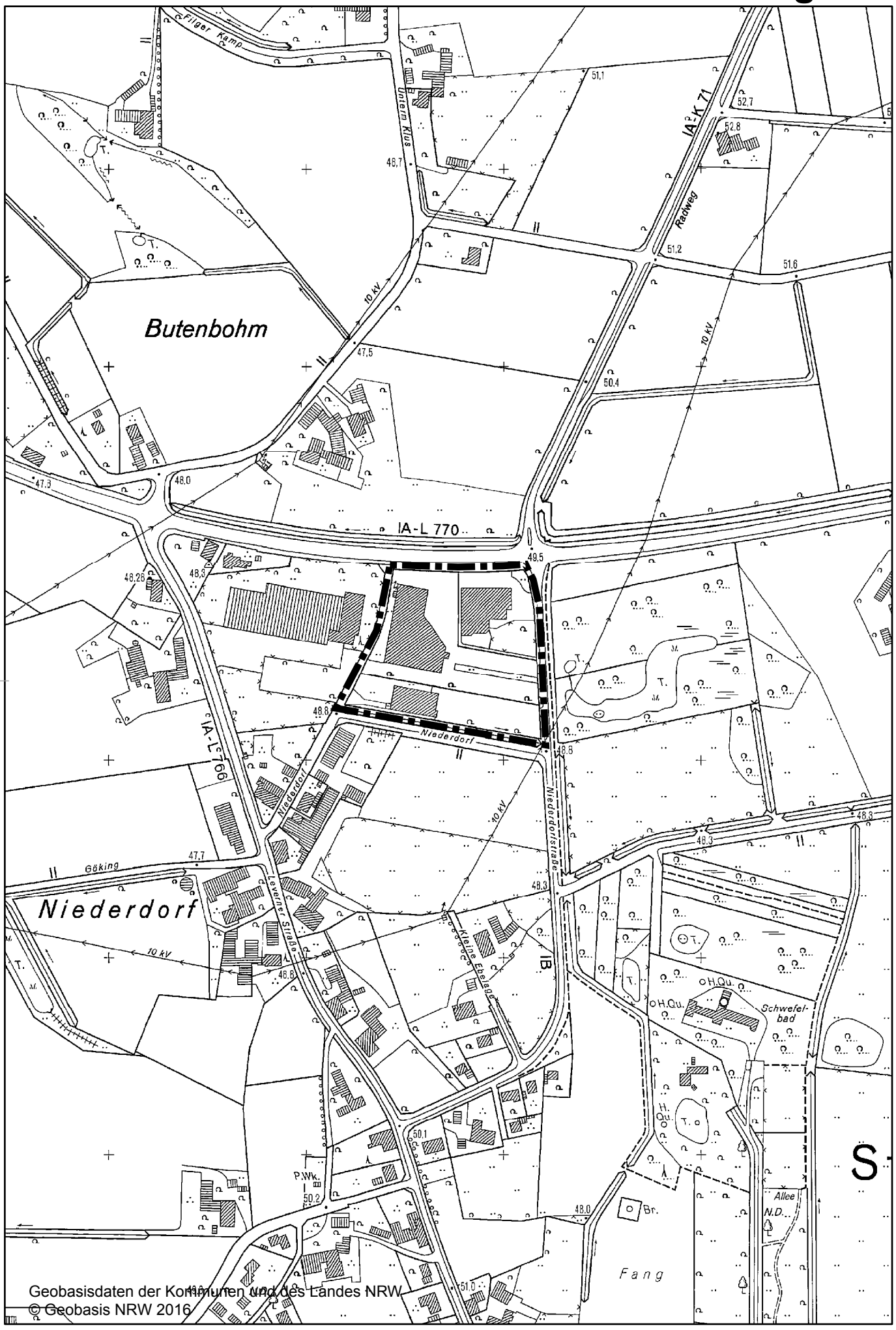
6.5 Grünordnung

Hier ergeben sich keine Veränderungen.

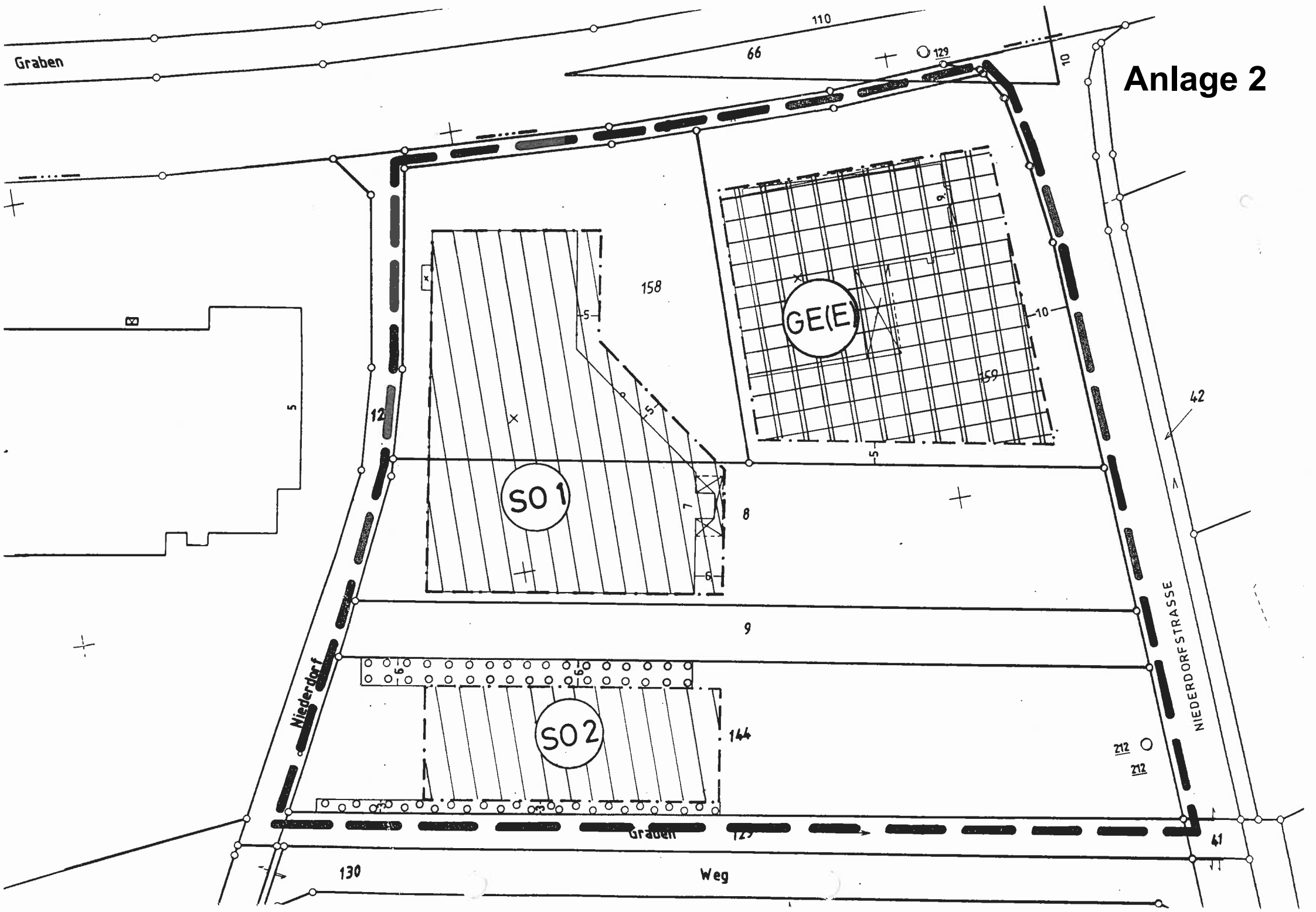
7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Hier ergeben sich ebenfalls keine Veränderungen. Daher ist eine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung nicht erforderlich.

Anlage 1



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2016


Anlage 2
Graben
110
66
129
10
158
GE(E)
159
SO 1
SO 2
42
41
144
212
212
NIEDERDORFSTRASSE
Niederdorf
Graben
Weg
130
12
8
9

Anlage 3

Textliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelung

Sondergebiet (SO 1 und SO 2):

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen gem. § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Verbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 3.000 m² bei folgender Aufteilung der Verkaufsflächen (SO 1):
  a) Verbrauchermarkt (derzeit WEZ) für Lebensmittel, Fleischwaren, Haushaltswaren, Drogeriewaren, Getränke sowie von Schuh- und Textilwaren max. 2.500 m²
  b) Backwaren max. 100 m²
  c) Blumenshop max. 110 m²
  d) Imbiss max. 80 m²
  e) Fotoshop max. 140 m²
  f) Reisebüro max. 70 m²
- Lebensmitteldiscounter (geplant Aldi) mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² (SO 2)

Die Festsetzungen der Flächenangaben beziehen sich ausschließlich auf die Verkaufsfläche; die darüber hinaus notwendigen baulichen Anlagen (wie z. B. Sozialräume oder Lagerflächen) bleiben davon unberührt.
Randsortimente, die der Ergänzung des Angebotes dienen, müssen sich den Kernsortimenten deutlich unterordnen. Die Verkaufsflächen für Randsortimente dürfen 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E)):

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE(E)) sind grundsätzlich alle Nutzungen gem. § 8 BauNVO zulässig. Ausdrücklich ausgeschlossen ist jedoch Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Anlage 1 zum Einzelhandelserlass vom 07.05.96).

§ 2 Maximale Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Dachoberkante bzw. Firstoberkante wird auf 9,0 m festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete bauliche Anlagen wie Antennenträger, Schornsteine, Fahrstuhlanlagen (max. Überschreitung der vorgenannten Höhe um 3,0 m).

§ 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die eine physiologische Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 770 hervorrufen, sind nicht zulässig.
Innerhalb einer Entfernung von 20 m vom Fahrbahnrand der L 770 sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 40 m vom Fahrbahnrand der L 770 bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW (§ 25 Straßen- und Wegegesetz NRW).

§ 4 Pflanzgebote

(1) Auf den Grundstücken des Verbrauchermarktes (Flurstücke 8, 9, 158) ist je angefangene 200 m² versiegelter Fläche ein heimischer großkroniger Laubbaum anzupflanzen (siehe Pflanzliste).
(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).
(3) Auf dem Grundstück des geplanten Aldi-Marktes (Flurstück 144) sind insgesamt 18 Roterlen (Alnus glutinosa) sowie 14 Bergahorn (Acer pseudoplatanus) zu pflanzen.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

GEMEINDE STEMWEDE
ORTSTEIL LEVERN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.11
„SONDERBAUFLÄCHE AN DER L 770"
1. ÄNDERUNG

. AUSFERTIGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER ZEICHNUNG UND DER BEGRÜNDUNG.

MASSTAB: 1:1.000
GEMARKUNG: LEVERN
FLUR: 4
GRÖSSE DES PLANGEBIETES: 2,55 HA

Anlage 3

FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

LINIEN, FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BEGRENZUNGSLINIE DER ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN
- ~~BAULINIE~~
- BAUGRENZE
- ~~ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG DER BAUGEBIETE~~
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ~~FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF~~
- ~~ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN~~
- ~~SCHULEN~~
- ~~KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN~~
- ~~SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN~~
- ~~GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE U. EINRICHT.~~
- ~~KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN~~
- ~~SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN~~
- ~~POST~~
- ~~SCHUTZBAUWERK~~
- ~~FEUERWEHR~~

- ~~VERSORGUNGSANLAGEN~~
- ~~ELEKTRIZITÄT~~
- ~~GAS~~
- ~~FERNWÄRME~~
- ~~WASSER~~
- ~~ABWASSER~~
- ~~ABFALL~~
- ~~ABLAGERUNG~~
- ~~HAUPTVER UND ENTSORGUNGS-LEITUNGEN~~
  - ~~OBERIRDISCH~~
  - ~~G = GAS~~
  - ~~E = ELEKTRIZITÄT~~
  - ~~UNTERIRDISCH~~
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- ~~ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE~~
- P ~~ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE~~
- ~~SPIELPLATZ~~
- ~~GRÜNFLÄCHE~~
- ~~ZU ERHALTENDE BÄUME~~
- ~~ANZUPFLANZENDE BÄUME~~
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ~~FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT~~
- ST ~~STELLPLÄTZE~~
- SICHTDREIECK FREIHALTUNG AB 70 cm ÜBER OKT VON BEBAUUNG, BEPFLANZUNG, EINFRIEDIGUNG, u.s.w.

BAUGEBIETE	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND (Z)	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE (Z)	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	BAUMASSENZAHL (BMZ)	BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE	GESCHLOSSENE BAUWEISE	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	NUR HAUSGRUPPEN	BAUGESTALTUNG: GEB. HÖHE HAUPTGEBÄUDE	GEB. HÖHE NEBENGEBÄUDE	DACHNEIGUNG	DREMPELHÖHE	
SO 1	—	2	0,6	1,0	—	—	—	—	—	SIEHE TEXT	—	—	—	—
SO 2	—	2	0,6	1,0	—	—	—	—	—	SIEHE TEXT	—	—	—	—
GE(E)	—	2	0,6	1,0	—	—	—	—	—	SIEHE TEXT	—	—	—	—