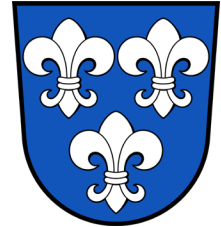


Stadt Beverungen



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“

Stadtteil: Kernstadt Beverungen

Änderungs-
gebiet: Westlich der Blankenauer Straße, nördlich der Straße „Bahnhof“



Begründung

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
i. V. m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Änderungsverfahren)

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-7298; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

18.05.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass für die Änderungsplanung	1
2	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung.....	1
3	Verfahren	2
4	Derzeitiges Planungsrecht zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise	3
5	Städtebauliche Konzeption	4
6	Bestandteile und Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes	5
7	Auswirkungen der Änderungsplanung auf die technische Infrastruktur, die verkehrliche Erschließung und die Umweltbelange	7

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ aus 2015	3
Abbildung 2:	Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ (Körber & Möllenbrok Architekten 03/2021)	5

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 35 „EINZELHANDEL BLANKENAUER STRASSE“

Stadtteil: Kernstadt Beverungen

Änderungsgebiet: Westlich der Blankenauer Straße, nördlich der Straße „Bahnhof“

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Änderungsverfahren)

1 Anlass für die Änderungsplanung

Der Planungsanlass der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des in dem Plangebiet bereits zulässigen Lebensmittel-Discounters vor dem Hintergrund der neuen Hochbauplanung in dem Plangebiet.

Der Eigentümer hat zur Änderung des Bebauungsplanes einen entsprechenden Antrag an die Stadt Beverungen mit Schreiben vom 09.03.2021 gestellt.

Die Stadt Beverungen macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bau- bzw. Nutzungswünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dies ist hier der Fall, da im Plangebiet weiterhin die Zulässigkeit eines „kleinflächigen“ Lebensmittel-Marktes bestehen bleiben soll, aber nunmehr, abweichend von der ursprünglichen Vorhabenplanung, eine neue bauliche Konzeption vorgesehen ist.

Die bauliche Konzeption macht es erforderlich, Baugrenzen im südlichen Bereich des Plangebietes so vorzusehen, dass dort bauplanungsrechtlich eine grenzständige Bebauung möglich wird. In dem Zusammenhang ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine entsprechende Bauweise als sog. von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festzusetzen.

Hierzu wird für den Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ eine Änderung vorgenommen.

2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ umfasst bzgl. der Änderung der zulässigen Bauweise den gesamten Geltungsbereich des Bauleitplanes (Gemarkung Beverungen, Flur 4, Flurstücke 492 tlw., 548, 549, 550, 551 und 798).

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Bzgl. der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche / Baugrenze ist ein Teilbereich des Flurstücke 548 im Süden des Plangebietes betroffen.

3 Verfahren

Von der Änderung betroffen sind ausschließlich Regelungen zur

- überbaubaren Grundstücksfläche, Baugrenze,
- Bauweise.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird bzgl. der in dem Gebiet zulässigen Nutzungen entsprechend der Vorhabenplanung konkretisiert:

- Zulässigkeit des Lebensmittel-Discounters
- Errichtung eines Cafés

Auf die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten kann verzichtet werden, da die an dem Standort befindliche Spielothek aufgegeben und nicht neu errichtet werden soll.

Das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung in dem Änderungsgebiet bleibt unberührt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind.

Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan seiner Konzeption nach eine objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat drei Bestandteile:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP – (objektbezogene Vorhabenplanung),
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Durchführungsvertrag.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Stadt gemacht werden.

Aufgrund der veränderten städtebaulichen und hochbaulichen Konzeption wird der Vorhaben- und Erschließungsplan in neuer Fassung erstellt und abgebildet.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da mit den Änderungsinhalten die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berührt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit / die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB erfolgen parallel.

Verfahrensschritte:

Annahme des Antrages auf Einleitung des Verfahrens	Rat der Stadt Beverungen	18.03.2021
Aufstellungsbeschluss	Rat der Stadt Beverungen	18.03.2021

4 Derzeitiges Planungsrecht zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ sah bzgl. der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche vor:

Die Baugrenzen bleiben im Norden, Süden und Westen mindestens 3 m hinter der Plangebietsgrenze zurück, so dass ein Mindestabstand von Gebäudekörpern zur Grundstücksgrenze von 3 m immer eingehalten werden muss. Im Osten beträgt der Abstand der überbaubaren Flächen zur Grundstücksgrenze und damit zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche 5 m, um hier einen größeren Abstand zu der stark befahrenen Blankenauer Straße sicherzustellen.

Eine Bauweise setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht fest.

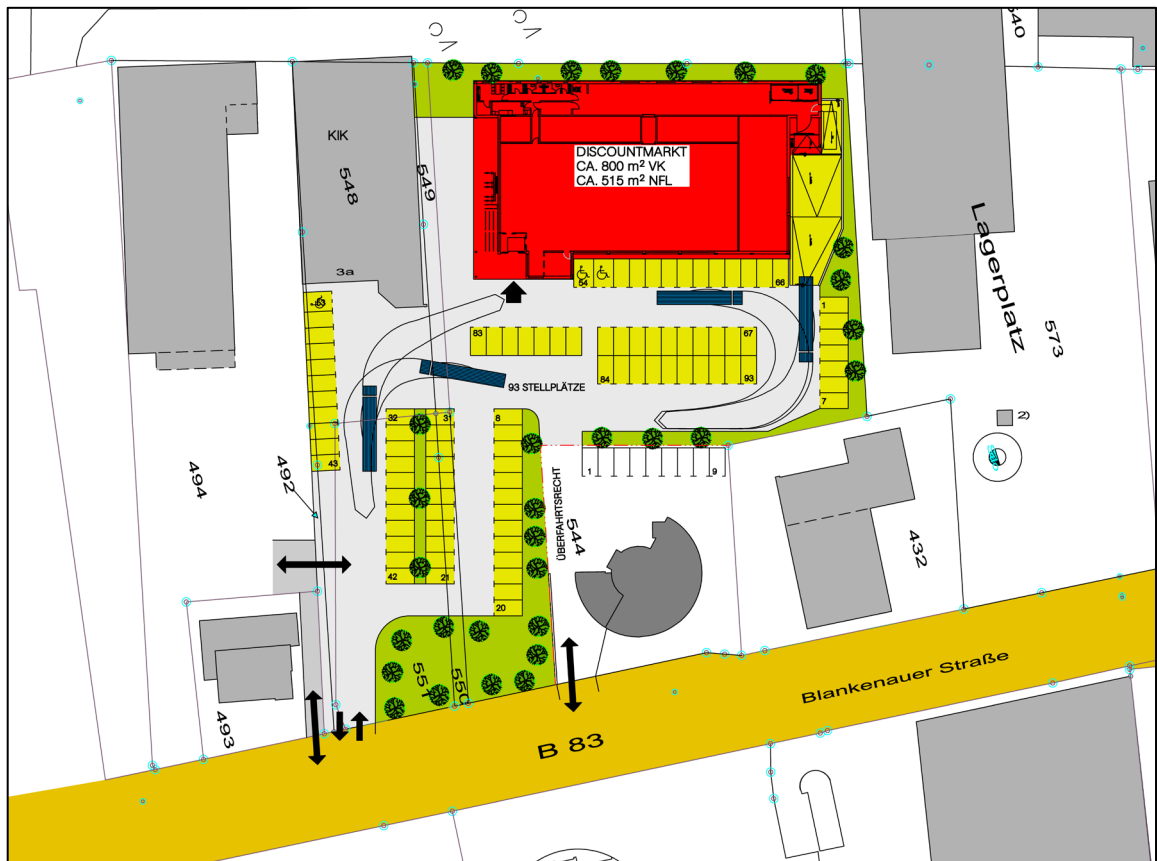


Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ aus 2015

Als städtebauliche Konzeption (Vorhabenplanung) war vorgesehen:

Der Neubau des eingeschossigen Geschäftsgebäudes soll im westlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze sind dem Gebäude (süd-)östlich vorgeplant und damit im unmittelbaren Sichtfeld der anfahrenen Kunden angeordnet geplant. Im Rahmen des hier vorliegenden Vorhabens ist vorgesehen, 93 Stellplätze inkl. zweier behindertengerechter Stellplätze neu herzustellen. Geplant ist, die beiden Behindertenstellplätze direkt an das Geschäftsgebäude angrenzend anzuordnen, um für mobilitätseingeschränkte Kunden einen möglichst kurzen Zuweg gewährleisten zu können. Die bestehenden Stellplätze auf dem Baugrundstück (ca. 50 Stück) sollen entfallen. Die Anlieferung des Discounters soll von der Nordseite erfolgen.

5 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Situation des Standortes westlich der Blankenauer Straße / nördlich der Straße „Bahnhof“ hat in der Vergangenheit bereits zu Erörterungen geführt, um hier Lösungen zur Behebung des städtebaulichen Missstandes (Leerstand) zu finden.

Es ist nunmehr beabsichtigt, dass der bestehende ALDI-Discounter bis spätestens 2023 von seinem jetzigen Standort (Gemarkung Beverungen, Flur 4, Flurstück 494) innerhalb des südlich dieses Änderungsgebietes direkt anschließenden Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“ an seinen neuen Standort umzieht (Gemarkung Beverungen, Flur 4, Flurstücke 492, 548, 549, 550, 551 und 798).

In die bauliche Konzeption sollen bei Errichtung des neuen ALDI-Discounters der Standort des bestehenden KiK-Bekleidungsfachmarktes (Gemarkung Beverungen, Flur 4, Flurstück 548) sowie das in dem Gebiet bereits vorhandene Café (Gemarkung Beverungen, Flur 4, Flurstück 493) mit einbezogen werden.

Das vom Textildiscounter genutzte Gebäude soll zunächst bestehen bleiben, es genießt mit seiner Nutzung und Verkaufsfläche Bestandsschutz.

Die dem Textildiscounter zur Stellplatzanlage hin vorgelagerte Spielothek soll hingegen ersatzlos aufgegeben werden.

Das Gebäude, in dem sich heute das Café befindet und das zuvor von einem Getränkemarkt genutzt wurde soll ebenfalls aufgegeben werden. Die Cafénutzung soll künftig in den Bebauungszusammenhang des ALDI- und des Textildiscounters integriert und in einen Neubau direkt östlich angrenzend an den Textildiscounter verlagert werden.

An dem Standort des zu verlagernden ALDI-Discounters (Gemarkung Beverungen, Flur 4, Flurstück 494) soll ein Getränkemarkt einziehen. Damit kann einem drohenden Leerstand entgegengewirkt werden.

Im Zusammenhang mit der o. g. Nutzungsverlagerung sowie den erforderlichen hochbaulichen Abriss- und Neubaumaßnahmen soll eine Neuordnung der Stellplatzanlage in dem Bereich erfolgen. Danach soll es nur noch eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu dem Standort an der Blankenauer Straße geben.

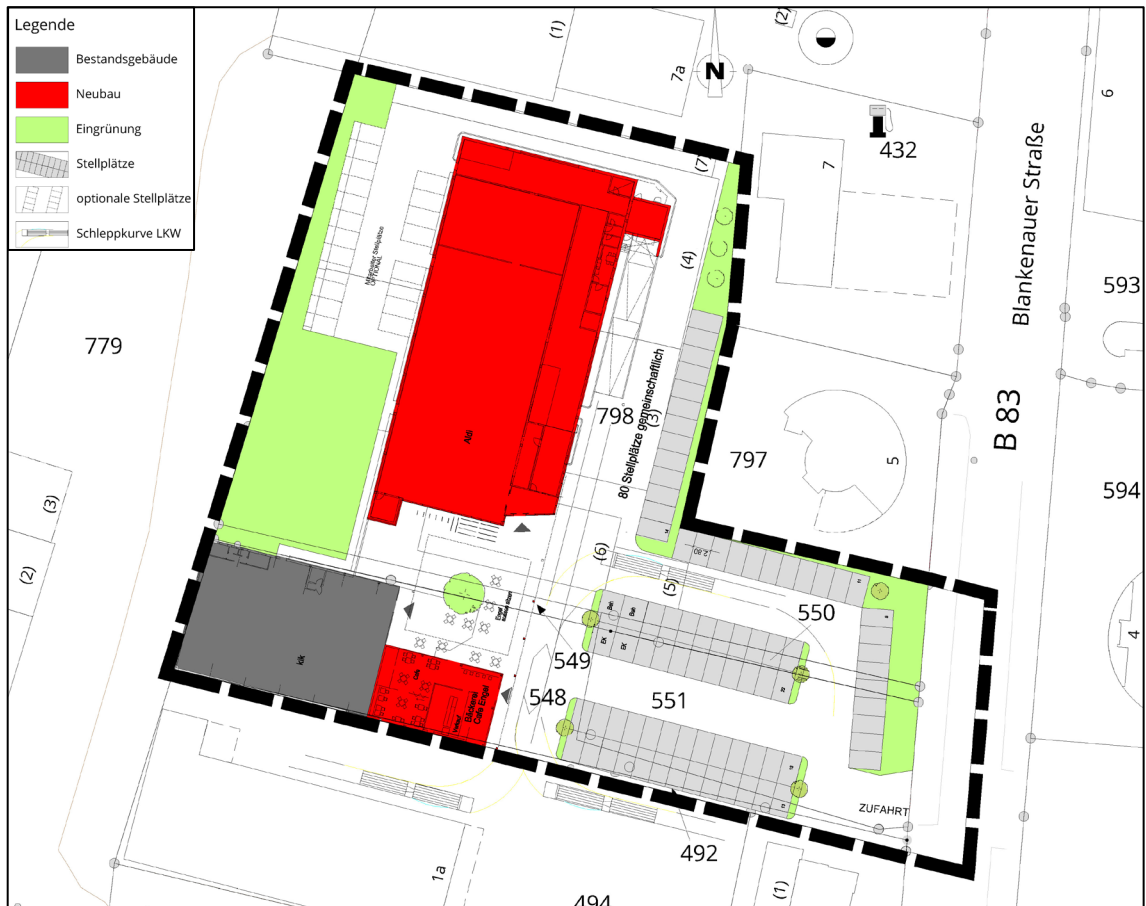


Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ (Körper & Möllenbrok Architekten 03/2021)

6 Bestandteile und Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Plan sowie den textlichen Festsetzungen. Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen außerhalb der unten stehenden Änderungsinhalte bleiben in dem Geltungsbereich vollumfänglich erhalten. Die Festsetzungen werden ausschließlich zum Zwecke der Lesbarkeit und Zuordnung auf der Planzeichnung geführt.

Inhalt der Änderung sind **ausschließlich**:

Änderung einer zeichnerischen Festsetzung:

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Teil des Plangebietes als Überlagerung der Baugrenzen mit den Grundstücks- und Flurstücksgrenzen.

Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Bauweise:

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise zulässig. Dabei kann im Bereich der zeichnerischen Überlagerung der Baugrenzen mit den Grundstücks- und Flurstücksgrenzen ohne Abstand an diese Grenzen herangebaut werden.

Die bauliche Konzeption macht es erforderlich, Baugrenzen im südlichen Bereich des Plangebietes so vorzusehen, dass dort bauplanungsrechtlich eine grenzständige Bebauung möglich wird. In dem Zusammenhang ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine entsprechende Bauweise als sog. von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festzusetzen.

Präzisierung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Klarstellung der Zulässigkeit des Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Lebensmittel / Getränke, Zulässigkeit Café):	
Derzeit rechtskräftige <u>Textliche Festsetzung</u> zur allgemeinen Zulässigkeit	Änderung / Ergänzung der <u>Textlichen Festsetzung</u> zur allgemeinen Zulässigkeit
<p><i>Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Vergnügungsstätten.</i></p> <p><i>Abweichend von Satz 1 sind Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.</i></p>	<p><i>Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören auch als Gastronomiebetriebe / Schank- und Speisewirtschaften, sowie Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel / Getränke.</i></p> <p><i>Dem Kernsortiment zuzuordnende und es ergänzende Randsortimente und Aktionsware sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.</i></p> <p><i>Abweichend von Satz 1 sind Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.</i></p>

Mit der Festsetzung soll in dem Gewerbegebiet die angestrebte Zulässigkeit des Lebensmittel-Discounters an dem Standort ebenso geregelt werden, wie die Errichtung eines Cafés (Verlagerung von seinem heutigen Standort an der Blankenauer Straße).

Das Bauplanungsrecht kennt den Begriff der Gaststätte oder des Cafés nicht, vielmehr spricht es von Schank- und Speisewirtschaften. Obwohl man bei der Frage, was eine Schank- und Speisewirtschaft ist, auf die Definition des Gaststättengesetzes zurückgreifen kann, ist der Begriff der Schank- und Speisewirtschaft ein eigenständiger städtebaulicher Begriff und stimmt nicht durchgängig mit der Definition des Gaststättengesetzes überein. Danach sind Schank- und Speisewirtschaften u. a.: Restaurants, Imbissstuben, Konditoreien / Cafés.

Durch Festsetzung eines Baugebiets (hier: Gewerbegebiet) auf Grund der BauNVO wird die zulässige bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Somit kann sichergestellt werden, dass es zur Errichtung eines Cafés kommt.

Aufgrund der Lage des Änderungsgebietes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wird das Angebot von zentrenrelevantem Sortiment auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Zudem darf zentrenrelevantes Sortiment nur als Aktionsware oder als das Kernsortiment ergänzendes Randsortiment geführt werden.

Damit wird der sog. 10 %-Regelung nach LEP NRW gefolgt. Dieser Wert ist für Nahversorger allgemein auch anerkannt.

Auf die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten kann verzichtet werden, da die an dem Standort befindliche Spielothek aufgegeben und nicht neu errichtet werden soll.

Der KiK-Bekleidungsfachmarktes / Textildiscounter genießt mit seiner Nutzung und Verkaufsfläche (rd. 600 m²) Bestandsschutz. Hierzu bedarf es keiner weiteren Regelung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zumal der Bauleitplan ausdrücklich Einzelhandel mit dem zentrenrelevanten Kernsortiment „Bekleidung (ohne Sportbekleidung)“ als nicht zulässig festsetzt.

In dem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass bei einer beschränkten Verkaufsflächenerweiterung von maximal 10 – 15 % (+ rd. 60 – 90 m² im Sortimentsbereich Bekleidung - hinsichtlich der Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums Beverungen und der Nachbarkommunen – keine nennenswerte Verringerung der Entwicklungspotenziale der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten wäre (Stadt + Handel, Dortmund, 03/2017).

Von der Festsetzung zur Bauweise unberührt bleiben die daran geknüpften bauordnungsrechtlichen Bedingungen an die Belichtung und Belüftung baulicher Anlagen außerhalb des Plangebietes bzw. die Ansprüche an den Brandschutz. Die Festsetzung ersetzt nicht die ggf. erforderliche Übernahme einer Abstandsbaulast mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis.

7 Auswirkungen der Änderungsplanung auf die technische Infrastruktur, die verkehrliche Erschließung und die Umweltbelange

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Verkehrliche Erschließung

Zukünftig soll es nur noch eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu dem Standort an der Blankenauer Straße geben. Diese Zu- und Abfahrt liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“.

Bzgl. der Abschätzung der Verkehrszunahme ist für die Bauleitplanverfahren der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“ eine Prognose erstellt worden (Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, April 2021).

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass etwa 42 Kfz in der Spitzenstunde (17:00 Uhr bis 18:00 Uhr) infolge des neuen Getränkemarktes (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“) hinzukommen. Demgegenüber sind allerdings 9 Kfz in der gleichen Spitzenstunde aufgrund der entfallenden Spielothek (1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ dagegen zurechnen. Demzufolge wird erwartet, dass infolge der Nutzungsveränderung und -erweiterung eine Verkehrszunahme von etwa 33 Kfz in der Spitzenstunde eintritt.

Es ist davon auszugehen, dass diese eher geringfügige Zunahme in Höhe von 33 Kfz in der Spitzenstunde von der angrenzenden Blankenauer Straße (Bundesstraße B 83) und den umliegenden, in der Regel nicht signalisierten, Knotenpunkten problemlos aufgenommen werden kann.

Umweltbelange

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ werden gegenüber der bisherigen Rechtslage keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Es verbleibt bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Dies entspricht dem derzeitigen Planrecht und ermöglicht eine den

betrieblichen Erfordernissen angepasste Gestaltung der Grundstücksfläche mit Stellplatzanlagen, Zu- und Umfahrten, Rangierflächen für die Anlieferung, Abstellflächen für Einkaufswagen etc. Darüber hinaus sieht der Gesetzgeber eine solche Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vor.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege sind daher nicht zu erwarten. Die Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes.

In dem Gewerbegebiet sind aufgrund der geringen Entfernung zur Wohnbebauung von weniger als 100 m nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s. textliche Festsetzungen).

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Blankenauer Straße (B 83). Zum Immissionsschutz werden hier weiterhin die geltenden Regelungen zum „passiven Lärmschutz“ unverändert festgesetzt (Festsetzung von besonderen baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung der Umweltzustand des Änderungsgebietes, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird.

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig.

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden. Von einer Artenschutzprüfung wird abgesehen, da mit dem Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden. Die grundsätzliche Zulässigkeit der baulichen Inanspruchnahme des Vorhabengebietes wird nicht erst durch die hier in Rede stehende Planänderung begründet.

Bei Bauvorhaben oder Abbrüchen im Innen- oder Außenbereich dürfen bedrohte Tierarten nicht beeinträchtigt werden. Der Kreis Höxter prüft, anhand der eingereichten Bauvorlagen, ob eine Baugenehmigung im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erteilt werden kann. Dabei werden Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März auszuführen sein. Abweichungen von dem genannten Zeitraum sind nur unter Nachweispflicht der Abwesenheit ruhender Fledermäuse und im Einverständnis mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden wie folgt beurteilt:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Mensch / Pflanzen und Tiere / Naturraum und Landschaft / Boden / Fläche Gewässer / Grundwasser / Luft / Klima / Kultur- und Sachgüter	Bebaute Fläche bereits zu Bau- und Erschließungszwecken überplant	Die Schutzgüter sind aufgrund der Änderung der textlichen Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung bei einer unveränderten Belassung der Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht betroffen

Bielefeld, Mai 2021

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Anlage:

Abschätzung der Verkehrszunahme für die Bauleitplanverfahren der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“ (Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, April 2021).