



Stadt Beverungen

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35
„Einzelhandel Blankenauer Straße“

Kernstadt, Gemarkung Beverungen, Flur 4

Stand: 1. Dezember 2015

**Evers & | Stadt
Küssner | Planer**

Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0
Fax 040-25776737-9

INHALT

1	GRUNDLAGEN, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	4
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4	Planerarbeitung, Untersuchungen	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
2.1	Flächennutzungsplan.....	6
2.2	Einzelhandelskonzept.....	6
2.3	Vergnügungsstättenkonzept mit dem Schwerpunkt Spielhallen	9
2.4	Geltendes Planrecht	9
3	BESTAND.....	10
4	INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	10
4.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.4	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5	Denkmalschutz	14
4.6	Verkehrerschließung.....	14
4.7	Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz.....	15
4.7.1	Versorgung	15
4.7.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung.....	15
4.7.3	Vorbeugender Brandschutz	15
4.8	Altlasten	15
4.9	Immissionsschutz	16
4.10	Grünordnungsmaßnahmen.....	17
5	FLÄCHENBILANZ, KOSTEN, VERWIRKLICHUNG.....	17
5.1	Flächenangaben	17
5.2	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
5.3	Überlagerung bestehender Pläne	17

1 Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) sowie die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 wurde am 10. Dezember 2014 vom Rat der Stadt Beverungen gefasst. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde auf den Umweltbericht verzichtet.

Die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 30. Juli 2015 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 31. Juli 2015 bis 31. August 2015 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 3. Dezember 2015 bis zum 11. Januar 2016 statt.

1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Stadt Beverungen plant im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des heutigen Lebensmitteldiscounters in Beverungen, Blankenauer Straße 1 (Flurstück Nr. 494) in einen Neubau auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Nummer der Flurstücke 492, 544, 548, 549, 550, 551). Anlass der Planung ist die Optimierung der Standortbedingungen und eine Anpassung des Marktes an veränderte Kundenbedürfnisse hinsichtlich einer zeitgemäßen Präsentation der angebotenen Waren. Auch aufgrund der zu geringen Größe und dem begrenzten ebenerdigen Parkraumangebot möchte der Discounter auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück einen Neubau errichten.

Für das gesamte Plangebiet besteht qualifiziertes Planrecht. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 24 setzt für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 ein Gewerbegebiet fest, welches Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel / Getränke mittels textlicher Festsetzung ausschließt. Der Altstandort wurde jedoch über eine bestandsichernde Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO geschützt. Bestehende Einzelhandelsbetriebe verfügen damit über einen erweiterten Bestandsschutz. Erweiterungen der Verkaufsfläche, Änderungen und Erneuerung an den bestehenden Gebäuden sowie Nutzungsänderungen sind unter Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen benannten Bedingungen möglich. Dennoch ist die für die Sicherung des Einzelhandelsstandorts notwendige Vergrößerung und Umstrukturierung an dem Altstandort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist nördlich des bestehenden Lebensmitteldiscounters ein Neubau vorgesehen.

Die Standortverlagerung des Marktes und die damit zugleich angestrebte geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rund 700 m² auf ca. 800 m² ist gemäß des kommunalen Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 mit den hierin angestrebten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Beverungen vereinbar.

Ein auf dem Flurstück Nr. 548 bestehendes Gebäude wird durch eine Spielhalle sowie einen Textildiscounter genutzt. Dieses Gebäude soll zunächst bestehen bleiben, um die bestehenden Nutzungen auch weiterhin zu ermöglichen. Die Nutzung durch einen Textildiscounter soll nur auf den unmittelbar auf Artikel 14 des Grundgesetzes basierenden Bestandsschutz zurückgesetzt werden. Die Spielhalle war bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 ebenfalls mittels einer bestandsichernden Festsetzung geschützt. Dem bestehenden Vergnügungstättenkonzept entsprechend soll diese Nutzung hier erhalten bleiben und in eine allgemeine Zulässigkeit überführt werden. Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten werden jedoch Vergnügungstätten und Gewerbebetriebe der Erotikbranche ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens sowie der Anpassung des bestehenden Planrechts an die Zielsetzungen der Beverunger Stadtentwicklung, die sich aus dem Einzelhandelsgutachten sowie dem Vergnügungstättenkonzept ergeben, sind durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB bestehenden Anwendungskriterien sind erfüllt, wenn

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- in ihm die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz, bestehen.

Die genannten Anwendungskriterien sind im vorliegenden Fall erfüllt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 dient der Innenentwicklung. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m² (hier rund 6.730 m²). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen nicht. In Folge der Planung sind aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher die Planung der Vorhabenträgerin mittels Lageplan konkretisiert und zum Teil ergänzende Regelungen enthält, die über den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehen können.

In den Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dabei die Regelung aufgenommen, dass die Nutzungsart des Altstandorts aufgegeben wird. Die auf dem Flurstück Nr. 494 mögliche Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel erlischt damit im Zuge dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35.

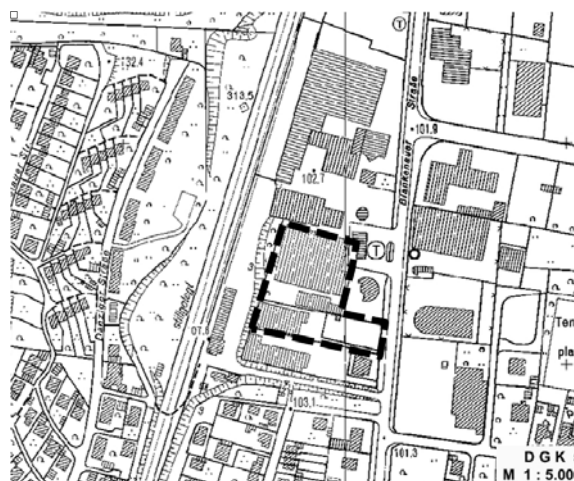
1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Beverungen, Flur 4:

492, 544 (teilweise), 548, 549, 550, 551, 653 (Blankenauer Straße, teilweise)

Es ist geplant, das Flurstück Nr. 544 entlang der Grenze des Geltungsbereichs zu teilen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 ist in der nebenstehenden Übersichtskarte (ohne Maßstab) sowie auf der Planzeichnung dargestellt.



1.4 Planerarbeit, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. Reinhard Brenke im April 2015 erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

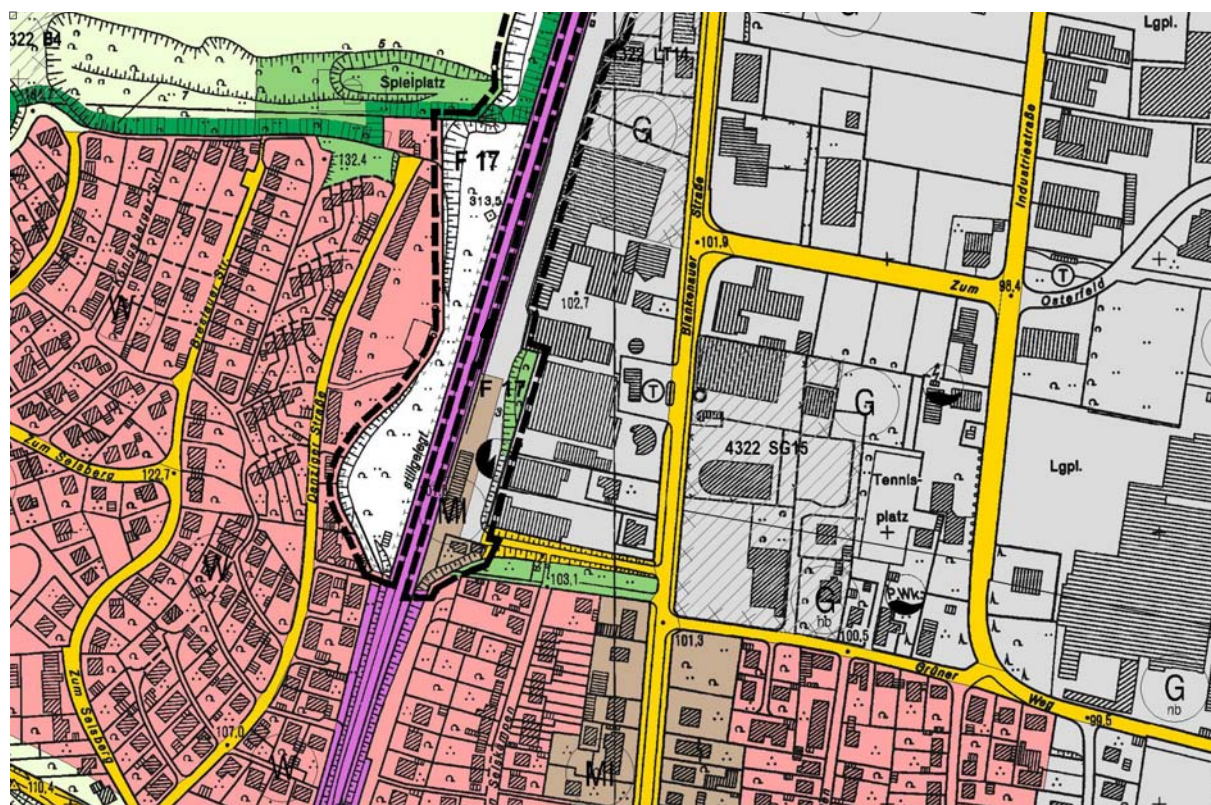
Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Beverungen, vom 19. Dezember 2011 durch die Firma Stadt + Handel, beschlossen durch den Rat der Stadt Beverungen am 20. Dezember 2011
- Stellungnahme zur Einordnung der standortnahen Verlagerung und Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters an der Blankenburger Straße in das Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen aus dem November 2015 durch die Firma Stadt + Handel
- Vergnügungsstättenkonzept mit Schwerpunkt Spielhallen für die Stadt Beverungen, vom 2. Mai 2012 durch die Firmen Stadt + Handel sowie Plan und Praxis, beschlossen durch den Rat der Stadt Beverungen am 13. September 2012
- Hochbauliche Entwurfsplanung aus dem Juni 2015 durch das Architekturbüro Matzak, Winsen-Bahlburg

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 gewerbliche Bauflächen dar. Die vorliegende Planung für ein Gewerbegebiet an der Blankenauer Straße entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2.2 Einzelhandelskonzept (als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Einzelhandelskonzept für Beverungen aus dem Jahr 2011 soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzeptes durch die Ratsversammlung am 20. Dezember 2011 wurden die Empfehlungen für die Verwaltung gemäß § 1 Entwurf, Stand: 1. Dezember 2015

Abs. 6 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB bindend. Die Ansiedlungsleitsätze, die in dem Einzelhandelskonzept enthalten sind, wurden bei der Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 herangezogen und beachtet.

Mit dem Vorliegen einer Sortimentsliste kann im Rahmen der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den formulierten Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes entspricht. Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben wurde folgende Sortimentsliste für Beverungen erarbeitet:

Sortimentsliste für die Stadt Beverungen („Beverunger Liste“)

Zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Computer (PC-Hardware und –Software)
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien / Gardinen
- Kurzwaren / Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Angelbedarf und Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen, etc.))
- Telekommunikationsartikel
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Waffen / Jagdbedarf (ohne Angelbedarf)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

- Blumen
- Drogerie, Kosmetik / Parfümerie
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen / Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Angelbedarf
- Baumarktsortiment i. e. S.
- Elektrogroßgeräte
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Kfz-Zubehör
- Leuchten / Lampen
- Möbel
- Pflanzen / Samen
- Teppiche (ohne Teppichböden)

Gemäß Leitsatz II des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Zur Gewährleistung der Nahversorgung können diese auch an sonstigen integrierten Standorten zugelassen werden (siehe auch S. 120 des Einzelhandelskonzeptes).

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot). Orientierungswert für Verkaufsflächengrößen für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. mehr; hierfür Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel).

Die discountorientierten Anbieter an der Blankenauer Straße übernehmen eine gewisse Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung. Die Nahversorgungsfunktion kann allerdings aufgrund der geringen Mantelbevölkerung als mehr als ausreichend angesehen werden. Gleichzeitig übernehmen die bestehenden Lebensmittelbetriebe an der Blankenauer Straße eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion im discountorientierten Bereich, die in der gegebenen Standortbündelung durchaus gesichert werden sollte. Insbesondere aus dem letztgenannten Grund wird, trotz der als städtebaulich nicht integriert zu bewertenden Lage, eine Sicherung des Standortes als städtebaulich sinnvoll erachtet und eine beschränkte Ausnahme von den oben genannten Ansiedlungsleitsätzen getroffen. Diese Ausnahme stellt sich wie folgt dar:

- Für eine Verbesserung der Standortrahmenbedingungen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche, insbesondere des Lebensmitteldiscounters, grundsätzlich möglich, sofern dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Beverungen zu erwarten sind. Bei standortnaher Betriebsverlagerung sollte sichergestellt werden, dass eine für die Innenstadt verträgliche Nachnutzung stattfindet.

2.3 Stellungnahme zur Einordnung der standortnahen Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in das Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen

Um die Einhaltung der im voranstehenden Kapitel genannten Voraussetzungen beurteilen zu können, wurde eine ergänzende Stellungnahme der Firma Stadt + Handel erstellt. Die „Stellungnahme zur Einordnung der standortnahen Verlagerung und Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters an der Blankenburger Straße in das Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen“ kommt zu dem Ergebnis, dass die standortnahe Verlagerung und Erweiterung des Planvorhabens als angemessen zu bewerten ist und hierdurch keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu erwarten sind.

Die zu erwartenden Umsatzverteilungen in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel sind überwiegend im nahegelegenen Umfeld bei den direkten Konkurrenten zu verzeichnen. Hier sind Umsatzverteilungen in Höhe von rund 0,25 Mio. Euro bzw. rund zwei Prozent zu erwarten. Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben sind aufgrund der geringen Umsatzverteilung nicht zu erwarten. Umsatzverteilungen der gleichen Größenordnung sind für den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten. Auch hier sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten. Für die Bestandsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs Dahlhausen ergeben sich darüber hinaus Umsatzverteilungen von deutlich unter 0,05 Mio. Euro, wodurch vorhabenbedingte Marktaufgaben nicht zu erwarten sind.

Trotzdem sollte keine Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch einen Lebensmittelmarkt erfolgen. Eine solche Regelung wird im Durchführungsvertrags geschlossen. Dieser sieht vor, dass die Nutzungsart des Altstandortes aufgegeben wird.

2.4 Vergnügungsstättenkonzept mit dem Schwerpunkt Spielhallen (als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

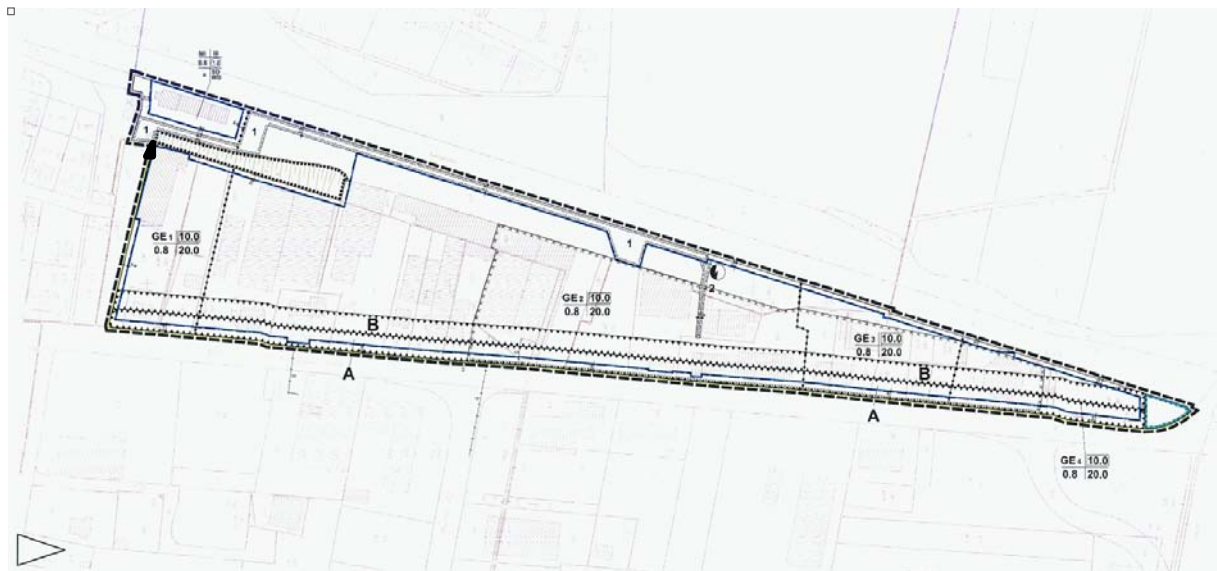
Das bereits erwähnte kommunale Vergnügungsstättenkonzept wurde im September 2012 von dem Rat als Entwicklungskonzept und somit als Leitlinie für künftige Planungen beschlossen. Zur Steuerung und einer städtebaulich verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten formuliert das Entwicklungskonzept Ansiedlungsstrategien und Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten (Schwerpunkt Spielhallen) im Stadtraum.

Der Standort Blankenauer Straße wird als Spielhallenstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an einer nicht exponierten Lage benannt und als ein potenzieller Bereich für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern identifiziert. Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen, u. a. Vorprägung des Standortes durch eine Spielhalle, mehrere bereits ansässige Einzelhandelsbetriebe, eine geringe Gefahr von Verdrängungseffekten etc., wird der Standort als Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten explizit benannt. Als Ansiedlungsempfehlung wird eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im dafür vorgesehen Bereich Sonderstandort Blankenauer Straße formuliert.

2.5 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“, der als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE1) festsetzt. In diesem Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Bereich des GE 1 befanden sich bereits damals unter anderem der Textildiscounter und die Spielhalle, welche nach den vorgenommenen Festsetzungen eigentlich nicht zulässig waren. Um diesen Anlagen über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan für diese Anlagen eine so genannte bestandsichernde Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Danach sind bestimmte Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² ausnahmsweise zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung sind großzügige Baugrenzen, eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 10,0 und eine maximale Gebäudehöhe von 20 m festgesetzt. Des Weiteren sind Flächen für Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.



Der bestehende Standort des zu verlagernden Lebensmittelmarktes liegt ebenfalls im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 24 der Stadt Beverungen.

3 Bestand

Das etwa 0,88 ha große Plangebiet liegt in der nördlichen Kernstadt von Beverungen im Kreis Höxter. Das Plangebiet ist im Norden, Süden und Osten vorwiegend von sonstiger gewerblicher Bebauung umschlossen und ist für den Kfz-Verkehr sehr gut erschlossen. Die Blankenauer Straße (Bundesstraße B 83) bindet den Standort einerseits an das Beverunger Innenstadtzentrum, andererseits an die nördlichen Ortsteile und Ortschaften sowie an das weitere übergeordnete Straßennetz an. Eine ÖPNV-Anbindung ist mittels einer Buslinie gewährleistet. An der Blankenauer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Grüner Weg“ in fußläufiger Entfernung. Die Haltestelle wird durch die Linie 220 bedient.

Nördlich des Plangebiets schließen weitere Gewerbeflächen an. Hier sind u.a. eine Tankstelle und ein Autohaus ansässig. Südlich des Plangebiets befindet sich eine weitere Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 und weiter südlich folgt ein Einfamilienhausgebiet. Östlich des Plangebietes befindet sich, jenseits der Blankenauer Straße (Bundesstraße B 83), das Gewerbegebiet Osterfeld. In dessen Geltungsbereich befindet sich unter anderem ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Blankenauer Straße 2).

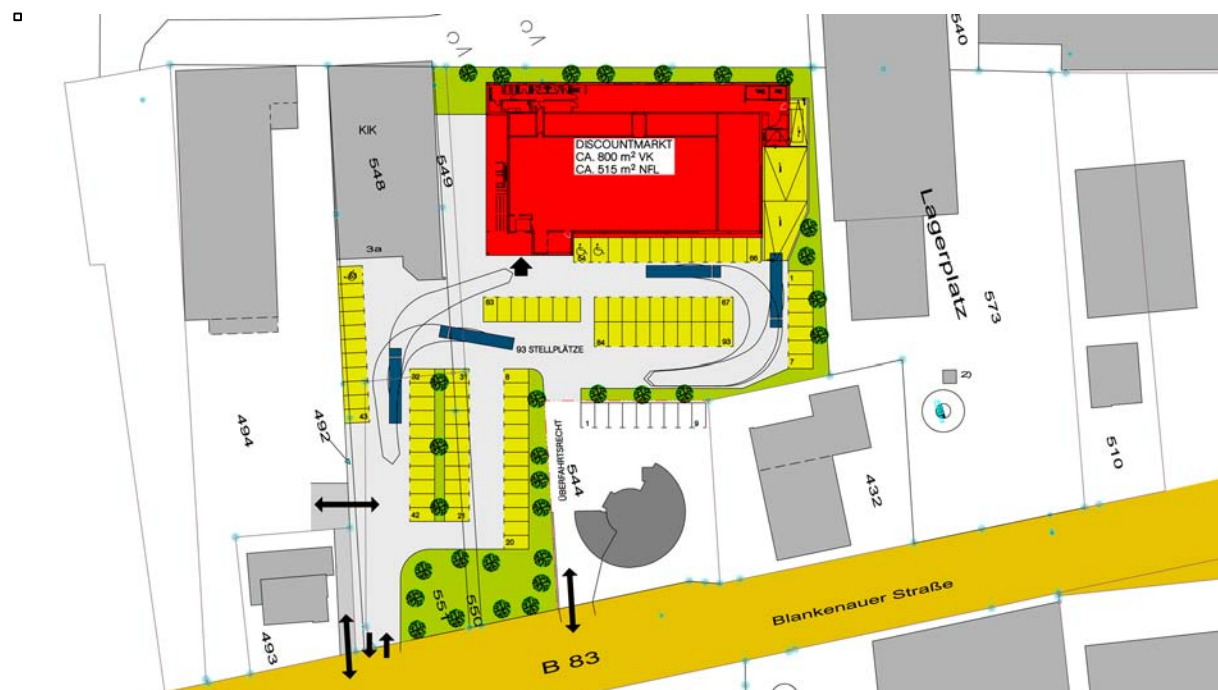
Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine ausgeprägte, mit Gehölzen bewachsene Böschungskante zu der etwa 5 m höher liegenden Bahnstrecke sowie zu den dort vorhandenen ehemaligen Bahnhofsgebäuden. Weiter westlich schließen nach einem Gehölzstreifen, der im Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt wird, wohnbauliche Nutzungen an.

Die bestehenden Gebäude im nördlichen Plangebiet (Blankenauer Straße 5) stehen leer. Die ehemals dort ansässige Spezialfabrik für Industriesiebe verlagerte ihren Standort in ein nahe gelegenes Gewerbegebiet. Auf dem Flurstück Nr. 548, im südlichen Teil des Plangebiets, wird ein bestehendes Gebäude von einem Textildiscounter und einer Spielhalle genutzt. Generell besitzt das Gebiet aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung eine geringe ökologische Empfindlich- und Wertigkeit.

4 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Durch den Bebauungsplan soll die Standortverlagerung eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche auf rund 800 m² erweitert werden.



Der Neubau des eingeschossigen Geschäftsgebäudes soll im westlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze sind dem Gebäude südöstlich sowie östlich vorgelagert 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.

Das auf dem Flurstück Nr. 548 durch eine Spielhalle sowie einen Textildiscounter genutzte Gebäude soll zunächst bestehen bleiben, um die bestehenden Nutzungen auch weiterhin zu ermöglichen. Der Textildiscounter entspricht jedoch aufgrund des angebotenen innenstadtrelevanten Sortiments „Bekleidung“ nicht den städtebaulichen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung in Beverungen. Diese Nutzung soll deshalb nur auf den unmittelbar auf Artikel 14 des Grundgesetzes basierenden Bestandsschutz zurückgesetzt werden. Die Nutzung ist gemäß des Ursprungsbebauungsplans Nr. 24 über eine bestandsichernde Festsetzung geschützt.

Ein bestehendes Vergnügungsstättenkonzept mit dem Schwerpunkt auf Spielhallen benennt den Standort aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen, u. a. Vorprägung des Standortes durch eine Spielhalle, mehrere bereits ansässige Einzelhandelsbetriebe, eine geringe Gefahr von Verdrängungseffekten etc., explizit als Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten. In dem Gutachten wird eine allgemeine Zulässigkeit für Vergnügungsstätten für diesen Bereich empfohlen. Dieser Empfehlung soll im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans nachgekommen werden, allerdings aufgrund der Nähe zu Wohngebieten mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben der Erotikbranche.

Die rund um das Gebäude und die Stellplatzanlage verbleibenden Flächen sollen gebietstypisch begrünt werden. Insbesondere die dem Lebensmitteldiscounter vorgelagerte Stellplatzanlage soll an den nördlichen, östlichen und westlichen Rändern durch Baumanpflanzungen räumlich gefasst und hierdurch eingegrünt werden. Zusätzlich sind flächige Begrünungen im Plangebiet vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

„Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Vergnügungsstätten. 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.“

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 wird somit, dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend, an städtebaulich sinnvoller Stelle das Flächenangebot für Gewerbebetriebe gesichert. Das Gewerbegebiet befindet sich in der Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten. Um Konflikte mit den vorhandenen Wohnnutzungen zu vermeiden und die Wohnqualität der Wohngebiete zu sichern, sind nur Gewerbebetriebe allgemein zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieses entspricht auch dem vorher geltenden Planrecht.

„Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Beverunger Liste 2011):

Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bettwaren, Bücher, Computer (PC-Hardware und -Software), Elektrokleingeräte, Fahrräder und Zubehör, Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas / Porzellan / Keramik, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Hausrat, Heimtextilien / Gardinen, Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, Medizinische und orthopädische Geräte, Musikinstrumente und Musikalien, Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Angelbedarf und Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen, etc.)), Telekommunikationsartikel, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik, Waffen / Jagdbedarf (ohne Angelbedarf), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände

sowie Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte mit folgenden sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Beverunger Liste 2011):

Blumen, Drogerie, Kosmetik / Parfümerie, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Zeitungen / Zeitschriften, Zoologischer Bedarf und lebende Tiere.“

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen aus dem Jahr 2011 stuft den Standortbereich Blankenauer Straße als Sonderstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ein (vgl. Kapitel 2.3 „Vergnügungsstättenkonzept mit dem Schwerpunkt Spielhallen als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB“). Zur Steuerung einer städtebaulichen bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung formuliert das Konzept Ansiedlungsleitsätze, die insbesondere auf die zukünftige Entwicklung des Standortbereiches Blankenauer Straße abzielen.

Ein auf dem Flurstück Nr. 548 bestehendes Gebäude wird durch eine Spielhalle sowie einen Textildiscounter genutzt. Dieses Gebäude soll zunächst bestehen bleiben, um die bestehenden Nutzungen auch weiterhin zu ermöglichen. Die Nutzung durch einen Textildiscounter wird gemäß „Beverunger Liste“ ausgeschlossen und damit nur auf den unmittelbar auf Artikel 14 des Grundgesetzes basierenden Bestandsschutz zurückgesetzt. Die Nutzung war gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 ebenfalls über eine bestandsichernde Festsetzung geschützt.

Im Ansiedlungsleitsatz II des Einzelhandelskonzeptes wird darauf hingewiesen, dass trotz der städtebaulich nicht integrierten Lage eine Sicherung des Standortes für Lebensmittelbetriebe (vor allem im discounterorientierten Bereich) als städtebaulich sinnvoll erachtet wird. Explizit wird für eine Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters als positiv bewertet, sofern dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Beverungens zu erwarten sind. Als Orientierungswert wird eine Verkaufsflächengröße von 800 m² angegeben – dies entspricht der Zielgröße des Neubaus, der im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt weiterhin, bei einer standortnahen Betriebsverlagerung sicherzustellen, dass eine für die Innenstadt verträgliche Nachnutzung stattfindet. Die zusätzlich erstellte „Stellungnahme zur Einordnung der standortnahen Verlagerung und Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters an der Blankenburger Straße in das Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen“ mit Stand November 2015 kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu erwarten sind, wenn keine Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch einen Lebensmittelmarkt erfolgt. Aus diesem Grund wird in den Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 die Regelung aufgenommen, dass die Nutzungsart des Altstandortes aufgegeben wird. Die auf dem Flurstück Nr. 494 mögliche Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel erlischt damit im Zuge dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35.

Der Standort Blankenauer Straße wird im Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2012 (vgl. Kapitel 2.3 „Vergnügungsstättenkonzept mit dem Schwerpunkt Spielhallen als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB“) als Spielhallenstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an einer nicht exponierten Lage benannt und als ein potentieller Bereich für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetrieben identifiziert. Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen, u. a. Vorprägung des Standortes durch eine Spielhalle, mehrere bereits ansässige Einzelhandelsbetriebe, eine geringe Gefahr von Verdrängungseffekten etc., wird der Standort als Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten explizit benannt. Das Konzept empfiehlt, Vergnügungsstätten in die allgemeine Zulässigkeit zu überführen. Dieser Empfehlung wurde mit folgender Einschränkung gefolgt. Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Nutzungen sowie Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll einer Zweckentfremdung des Gewerbegebietes vorgebeugt werden. Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter können aufgrund höherer Flächenrendite „klassische“ Gewerbebetriebe verdrängen und sind nicht auf typische Gewerbegebietsstandorte angewiesen, sondern in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Misch- und Kerngebieten allgemein oder als Ausnahme zulässig. Darüber hinaus soll der Ausschluss auch Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung verhindern und die Wohnqualität sichern.

Trotz der getroffenen Nutzungseinschränkungen verbleibt noch ein gewisses Nutzungsspektrum. Um dennoch den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

„Im Gewerbegebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Nutzungsarten, die im Plangebiet dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 nicht zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können jedoch gemäß § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 widersprechen. Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden und die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit seinen erforderlichen Nebenanlagen vorsehen. Die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Hier genießt, angesichts der langen Nutzungsdauer von Immobilien, deren flexible und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein gewisses Gewicht. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, sodass der großzügigere Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 flexibel durch präzisiertere Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird. Einer Folgenutzung als Gewerbegebiet mit „klassischen“ Gewerbebetrieben steht aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen, da das Plangebiet bereits von festgesetzten Gewerbegebieten umgeben ist und dies auch der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 24 entspricht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in Verbindung mit einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 10 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Das Plangebiet weist bereits erschlossene Grundstücke mit einem hohen Versiegelungsgrad auf. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem derzeitigen Planrecht und ermöglicht einen, den betrieblichen Erfordernissen angepasste Gestaltung der Grundstücksfläche mit Stellplatzanlagen, Zu- und Umfahrten, Rangierflächen für die Anlieferung, Abstellfläche für Einkaufswagen etc. Darüber hinaus sieht der Gesetzgeber eine solche Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vor.

In dem Bebauungsplan Nr. 24 war eine Gebäudehöhe von maximal 20 m zulässig. Um eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung sicherzustellen und ausreichend Spielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben als Folgenutzung zu ermöglichen, erscheint jedoch aus heutiger Sicht eine maximal zulässige Höhe von 10 m ausreichend. Das Vorhaben, welches im Rahmen dieses hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 realisiert werden soll, ist mit einer Gebäudehöhe des Discounters von rund 6 m zuzüglich einer Photovoltaikanlage (+ 1,50 m) geplant.

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bemessen sich vom Schnittpunkt der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mit der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche. Im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt. Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet beträgt 10 m. Bei der Errichtung von betriebstechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Absauganlagen o. ä. sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhen Überschreitungen zulässig.

4.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl erfährt durch die Festsetzung der Baugrenzen eine weitere Konkretisierung. Baugrenzen setzen die Flächen fest, die zur Bebauung bestimmt sind und somit auch die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. 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. Diese Abstände entsprechen auch dem ursprünglich geltenden Planrecht des Bebauungsplans Nr. 24.

Innerhalb der überbaubaren Flächen können Kfz-Stellplätze mit den Zufahrten inklusive ausreichender Rückstaufläche untergebracht werden. Die innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Umsetzung des vorliegenden Baukonzepts, belassen aber für die noch ausstehende Entwurfsplanung ausreichende Spielräume für die Positionierung und Gestaltung des Baukörpers. Zudem ermöglicht die festgesetzte überbaubare Fläche einen großzügigen Spielraum für mögliche Folgenutzungen durch Gewerbebetriebe.

4.5 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. Ä. entdeckt werden. Diese sind gemäß den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Beverungen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den vorgenannten Hinweis soll sichergestellt werden, dass gegebenenfalls bisher unbekannte Bodendenkmäler der Nachwelt nicht verloren gehen.

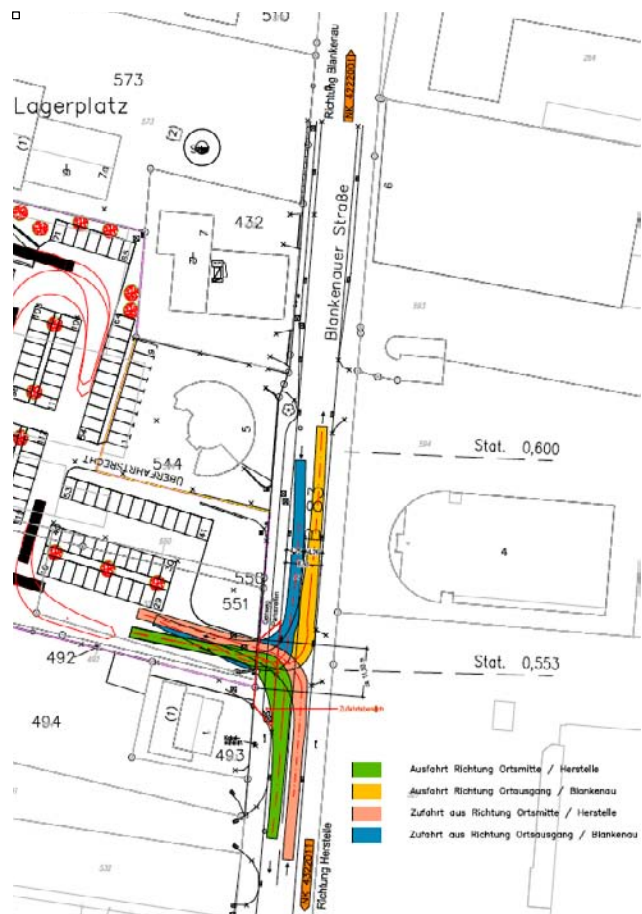
Baudenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

4.6 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung soll bestandskonform über die „Blankenauer Straße“ (Bundesstraße B 83) erfolgen. Die Zufahrt liegt damit innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD). Die Zufahrt, mit einer Breite von ca. 11,50 m ist an der südöstlichen Grundstücksecke vorgesehen.

Um die Befahrbarkeit der geplanten Grundstückszufahrt auf die Hauptverkehrsstraße und umgekehrt nachzuweisen, wurde in einem graphischen Verfahren die maßgebende Hüllkurve für das Bemessungsfahrzeug (Sattelzug) konstruiert. Bei den Zu- und Abfahrten wird dabei die Mittelleitlinie der Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B 83) mit der Hüllkurve nicht überschritten. Der Gegenverkehr wird durch das Abbiegen somit nicht beeinträchtigt. Die Befahrbarkeit ist weiterhin gewährleistet.

Die Anlieferung mittels LKW / Sattel-schlepper soll in der Regel morgens gegen 6:00 Uhr und abends gegen 21:30 Uhr erfolgen. Tagsüber, zwischen 8:00 Uhr und 20:00 Uhr, findet der Kundenverkehr mit Pkw statt. Auf Grund der relativ breiten Fahrspuren, $b = 2 \times 4,25 \text{ m}$ und der geringen Anzahl zusätzlicher Stell-plätze



wird eine wesentliche zusätzliche Belastung hinsichtlich der Zu- und Abfahrten nicht erwartet, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin gewährleistet bleibt.

Die Verkehrsbelastung DTV Kfz + SV im Bereich „Blankenauer Straße“ (Bundesstraße B 83) wird wie folgt angegeben:

DTV Kfz - 12.526 Kfz/d
DTV SV - 865 Kfz SV/d

Hinweis: Zur Errichtung der Grundstückszufahrt und zur Grundstücksanbindung an die Bundesstraße B 83 wurde ein Antrag auf Gestattung beim Landesbetrieb Straße NRW gestellt.

4.7 Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz

4.7.1 Versorgung

Ein Anschluss des Vorhabengebietes an das Elektrizitäts-, Gas-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Stadt Beverungen ist gewährleistet.

4.7.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Die Entsorgung der Abwässer in dem geplanten Gewerbegebiet soll bestandskonform im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Beverungen zur Abwasserbehandlung zugeführt. Abwässer, die einer speziellen Behandlung bedürfen, sind vor der Einleitung zu behandeln oder als Sonderabfälle zu entsorgen.

Niederschlagswasser aus dem Erschließungsgebiet

Gemäß § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser möglichst ortsnahe dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wo es anfällt. Dazu stehen grundsätzlich die Versickerung bzw. die Verrieselung vor Ort und die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zur Disposition.

Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation in zwei Regenklärbecken eingeleitet, dort behandelt und dann der Weser zugeführt.

4.7.3 Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Plangebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass Behinderungen der Feuerwehr ausgeschlossen sind. Für besonders wassergefährdende Lagerstoffe sind Löschwasserrückhalteeinrichtungen in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister der Stadt Beverungen bzw. dem Brandschutzingenieur des Kreises Höxter zu schaffen.

Die für das Gebiet erforderlichen Löschwassermengen werden durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

4.8 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten im Altlastenkataster vor.

Der östlich des Plangebietes gelegene Bereich außerhalb des Geltungsbereichs wird im Altlastenkataster unter der Bezeichnung 4322-SG 15 ehemals Herlag / jetzt LIDL geführt. Hier haben umfangreiche Sanierungsmaßnahmen stattgefunden, so dass für dieses Gebiet kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

4.9 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist sicherzustellen, dass die umliegende Wohnbebauung vor erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche geschützt wird. Dies geschieht durch die Festsetzung, dass in dem Gewerbegebiet aufgrund der geringen Entfernung zur Wohnbebauung von weniger als 100 m nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Östlich des Gewerbegebietes verläuft die Blankenauer Straße (Bundesstraße B 83). Von dem Kfz-Verkehr auf dieser Straße gehen Immissionen aus, die sich auf das Gewerbegebiet auswirken. Im Jahr 2000 wurde, um abschätzen zu können ob die für ein Gewerbegebiet angegebenen Orientierungswerte von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eingehalten werden, für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 eine überschlägige Ermittlung nach der DIN 18005, Teil 1 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, vorgenommen. Die ermittelten Werte für den Lärm von der Bundesstraße B 83 in Beverungen mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 11.995 Kfz/Tag aus Zählungen im Jahr 2000 ergaben, dass der Orientierungswert von 65 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts erst in einem Abstand von 25 m von der Fahrbahn aus eingehalten wird. Eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 ergab an der Bundesstraße B 83 einen DTV-Wert in Höhe von 12.526 Kfz/Tag und somit ein um 4,3 % höheres Verkehrsaufkommen. Da es sich um nur eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsstärke handelt, wird eine neuerliche Ermittlung auf Basis der DIN 18005 als entbehrlich erachtet.

Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets mit einer Zunahme des Gewerbe- und Verkehrslärms zu rechnen. Emissionen entstehen z.B. durch die Fahrgeräusche der Kfz und der Einkaufswagen auf der Stellplatzanlage sowie Geräusche durch Liefervorgänge. Darüber hinaus erzeugt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts Zielverkehr. Dadurch kommt es zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz und folglich auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in der Umgebung des Plangebiets. Da jedoch der Lebensmittelmarkt von einer weiter südlich gelegenen und damit näher an der Wohnbebauung liegenden Fläche in Richtung Norden verlagert wird sowie keine Sortiments-erweiterung des Lebensmittelmarktes geplant ist, wodurch zusätzlicher Verkehr induziert werden würde, kann für die umliegende Wohnbebauung gar von einer Verbesserung der Situation in Bezug auf die entstehenden Lärmemissionen ausgegangen werden.

Die bereits in dem Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“ getroffenen Lärmschutzfestsetzungen werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ übernommen. Die erforderlichen Maßnahmen sind wie folgt:

Da ein Teil des Plangebietes lärmbelastet ist, erfolgt hierfür eine gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Festsetzung, hier besondere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzunehmen. Diese Festsetzung betrifft den gekennzeichneten Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35, da dort die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen müssten an die Lärmquelle angepasst werden. Im vorliegenden Fall wäre die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand dicht entlang der Blankenauer Straße erforderlich. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Darüber hinaus würde durch eine solche Errichtung ein tunnelartiger Straßenraum entstehen, der die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht länger gewährleisten könnte. Die Stadt Beverungen hat daher bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 abgewogen, dass auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet wird und passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude festgesetzt werden, zumal es sich bei dem Plangebiet um ein deutlich vorbelastetes Gebiet handelt. Derart vorbelastete Gebiete sind in der Regel nur gegenüber weiteren hinzutretenden Immissionen schutzwürdig, soweit die Einwirkungen das Maß des Zumutbaren nicht überschreiten. Das Maß des Zumutbaren wird jedoch im vorliegenden Fall nicht überschritten, da der Bereich überwiegend bereits bebaut ist und dort keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

Der Immissionsschutz soll durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Diese werden nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels dimensioniert. Entsprechend den vorhandenen Außenlärmpegeln wird den belasteten Bereichen des Bebauungsplangebietes ein Lärmpegelbereich zugeordnet. Im vorliegenden

Fall gilt für den als lärmbelastet gekennzeichneten Bereich „A“ entlang der Blankenauer Straße der Lärmpegelbereich V und für den als lärmbelastet gekennzeichneten Bereich „B“ der Lärmpegelbereich IV. Daraus ergibt sich ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Außenbauteile eines Gebäudes.

Der Schallschutz kann in den Innenräumen nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden. Um die hygiene- und klimatechnischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, sind in den Schlaf- und Kinderzimmern möglicher Betriebsleiterwohnungen und in den Büro- und Sozialräumen schallgedämmte Lüftungsöffnungen innerhalb der Zonen „A“ und „B“ vorzusehen.

Mit diesen Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden in den Zonen „A“ und „B“ des Bebauungsplans gewährleistet. Der Außenbereich kann durch diese Maßnahmen nicht geschützt werden. Dies ist aber vertretbar, da der Bereich als vorbelastet eingestuft wird und dort keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

4.10 Grünordnungsmaßnahmen

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, kommt es zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung.

Im Sinne einer grüngestalterischen Aufwertung werden hingegen Maßnahmen ergriffen, die zu einer Entsigelung von Teilbereichen des Plangebiets führen. So sind Baumpflanzungen an den Rändern des Plangebietes vorgesehen, welche die Stellplatzanlage erfassen und auch visuell von den benachbarten Nutzungen abgrenzen. Zudem ist an der Blankenauer Straße (Bundesstraße B 83) eine baumbestandene Grünfläche vorgesehen. Die Umsetzung dieses Pflanzkonzepts wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

Im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

5 Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

5.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 8.786 m² groß. Davon entfallen auf

das Gewerbegebiet	8.411 m ²
die Straßenverkehrsfläche (Bestand)	375 m ²

5.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Mit dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vertrag enthält neben Angaben zur Ausgestaltung des Vorhabens insbesondere Regelungen zur Übernahme aller durch die Planung entstehenden Planungskosten, die Übernahme der Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie über den Umfang des geplanten Randsortiments.

Der Stadt Beverungen entstehen durch das geplante Bauvorhaben keine Kosten.

5.3 Überlagerung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 24 vom 28. Juni 2006 im Rahmen der Neuaufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 ohne separates Verfahren überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 24 soll für das Plangebiet nicht aufgehoben werden.

Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ wird so das bisherige Recht überlagert. Sollte der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag geregelten Frist umgesetzt sein, kann die Stadt Beverungen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 entschädigungslos aufheben. Es würde dann wieder der Bebauungsplan Nr. 24 verbindlich werden.