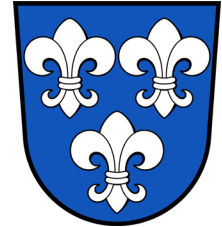


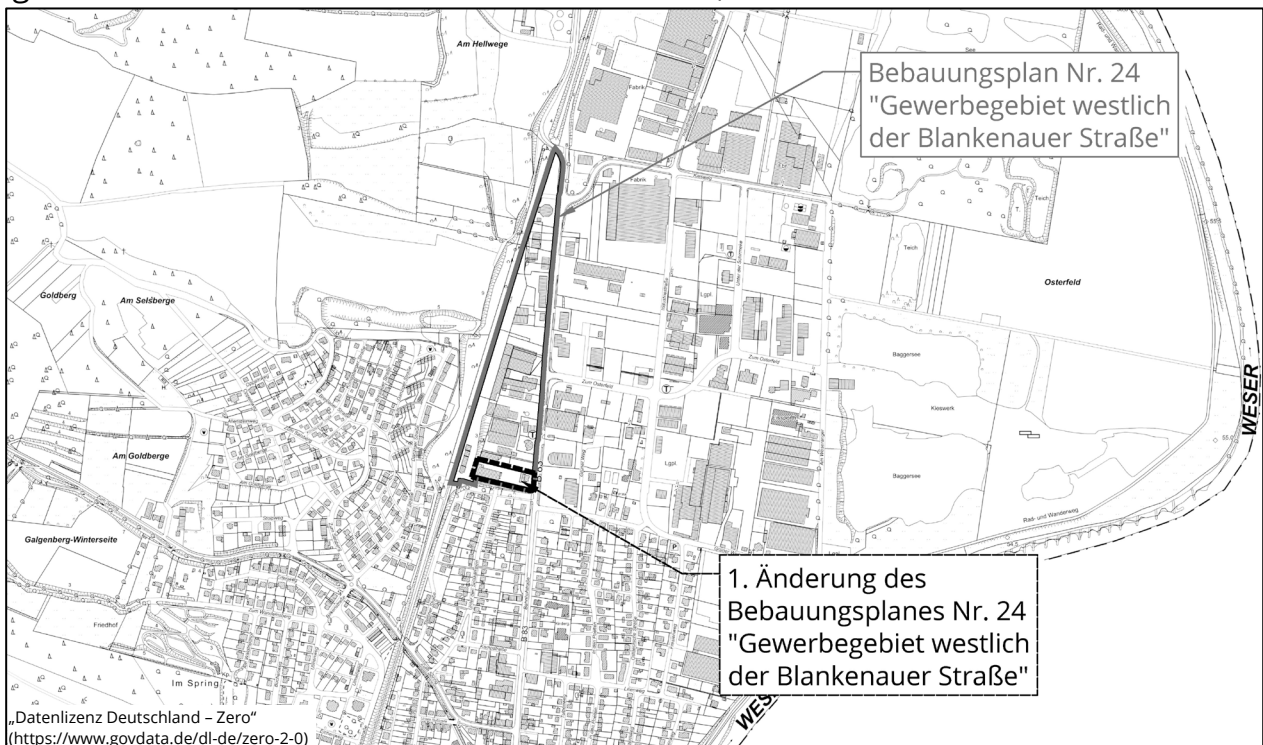
Stadt Beverungen



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der 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	1
4	Derzeitiges Planungsrecht und örtliche Situation	2
5	Städtebauliche Konzeption	6
6	Beurteilung des Sortiments „Getränke“ an dem Standort	6
7	Bestandteile und Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes	8
8	Auswirkungen der Änderungsplanung auf die technische Infrastruktur, die verkehrliche Erschließung und die Umweltbelange	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn mit Lage des Änderungsgebietes	2
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit Lage des Änderungsgebietes	3
Abbildung 3: Verortung der bestehenden Nutzungen im Änderungsgebiet und dessen Umfeld	5

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „GEWERBE- BIET WESTLICH DER 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 Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Getränke (Getränke-Fachmarkt) in dem Änderungsgebiet.

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, sodass 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 ein städtebaulicher Missstand an dem Standort behoben werden kann.

Wesentliches Ziel der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans ist die Steuerung von Einzelhandel in einem Teilbereich des bestehenden Gewerbegebiets. Hierzu wird für den Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung eine ergänzende textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der rd. 0,37 ha große räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“ liegt innerhalb der Gemarkung Beverungen, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 493 und 494.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

3 Verfahren

Von der Änderung betroffen sind ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung in dem Änderungsgebiet bleibt unberührt.

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 Öffentlichen 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 und örtliche Situation

Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes mit der Zulassung des Einzelhandels mit Getränken steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes LEP NRW.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß Ziffer 6.5 des LEP beziehen sich grundsätzlich nur auf Standorte des großflächigen Einzelhandels und damit auf Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO. Um großflächigen Einzelhandel handelt es sich hier jedoch nicht. Vorliegend wird keine Einzelhandelsagglomeration nach Ziel 6.5-8 LEP NRW geplant.

Ziel 6.5-8 besagt, dass die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsgebiete grundsätzlich entgegenzuwirken haben.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) dargestellt.

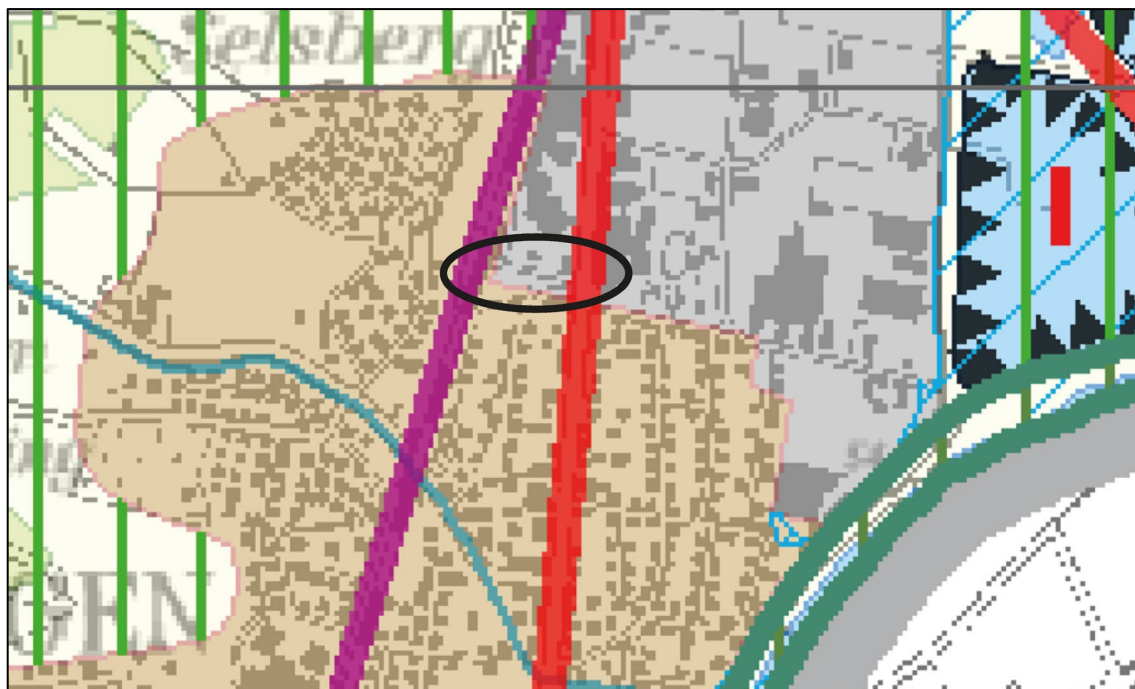


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn mit Lage des Änderungsgebietes

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlichem

Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet.

Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplan OWL – Entwurf 2020 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

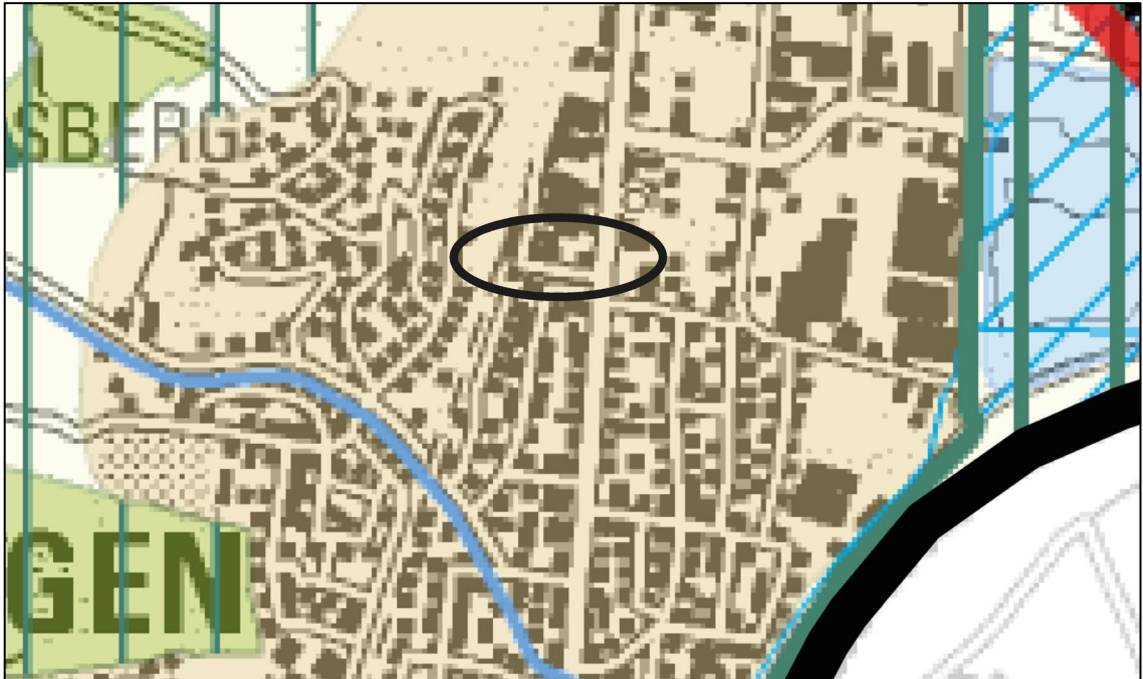


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) mit Lage des Änderungsgebietes

Innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen, aber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche haben die Kommunen dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken. In allen Fällen ist sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Da der Standort bzw. das Änderungsgebiet sich zukünftig innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches befindet, kann ein maßvoller Ausbau des Einzelhandels hier somit erfolgen. Da der Getränke-Fachmarkt durch die Lage in dem Gewerbegebiet nicht großflächig werden darf, kann er im formal-raumordnerischen Sinne nicht beanstandet werden.

Der Getränke-Fachmarkt stellt selbst weder einen kern- oder sondergebietspflichtigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (§ 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO) dar, noch entsteht zusammen mit dem direkt angrenzenden Lebensmittel-Discounter (Aldi-Markt) und dem bestehenden Bekleidungs-Fachmarkt (KiK) weder ein kern- bzw. sondergebietspflichtiges Einkaufszentrum (§ 11 (3) Satz 1 Nr. 1 BauNVO).

Unverkennbar ist zwar die Funktionseinheit in diesem bereits durch Einzelhandelsbetriebe geprägten Bereich an der Blankenauer Straße. Der Begriff der Funktionseinheit ist jedoch ungeeignet, die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben zu erklären und eine Addition der Verkaufsflächen zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu rechtfertigen.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“ einschließlich des

Änderungsgebietes als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Somit ist das Gewerbegebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“ aus 2006, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt und Einzelhandelsbetrieben einen sehr engen Rahmen setzt.

Der Bebauungsplan setzt für das Änderungsgebiet (bezeichnet als GE1) fest (**Fettdruck** durch Verfasser):

Allgemein zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Tankstellen mit den dazugehörigen Shops. Innerhalb des Tankstellenshops dürfen auch Sortimente der Liste unter Ziffer i) dieser Textlichen Festsetzung verkauft werden und
- d) Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können hier zugelassen werden:

- e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- g) Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder betriebstechnisch mit dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion zusammenhängt. Der Handel muss sich dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion deutlich unterordnen. Im Rahmen dieser Nutzung können auch Sortimente der Liste unter Ziffer i) dieser Textlichen Festsetzung vertrieben werden.

Nicht zugelassen sind:

- h) Vergnügungsstätten,
- i) **Einzelhandelsbetriebe** und Verbrauchermärkte **mit den Kernsortimenten**
 - Lebensmittel / **Getränke**,
 - Drogerie / Kosmetik / Haushaltswaren,
 - Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation,
 - Kunst / Antiquitäten
 - Baby- / Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto / Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewebe
 - Musikalienhandel
 - Uhren / Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Teppiche (ohne Teppichboden)
 - Blumen
 - Campingartikel,
 - Fahrräder und Zubehör, Mofas,
 - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- j) Im GE sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Weiterhin dürfen gem. § 1 (10) BauNVO im GE 1 die bestehenden Einzelhandelsbetriebe
 - Erweiterungen bis jeweils zu einer Verkaufsfläche von 700 m²
 - Änderungen an den bestehenden Gebäuden, wenn eine Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschritten wird,
 - Nutzungsänderungen in dem Umfang, wie diese Nutzungen im GE1 nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässig sind,
 - Erneuerungen der Gebäude mit gleicher Nutzung bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² vornehmen.

Der Ausschluss der Einzelhandelsnutzung / von Einzelhandelsbetrieben und Verbrauchermärkten mit innenstadt-(nahversorgungs-)relevanten Sortimenten wird damit begründet, dass von diesen Bereichen „negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Beverungen

ausgeschlossen werden und das Gewerbegebiet für „klassische“ Gewerbebetriebe (Produktion, Handwerk, Service) vorgehalten werden“ soll.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war es, einerseits das bestehende Gewerbegebiet planungsrechtlich abzusichern und andererseits Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten in diesem Bereich auszuschließen. Leitgedanke der Stadt war dabei die Entstehung eines Nebenzentrums zu verhindern und das Gewerbegebiet für „klassische“ Gewerbebetriebe (Produktion, Handwerk, Service) vorzuhalten.

Im dem Änderungsgebiet befanden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet westlich der Blankenauer Straße“ bzw. befinden sich zurzeit:

Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 in 2006	Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 in 2021
Lebensmitteldiscounter	Lebensmitteldiscounter
Textildiscounter	Textildiscounter
Getränkemarkt	Café
Spielhalle	Spielhalle

Innerhalb des Standortes bestand unmittelbar an der Blankenauer Straße somit bereits ein Getränkemarkt, der zugunsten eines Cafés aufgegeben wurde.



Abbildung 3: Verortung der bestehenden Nutzungen im Änderungsgebiet und dessen Umfeld

Der Lebensmitteldiscounter, der Textildiscounter und der Getränkemarkt sind nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht zulässig.

Um aber diesen Anlagen über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan für diese Anlagen eine sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO getroffen. Danach sind bestimmte Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zulässig (s. textliche Festsetzungen). Allerdings darf durch eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung nicht die Grenze der Großflächigkeit überschritten werden.

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.

Das Gebiet westlich der Blankenauer Straße / nördlich der Straße „Bahnhof“ ist nördlich des Änderungsgebietes durch gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen, Autohäuser, Transportunternehmen sowie ein(en) Raiffeisenmarkt / Gartencenter geprägt.

Östlich des Änderungsgebietes verläuft die Blankenauer Straße / B 83, welche nach Süden eine Verbindung in Richtung Kernstadt Beverungen und nach Norden auch mit den benachbarten Kommunen gewährleistet. Östlich der Blankenauer Straße / B 83 befinden sich an der Blankenauer Straße u. a. ein Lebensmittel-Discounter, ein Gesundheitszentrum mit Apotheke sowie in nördlicher Richtung Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Südlich des Änderungsgebietes befindet sich an der Straße „Unter den Selskämpern“ Wohnbebauung.

Westlich des Änderungsgebietes befindet sich der ehemalige Bahnhof Beverungen, der heute zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Gleisanlage ist in dem Bereich bereits seit Jahren zurückgebaut. Schienenverkehr findet hier nicht mehr statt.

Der Standort beidseitig der Blankenauer Straße hat in diesem Abschnitt einen deutlichen Besitz an strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben: Aldi, Lidl, KiK und Raiffeisenmarkt.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen (Stadt + Handel, Dortmund 2011) ist der Standort als „Sonderstandort Blankenauer Straße, der sich durch die Lage im Gewerbegebiet in einer städtebaulich nicht integrierten Lage befindet“ charakterisiert worden.

Nichtsdestotrotz kommt den dort ansässigen Betrieben aufgrund der im Süden angrenzenden Wohnbebauung und der Fußgänger Verbindung über den Bahndamm an das westlich gelegene Stadtgebiet eine Versorgungsrolle zu.

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) an seinen neuen Standort innerhalb des nördlich dieses Änderungsgebietes direkt anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ umzieht (Gemarkung Beverungen, Flur 4, Flurstücke 492, 548, 549, 550, 551 und 798).

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

6 Beurteilung des Sortiments „Getränke“ an dem Standort

Die Änderungsplanung sieht die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment „Getränke“ vor.

Mit der Zulässigkeit dieses Sortimentes wird dem ursprünglich an dem Standort bereits einmal vorhandenem Getränkemarkt entsprochen.

Im Rahmen einer „Standort- und Marktanalyse für den Standort Blankenauer Straße (ALDI), Beverungen“ (Stadt + Handel, Dortmund 2019) ist eine Nachnutzung der zurzeit durch den

Lebensmittel-Discounter genutzten Immobilie geprüft worden. Darin wird das Segment „Getränkemarkt“ aus Sicht von Stadt + Handel auch im Sinne einer örtlichen Markt- und Standortarrondierung als geeignet für den Standort gesehen.

Mit dem Einzug eines Getränke-Fachmarktes in das Gebäude des ausziehenden ALDI-Discounters sind keine Nachteile für städtische Versorgungsbereiche verbunden. Der Getränke-Fachmarkt stellt eine Nutzung dar, die so bereits einmal an dem Standort in dem Gebäude an der Blankenauer Straße vorhanden war.

Im Untersuchungsraum Beverungen ist ein Getränkemarkt verortet: „Getränke Paradies“ (Getränkequelle) in der Lindenstraße. Mit seiner Wohngebietslage ohne Kopplungsmöglichkeiten und der vergleichsweise geringen Flächenausstattung kann sich der Betreiber als spezialisierter Anbieter im Sortimentsbereich Getränke / Nahrungs- und Genussmittel nicht zeitgemäß und modern präsentieren. Als einziger Getränkemarkt vor Ort verfügt der Anbieter jedoch über einen ausreichenden Kundenstamm. Gleichwohl ist aus Sicht von Stadt + Handel der aktuelle Standort nicht optimal, vor allem aufgrund fehlender Kopplungspartner und der geringen Pkw-Frequenzen. Eine wettbewerbsprägende Konkurrenzsituation zu diesem stand-alone-Standort wird nicht erzeugt.

Das Sortiment „Getränke“ ist regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Getränke werden an zahlreichen, über das gesamte Stadtgebiet verteilten Standorten in unterschiedlicher Ausprägung der Verkaufsfläche angeboten, dies reicht bis hin zu Tankstellen mit den dazugehörigen Shops.

Hingegen dienen Fachmärkte, die nur bestimmte Waren in Mengen und mit großer Auswahl anbieten (z. B. Getränkemarkte) sowie Läden, die Waren des mittel- oder gar langfristigen Bedarfs vertreiben, grundsätzlich nicht mehr der Nahversorgung eines Gebiets.

Ein Getränkemarkt ist an nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig, wenn dort Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränken nicht in Kisten / Gebinden) auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt sind.

Die Stadt Beverungen nutzt die Möglichkeit, zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs den Einzelhandel in ihrem Gebiet durch bauplanerische Festsetzungen an dem Standort an der Blankenauer Straße zu steuern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind – bezogen auf einen Getränke-Fachmarkt – zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Stadt jedoch ungeeignet, weil ein Getränkemarkt in der konkret beabsichtigten Ausgestaltung mit dem Angebot überwiegend als Kistenware / Gebinde und den für deren Transport durch die Kundschaft erforderlichen zahlreichen Parkplätzen im zentralen Versorgungsbereich nicht verwirklicht werden kann.

Insofern ist die in der Randlage / an dem nicht-integrierten Standort mögliche optimale Ausgestaltung des Getränke-Fachmarktes maßgeblich für den Standort. Es ist zurzeit nicht zu erkennen, dass im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Beverungen ein solches Einzelhandelsangebot eingerichtet werden kann, das mit dem in der Randlage nunmehr zulässigen Sortiment vergleichbar ist.

Die Ergänzung des Standortes bzw. der Zusammenhang mit dem innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ bereits zulässigen Lebensmittel-Discounters durch einen Getränke-Fachmarkt ist funktional sinnvoll.

Durch das Pfandgesetz sind die Einzelhandelsbetriebe und Läden zur Rücknahme verpflichtet. An Tankstellen, Kiosken etc. werden Getränke verkauft, die Pfandflaschen und Dosen werden jedoch in den Lebensmittel- und Getränkefachmärkten abgegeben, die Belastung ist somit größer geworden.

Für verschiedene Pfandsysteme müssen Geräte und Lagerflächen vorgehalten werden, die die eigentlichen Ladenflächen einschränken. Dies umso mehr, wenn die Verkaufsfläche nicht großflächig ist, sondern unter Verkaufsfläche 800 m² liegt.

Hinzu kommt das gestiegene Gesundheitsbewusstsein der Verbraucher, das ein größeres Angebot an Produkten erfordert. Zum Beispiel wird heute aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche, eine wesentlich größere Vielfalt von Wasser angeboten, als früher. Der Getränkemarkt ergänzt den benachbarten Lebensmittel-Discounter, der die Grundversorgung in Beverungen mit deckt.

Die Stadt Beverungen steuert mit der Festsetzung zu dem Getränke-Fachmarkt innerhalb des in Rede stehenden, bereits durch Einzelhandelsbetriebe geprägten Bereiches an der Blankenauer Straße bewusst die Zulässigkeit von Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, indem das Kernsortiment auf Getränke in Kisten / Gebinden und somit auf ein autoaffines Sortiment beschränkt wird, wie es eigentlich charakteristisch ist für sog. nicht-zentrenrelevante Sortimente (Großgeräte, Möbel, Bodenbeläge etc.).

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

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches mit der Darstellung des Änderungsinhaltes:

- Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung.

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen außerhalb des untenstehenden Änderungsinhaltes bleiben in dem Geltungsbereich vollumfänglich erhalten.

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

Inhalt der Änderung (textlich) ist **ausschließlich**:

Derzeit rechtskräftige Textliche Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit	Änderung / Ergänzung der Textlichen Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit
<p><i>Allgemein zulässig sind:</i></p> <p>a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</p> <p>b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</p> <p>c) Tankstellen mit den dazugehörigen Shops. Innerhalb des Tankstellenshops dürfen auch Sortimente der Liste unter Ziffer i) dieser Textlichen Festsetzung verkauft werden und</p> <p>d) Anlagen für sportliche Zwecke.</p>	<p><i>Allgemein zulässig sind:</i></p> <p>a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</p> <p>b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</p> <p>c) Tankstellen mit den dazugehörigen Shops. Innerhalb des Tankstellenshops dürfen auch Sortimente der Liste unter Ziffer i) - einschließlich Getränken - dieser Textlichen Festsetzung verkauft werden und</p> <p>d) Anlagen für sportliche Zwecke.</p>
Derzeit rechtskräftige Textliche Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit	Änderung / Ergänzung der Textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit
<p>Ausnahmsweise können hier zugelassen werden:</p> <p>e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</p>	<p>Ausnahmsweise können hier nach § 1 (5) und (9) BauNVO zugelassen werden:</p> <p>e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</p>

<p>f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, g) Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder betriebstechnisch mit dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion zusammenhängt. Der Handel muss sich dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion deutlich unterordnen. Im Rahmen dieser Nutzung können auch Sortimente der Liste unter Ziffer i) dieser Textlichen Festsetzung vertrieben werden.</p>	<p>f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, g) Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder betriebstechnisch mit dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion zusammenhängt. Der Handel muss sich dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion deutlich unterordnen. Im Rahmen dieser Nutzung können auch Sortimente der Liste unter Ziffer i) dieser Textlichen Festsetzung vertrieben werden. gg) Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit dem Kernsortiment Getränke in Kisten / Gebinden. Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit für den Einzelhandel ist gegeben, wenn die Einzelhandelsverträglichkeit der jeweiligen Verkaufsfläche durch eine Auswirkungsanalyse gutachterlich nachgewiesen wird und negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Dem Kernsortiment zuzuordnende und es ergänzende Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinden) sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.</p>
<p><u>Derzeit rechtskräftige Textliche Festsetzung zur Unzulässigkeit</u></p>	<p><u>Änderung / Ergänzung der Textlichen Festsetzung zur Unzulässigkeit</u></p>
<p><u>Nicht zugelassen sind:</u> h) Vergnügungsstätten, i) Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte mit den Kernsortimenten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel / Getränke, - Drogerie / Kosmetik / Haushaltswaren, - Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren Büroorganisation, - Kunst / Antiquitäten - Baby- / Kinderartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren - Foto / Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewebe 	<p><u>Nicht zugelassen sind:</u> h) Vergnügungsstätten, i) Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte mit den Kernsortimenten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel, - Drogerie / Kosmetik / Haushaltswaren, - Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation, - Kunst / Antiquitäten - Baby- / Kinderartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren - Foto / Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewebe

<ul style="list-style-type: none"> - Musikalienhandel - Uhren / Schmuck - Spielwaren, Sportartikel - Teppiche (ohne Teppichboden) - Blumen - Campingartikel - Fahrräder und Zubehör, Mofas - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 	<ul style="list-style-type: none"> - Musikalienhandel - Uhren / Schmuck - Spielwaren, Sportartikel - Teppiche (ohne Teppichboden) - Blumen - Campingartikel - Fahrräder und Zubehör, Mofas - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
<p>j) Im GE sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Weiterhin dürfen gem. § 1 (10) BauNVO die bestehenden Einzelhandelsbetriebe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterungen bis jeweils zu einer Verkaufsfläche von 700 m² - Änderungen an den bestehenden Gebäuden, wenn eine Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschritten wird, - Nutzungsänderungen in dem Umfang, wie diese Nutzungen im GE nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässig sind, - Erneuerungen der Gebäude mit gleicher Nutzung bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² vornehmen. 	<p>j) Im GE sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p>

Hinweise:

Die **Verkaufsfläche** ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Dies gilt auch für Kassenbereiche, vom Kunden begehbbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden.

Als **Sortiment** wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem **Kernsortiment** bestimmt. Das **Randsortiment** dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment unterordnen.

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

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

... nicht zentrenrelevante Kernsortimente dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

gefolgt. Dieser Wert ist auch für nahversorgungsrelevante Sortimente wie Getränke allgemein anerkannt.

Auf die Festsetzung einer Verkaufsflächenbegrenzung wird verzichtet, da diese innerhalb von Gewerbegebieten eine unzulässige gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsrechten bedeuten würde (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 - 4 CN 8.18 -).

Die Zulässigkeit des Getränke-Fachmarktes innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes stellt sicher, dass der Markt die Großflächigkeit bzgl. der Verkaufsfläche nicht überschreitet, eine Verkaufsfläche von maximal 799 m² (unterhalb der Großflächigkeit) ist zulässig. Bei einer Zulässigkeit von 10 % für zentrenrelevantes Randsortiment ergäbe sich eine Fläche von 79 m².

Der Einzelhandel mit Getränken soll nur ausnahmsweise zulassungsfähig sein. Es wird hierzu in die Festsetzung aufgenommen, dass dies gegeben ist, wenn die Einzelhandelsverträglichkeit der jeweiligen Verkaufsfläche gutachterlich nachgewiesen wird.

Damit kann weiterhin dem bisherigen Anspruch und Nachweis einer Auswirkungsanalyse entsprochen werden.

Die Zulässigkeit des Einzelhandels mit Getränken als Getränke-Fachmarkt wird auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO unter dem Vorbehalt der „Erteilung einer Ausnahme“ gestellt. Nach § 31 (1) BauGB können von den Festsetzungen im Bebauungsplan solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Dieses wäre hier grundsätzlich der Fall.

Die Art der Ausnahme ist im Bebauungsplan festgesetzt, nämlich der Einzelhandel mit Getränken. Neben dem Vorliegen dieser Voraussetzung verbleibt der Baugenehmigungsbehörde jedoch bei der Genehmigungserteilung ein Ermessensspielraum mit der Folge, dass auch bei Vorliegen der Voraussetzung für die Ausnahme kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahme besteht. Der Antragsteller hat aber einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung.

Unter welchen Voraussetzungen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel mit Getränken gegeben sein soll, muss sich aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung ergeben.

Daher soll dies in der Festsetzung aus Gründen der Rechtssicherheit berücksichtigt werden (Nachweis der Verträglichkeit durch eine gutachterliche Auswirkungsanalyse). Damit kann ein Anhaltspunkt dafür gegeben werden, wann der Einzelhandel mit dem Sortiment Getränke ausnahmsweise zulassungsfähig ist und wann nicht.

Die bestehende Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO wird gestrichen, da zum Satzungsbeschluss der hier in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplanes in dem Gebiet ausschließlich Einzelhandel i. S. von Getränke-Fachmärkten zulässig sein soll. Verbunden mit dem o. g. Umzug des Lebensmittel-Discounters in den Geltungsbereich des direkt anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“ soll vermieden werden, dass sich an dem Standort der Lebensmittel-Markt durch die bestandsichernde Fremdkörperfestsetzung erneuert.

8 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 eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu dem Standort an der Blankenauer Straße geben. Diese Zu- und Abfahrt liegt innerhalb des Geltungsbereiches des nördlich des Änderungsgebietes angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“.

In diesem Zusammenhang (1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Einzelhandel Blankenauer Straße“) ist eine gutachterliche Abschätzung der Verkehrszunahme 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 Bebauungsplanes (textliche Festsetzung für einen Teilbereich) werden gegenüber der bisherigen Rechtslage keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 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 sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s. textliche Festsetzungen).

Das Änderungsgebiet 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 ausschließlich zur zulässigen Art der baulichen Nutzung artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

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 Erschließungszwe- cken 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 be- troffen

Bielefeld, Mai 2021

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de