Stadt Lübbecke

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138

„Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“

(Aufhebungssatzung)

- Satzung
- Präambel
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan
- Begründung mit Umweltbericht

Entwurf **April 2017**

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Satzung

Textliche Festsetzungen

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich (s. S. 4).

(2) Aufhebung

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der seit dem 13.05.2004 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ außer Kraft.

(3) Inkrafttreten

Die Aufhebungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Lübbecke unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Präambel

Der Rat der Stadt Lübbecke hat am …… die Aufhebungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ beschlossen.

Lübbecke, den

STADT LÜBBECKE
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am …….. den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ gefasst. Der Beschluss ist am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den

STADT LÜBBECKE
Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der Aufhebungssatzung wurde ausgearbeitet von der **NWP Planungsgesellschaft mbH,** Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf der Aufhebungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …… ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Aufhebungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ und der Begründung haben vom …… bis …… gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den .....

STADT LÜBBECKE
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lübbecke hat die Aufhebungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am …….. sowie die Begründung beschlossen.

Lübbecke, den

STADT LÜBBECKE
Der Bürgermeister

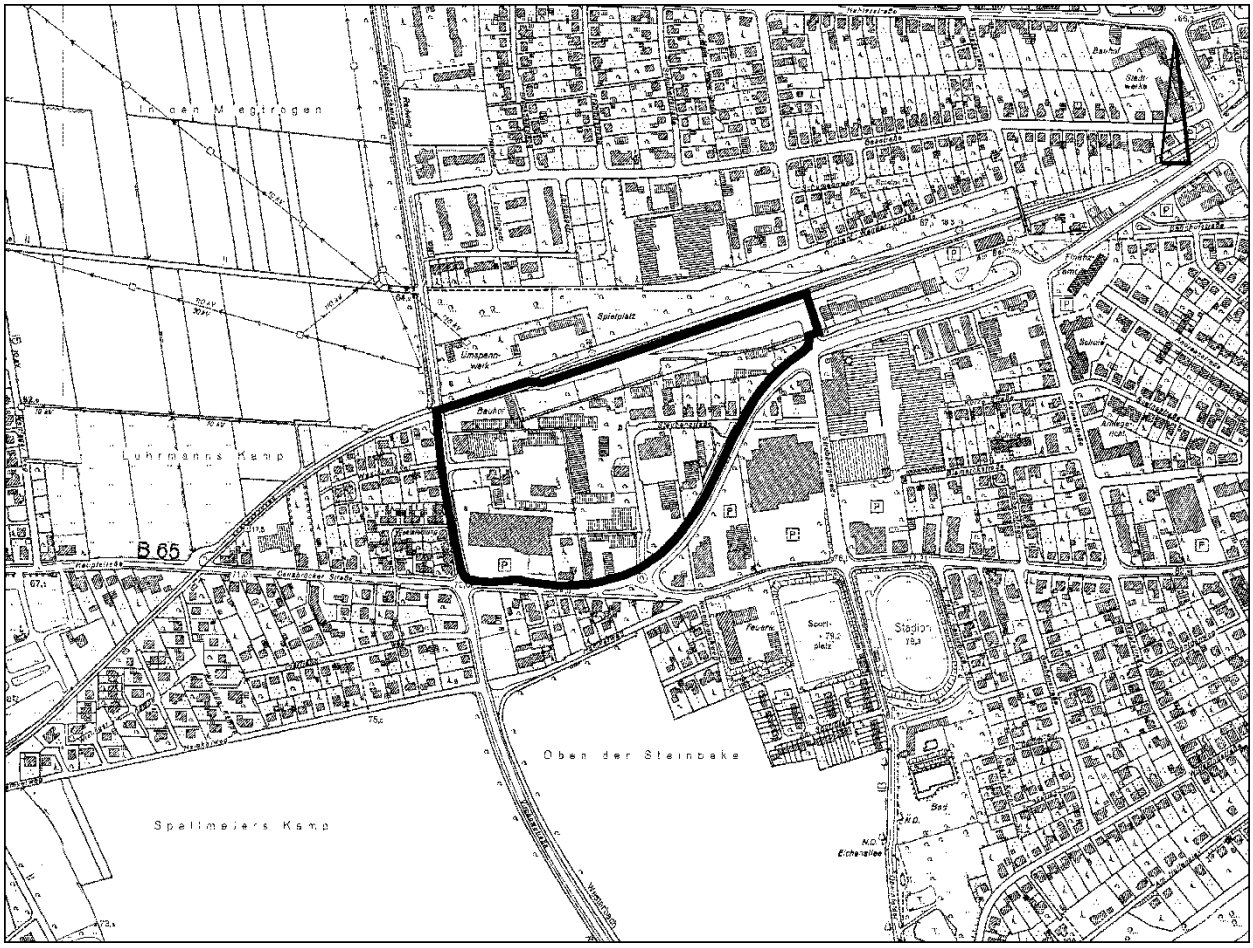
Rechtskraft

Die Aufhebungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Aufhebungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ ist damit am .....in Kraft getreten.

Lübbecke, den .....

STADT LÜBBECKE
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



unmaßstäblich

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Verfahren ... 6
2. Damalige Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138 ... 6
3. Geltungsbereich und Bestandsaufnahme ... 7
4. Anlass und Gründe für die Aufhebung ... 8
5. Folgen der Aufhebung ... 9
6. Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung ... 10
6.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens ... 10
6.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ... 10
6.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ... 10
6.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB ... 11
6.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung ... 11
6.2 Grundsätze der Raumordnung, Auswirkungen auf die Stadtstruktur ... 11
6.3 Verkehrliche Belange ... 12
6.4 Ergebnisse der Umweltprüfung ... 12
6.5 Lärmimmissionen ... 12
6.6 Technische Infrastruktur/ Oberflächenentwässerung ... 13
6.7 Altlasten ... 13
7. Daten zum Verfahrensverlauf ... 14

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung ... 15
1.1 Inhalt und Ziel der Aufhebungssatzung ... 15
1.2 Für den Satzungsbereich bedeutende Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung ... 16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirlkungen ... 17
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes ... 17
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung ... 19
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ... 20
4. Zusätzliche Angaben ... 20
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 20

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. VERFAHREN

Mit der Aufhebungssatzung soll der Bebauungsplan Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ vollständig aufgehoben werden. Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten auch für die Aufhebung. Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB sind nicht anwendbar. Ein Umweltbericht ist erforderlich und ist Bestandteil des Teils II dieser Begründung.

2. DAMALIGE ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2/19/138

Für den Bereich der Aufhebungssatzung liegt der Bebauungsplan Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 2/19/138 ist seit dem 13.05.2004 rechtskräftig und befindet sich im Westen der Stadt Lübbecke. Der Bebauungsplan wird im Süden und Osten durch die Bundesstraße 65 und im Norden durch die Bahnstrecke Lübbecke – Bünde begrenzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138 sollte das Plangebiet planungsrechtlich neu geordnet und insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen planungsrechtlich gesteuert werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen basierten auf den Empfehlungen eines Einzelhandelsgutachtens.

Abb.: Planteil des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“

Im Bebauungsplan Nr. 2/19/138 wurden drei Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Im SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel- Bau-, Hobby- und Gartenfachmarkt“ sollte der damals im südwestlichen Geltungsbereich bestehende Bau- und Gartenfachmarkt in seinem Bestand abgesichert werden. Im nordöstlichen Plangebiet wurden im SO 2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discounters bis zur Grenze der Großflächigkeit geschaffen. Zudem wurden im SO 2 Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit zugelassen. Die übrigen Flächen mit den damals bestehenden einzelhändlerischen Ansätzen wurden als SO 3 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" ausgewiesen. Es wurden die damals bestehenden Betriebe im Zulässigkeitskatalog aufgeführt und die damals realisierten Verkaufsflächen zuzüglich 15 % für geringe Betriebserweiterungen abgesichert. Außerdem wurden im SO 3 Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit zugelassen.

Auf den damals gewerblich genutzten bzw. ehemals gewerblich genutzten Brachflächen, auf denen damals keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden waren, wurden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung ausgeschlossen. Die Bereiche mit Wohnnutzungen und gewerblichen Ansätzen an der Steubenstraße wurden als Mischgebiete überplant.

Mit den damals getroffenen Nutzungsgliederungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen sollte eine Konzentration und eine flächenmäßige Begrenzung von Einzelhandelseinrichtungen erzielt werden. Damit wurden Größenordnungen im Einzelhandelsbereich vermieden, die die Innenstadtstruktur gefährden konnten.

3. GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSAUFNAHME

Die Aufhebungssatzung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138. Der Bebauungsplan befindet sich im Westen der Stadt Lübbecke. Es wird im Süden und Osten durch die Bundesstraße 65 und im Norden durch die Bahnstrecke Lübbecke – Bünde begrenzt. Im Westen grenzt die Westerbachstraße unmittelbar an. Der Geltungsbereich kann dem Übersichtsplan auf Seite 4 entnommen werden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9,7 ha.

Im Südwesten des Plangebietes befand sich in der Vergangenheit ein Bau- und Gartenfachmarkt. Das Gebäude steht derzeit leer. Dem Gebäude sind Stellplätze südlich vorgelagert. Der nordwestliche und zentrale Bereich des Plangebietes ist gewerblich geprägt. Im zentralen Bereich liegen größere, ehemals gewerblich genutzte Flächen brach. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude stehen leer.

An der Steubenstraße und der B 65 befinden sich Wohnhäuser und kleinere gewerbliche Nutzungen. Der östliche und nordöstliche Bereich des Plangebietes ist durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist ein Lebensmitteldiscounter vorhanden. An der Steubenstraße befinden sich ein Restposten-Baumarkt, ein Ofenstudio, eine Fahrschule sowie ein Fachhändler für Tapeten, Bodenbeläge und Farben sowie eine Auto- und Motorrollerwerkstatt. An der Bundesstraße B 65 sind ein Küchenstudio, ein Backshop und eine Bäckerei vorhanden.

Das Plangebiet wird vom Westerbach von Süd nach Nordwest gequert. Der Bach ist im gesamten Plangebiet verrohrt.

4. ANLASS UND GRÜNDE FÜR DIE AUFHEBUNG

Die Rahmenbedingungen unter denen damals die Festsetzungen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138 getroffen wurden, haben sich in der Zwischenzeit verändert. Insbesondere ist der damals im Südwesten des Plangebietes ansässige und über den Bebauungsplan Nr. 2/19/138 im SO 1 planungsrechtlich abgesicherte Baumarkt nicht mehr am Standort vorhanden. Das Gebäude steht derzeit leer. Ein Baumarkt befindet sich heute östlich außerhalb des Plangebietes, östlich der Strubbergstraße, ein Restposten-Baumarkt ist an der Steubenstraße im Gebäude eines ehemaligen Discounters vorhanden. Der im Jahr 2004 an der Steubenstraße noch ansässige Discounter wurde im Bebauungsplan Nr. 2/19/138 noch planungsrechtlich im SO 3 abgesichert. Der Discounter ist zwischenzeitlich zur Strubbergstraße umgezogen.

Die damals in dem Bebauungsplan Nr. 2/19/138 definierten Ziele, insbesondere eine Reaktivierung und Aufwertung der Gewerbebrachen durch gewerbliche Neuansiedlungen konnten in den vergangenen Jahren nicht realisiert werden. Im Gegenteil wurden die mit der Aufgabe des Baumarktes ungenutzten und brach liegenden Flächen vergrößert. Ein Discounter wurde aus dem Plangebiet heraus verlagert, dieses Gebäude wird jedoch heute durch den Restposten-Baumarkt genutzt.

Ein weiterer Grund für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine voraussichtliche Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Die Unwirksamkeit folgt insbesondere aus der Festsetzung sogenannter baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen in den Sondergebieten. Für diesen ursprünglich weit verbreiteten Festsetzungstechnik hatte das Bundesverwaltungsgericht mit einem Grundsatzurteil vom 03.04.2008 (4 CN 3/07) dargelegt, dass es keine Rechtsgrundlage gibt. Bei der früheren Rechtsprechung, auf die sich die Kommunen bis 2008 gestützt hatten, sei es um eine Ausnahme gegangen. In dem Ausnahmefall sei das Plangebiet so klein zugeschnitten gewesen, dass in ihm nur ein einziger Handelsbetrieb entstehen konnte. Das ist im SO 3 des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138 nicht der Fall. Die von der Stadt Lübbecke gewählte Festsetzungstechnik ist beispielhaft von Bischopink in Bönker/Bischopink, BauNVO, § 11 BauNVO, Rn. 184, als unzulässig aufgeführt.

Dasselbe Problem besteht auch im SO 2. Zulässig sind im SO 2 ein kleinflächiger Discounter und beliebig viele kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Damit sind mehrere Handelsbetriebe im SO 2 zulässig, von denen einer ein kleinflächiger Discounter sein darf.

Die Unwirksamkeit bereits eines SO-Gebietes führt zur Gesamtunwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes. Das o.g. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist zwischenzeitlich durch einige weitere Urteile bestätigt worden. Die Rechtsprechung ist auch von allen Oberverwaltungsgerichten und Verwaltungsgerichten der Länder übernommen worden.

Zudem wird im Bebauungsplan Nr. 2/19/138 eine Beschränkung baulicher Anlagen bis zu 12 m Höhe getroffen. Die Bezugsebene ist in den textlichen Festsetzungen definiert, in dem auf die nächstgelegene Erschließungsstraße abgehoben wird. Früher hat das OVG Münster diese Be-

stimmung für ausreichend erachtet. Heute gibt es Bedenken, wenn Baugrundstücke als Eckgrundstücke von mehreren Erschließungsstraßen erschlossen werden, so dass unklar bleibt, welches die „nächstgelegene“ Erschließungsstraße ist.

Die genannten Mängel waren im Jahr 2004 nicht erkennbar. Die Standards haben sich erst durch die spätere Rechtsprechung ergeben. Die Grundannahme eines unwirksamen Bebauungsplanes dürfte aber zutreffen.

Sowohl die inzwischen überholten städtebaulichen Zielsetzungen und der große Anteil an brach liegenden Flächen als auch die voraussichtliche Unwirksamkeit des Bebauungsplanes sind Anlass für die Stadt Lübbecke, den Bebauungsplan Nr. 2/19/138 aufzuheben. Die Stadt Lübbecke wird zeitnah ihre städtebaulichen Ziele für das Plangebiet überarbeiten und ein Konzept über eine mögliche Neuordnung im Plangebiet erstellen. Über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wird dann zu gegebener Zeit entschieden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind zukünftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Einzelhandelsbauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren zusätzlich in Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche gem. § 34 Abs. 3 BauGB zu prüfen.

5. FOLGEN DER AUFHEBUNG

Faktisch ändert sich mit der Aufhebung des Bebauungsplanes für die bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes und auf den angrenzenden Flächen wenig. Die bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz. Zukünftige Bauvorhaben sind jedoch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen. Mit der Aufhebung entfallen die für die Sondergebiete festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen und die aufgeführten Kataloge zulässiger Nutzungen. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete entfällt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Dienstleistungsbetrieben mit zentrumstypischer Ausrichtung, sowie der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten. Auch für die Mischgebiete entfällt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet grundsätzlich Baurechte vorhanden sind, soweit sich die Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei sind die unterschiedlichen Bereiche des Plangebietes durch die vorhandenen Nutzungen unterschiedlich geprägt. Während im westlichen und zentralen Bereich die gewerbliche Nutzung dominiert, sind im östlichen und südlichen Teil vermehrt Einzelhandelsnutzungen und Wohnnutzungen vorhanden. Welche konkreten Nutzungen im Plangebiet zukünftig zulässig sein werden, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Die konkrete Zulässigkeit ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen. Grundsätzlich können sich insbesondere durch den Abriss von bestehenden, derzeit leer stehenden Gebäuden größere Bebauungsmöglichkeiten ergeben.

Einzelhandelsvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren zusätzlich in Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche gem. § 34 Abs. 3 BauGB zu prüfen. Das OVG Münster sieht § 34 Abs. 3 BauGB als eigenständiges Tatbestandsmerkmal an, das neben das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB tritt.

6. GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

6.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

6.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

- Der Kreis Minden-Lübbecke hat darauf hingewiesen, dass der „Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP“ durch die Neuaufstellung des LEP, der am 8. Februar 2017 in Kraft getreten ist, aufgehoben ist.

Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

- Der Handelsverband Ostwestfalen-Lippe hat angemerkt, dass im Einzelhandelskonzept 2015 für den „Sonderstandort Osnabrücker Straße/Bohlenstraße" als Entwicklungsziel „die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau als Ergänzungsstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment" festgehalten ist. Es sollte zeitnah ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert. Die Stadt Lübbecke wird zeitnah ihre städtebaulichen Ziele für das Plangebiet überarbeiten und ein Konzept über eine mögliche Neuordnung im Plangebiet erstellen. Über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wird dann zu gegebener Zeit entschieden.

- Die Netzgesellschaft Lübbecke mbH hat auf ihre Leitungen im Plangebiet und die Löschwasserversorgung nach W 405 hingewiesen.

Ein Hinweis auf die Leitungen und die Löschwasserversorgung wurde in die Begründung aufgenommen.

- Die Westnetz GmbH hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die IHK Ostwestfalen hat auf das Einzelhandelskonzept 2015 hingewiesen, wonach „ein weiterer Ausbau und eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment über den bauplanungsrechtlich genehmigten Bestand konsequent vermieden werden müssen". Es sollte zeitnah ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Die Ausführungen im Einzelhandelskonzept 2015 wurden für den Sonderstandort Osnabrücker Straße/Bohlenstraße zur Entwurfsfassung ergänzt. Die Stadt Lübbecke wird zeitnah ihre städtebaulichen Ziele für das Plangebiet überarbeiten und ein Konzept über eine mögliche Neuordnung im Plangebiet erstellen. Über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wird dann zu gegebener Zeit entschieden.

6.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

6.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

6.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

6.2 Grundsätze der Raumordnung, Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Mit der Aufhebung entfallen die für die Sondergebiete festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen und die aufgeführten Kataloge zulässiger Nutzungen. Insofern erfolgt die Beurteilung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zukünftig nach § 34 BauGB. Die Stadt Lübbecke hat ein Einzelhandelskonzept, das sich mit der Fragestellung der Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen im Kontext aller anderen Einzelhandelsstandorte, insbesondere der Innenstadt, befasst. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 des § 34 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138 liegt nach dem Einzelhandelskonzept 2015 außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, innerhalb des Fachmarktstandortes Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße. Um die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Lübbecke und der wohnortnahen Grundversorgung zu gewährleisten, wird im Einzelhandelskonzept als Entwicklungsziel für diesen Sonderstandort „die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau als Ergänzungsstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment" festgehalten. Mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Lübbecke und der wohnortnahen Grundversorgung müssen ein weiterer Ausbau und eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs-und zentrenrelevantem Kernsortiment über den bauplanungsrechtlich genehmigten Bestand konsequent vermieden werden. Bestehende Anbieter mit zentren-oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

Der „Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP“ ist durch die Neuaufstellung des LEP, der am 8. Februar 2017 in Kraft getreten ist, aufgehoben worden. Der Landesentwicklungsplan definiert in Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Die Ziele sind:

1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken.

10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO

In Baugenehmigungsverfahren sind die Einzelhandelsauswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gem. § 34 Abs. 3 BauGB zu prüfen. Das OVG Münster sieht § 34 Abs. 3 BauGB als eigenständiges Tatbestandsmerkmal an, das neben das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB tritt.

6.3 Verkehrliche Belange

Die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Nutzungen erfolgt über den südlich gelegenen Kreisverkehrsplatz bzw. die Bundesstraße B 65, die Steubenstraße, die Westerbachstraße und die Straße „Am Hahlerbaum“. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der B 65.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist ohne Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung.

6.4 Ergebnisse der Umweltprüfung

Im Rahmen des vorliegenden Aufhebungsverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2 a BauGB im Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung dargelegt (s. Teil II der Begründung). Wesentliche Umweltauswirkungen sind mit der Aufhebung nicht verbunden.

6.5 Lärmimmissionen

Gewerbelärm

Aufgrund der im Plangebiet befindlichen und der angrenzenden Wohnhäuser wurden die Gewerbegebiete und die Sonstigen Sondergebiete im Bebauungsplan Nr. 2/19/138 in bezug auf die zulässigen Emissionen auf das Maß von nicht wesentlich störend eingeschränkt. Das entspricht den zulässigen Emissionen innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen oder Neubauten ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes im Zuge zukünftiger Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass keine unzulässigen Lärmimmissionen im Bereich angrenzender schützenswerter Nutzungen auftreten.

Verkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, gehen derzeit vor allem von der südlich und östlich gelegene B 65 aus. Im Rahmen eines Schallgutachtens wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138 eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der B 65 sowohl in den Mischgebieten als auch in den Gewerbegebieten zur Tag- und Nachtzeit ermittelt. Die Gutachter hatten daher Lärmpegelbereiche der Klassen IV und III ermittelt, die im Bebauungsplan Nr. 2/19/138 festgesetzt wurden.

Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen oder Neubauten ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes im Zuge zukünftiger Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass keine unzulässigen Lärmimmissionen auftreten, ggf. sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.6 Technische Infrastruktur/ Oberflächenentwässerung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138 wurde eine Studie über die Entwässerungssituation erstellt.[1] Die Studie beinhaltete sowohl die Entwässerungsmöglichkeiten für das anfallende Regenwasser als auch Lösungen zur Verbesserung der ökologischen Gegebenheiten. Es wurden zwei Varianten ausgearbeitet, die beide eine Entfernung der vorhandenen Verrohrung - soweit realisierbar – und einen beidseitig 5 m breiten, grünen Uferrandstreifen vorsehen. In beiden Varianten wird der Westerbach im zentralen Bereich des Plangebietes geöffnet und als oberirdisches Gewässer geführt. Die Variante 1 sieht zusätzlich eine weitere Öffnung dieses Teilstückes bis zur Steubenstraße vor. In der Studie wird die Realisierung der Variante 1 empfohlen. Der Gewässerverband „Große Aue“ hat dem Entwässerungskonzept und der Variante 1 mit Schreiben vom 31.07.2002 zugestimmt. Eine Realisierung ist allerdings nur dann möglich, wenn die bestehenden Gebäude abgerissen werden. Über das Entwässerungskonzept ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

Im Plangebiet befinden sich Wasser-, Gas-und Stromversorgungseinrichtungen der Netzgesellschaft Lübbecke mbH.

Die Löschwasservorhaltung kann gemäß W 405 mit 48 m³/h gewährleistet werden.

6.7 Altlasten

Die Fläche des ehemaligen Maschinenbaubetriebes im westlichen Geltungsbereich war im Bebauungsplan Nr. 2/19/38 als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgte aufgrund der Nutzungen in der Vergangenheit. Im Falle einer Folgenutzung der Flächen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass keine unzulässigen Immissionen bzw. keine Gefährdungen des Menschen bzw. schutzwürdiger Güter zu erwarten sind.

---

1 Ingenieurbüro Steinbrecher und Gohlke: Studie über die Entwässerungssituation im Baugebiet „Östlich Westerbachstraße / südlich der Bahngleise – Bebauungsplan 2/19/138“; Porta Westfalica Juli 2002

Im Bereich der ehemaligen Bahnflächen wurde zwischenzeitlich der Lebensmitteldiscounter errichtet. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung waren die Gutachter im Zuge der damaligen Bebauungsplanaufstellung zu dem Ergebnis gekommen, dass die geplanten gewerblichen Nutzungen durch einen nicht unterkellerten SB-Markt im östlichen Teil des Geländes und auch im westlichen Geländeabschnitt gewerbliche Nutzungen uneingeschränkt möglich sind. Auch für die ehemaligen Bahnflächen insbesondere im Falle der Ansiedlung sensiblerer Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass keine unzulässigen Immissionen bzw. keine Gefährdungen des Menschen bzw. schutzwürdiger Güter zu erwarten sind.

7. DATEN ZUM VERFAHRENSVERLAUF

	Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Lübbecke

Lübbecke, den .....

Der Bürgermeister

TEIL II - UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Im Rahmen der vorliegenden Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2 a BauGB im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen. Im Umweltbericht sind gemäß § 2a Nr. 1 BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Planes darzulegen.

Die im Umweltbericht gemäß § 1 [6] Nr. 7 BauGB einzustellenden Umweltbelange beziehen sich im Wesentlichen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkgefüge zwischen ihnen (Wechselbeziehungen), die biologische Vielfalt sowie auf den Menschen und Kultur- und Sachgüter.

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB mit

- einem einleitenden Teil mit einer Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanes und der Darstellung bedeutender Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in der Planung,
- einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angaben zum Bestand, einer Auswirkungsprognose, der Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Variantenprüfung sowie
- zusätzlichen Angaben zu gegebenenfalls bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftauchenden Schwierigkeiten, zum Monitoring und einer allgemein verständlichen Zusammenfassung.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB an dieser Stelle als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

1.1 Inhalt und Ziel der Aufhebungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/19/138 „Östlich Westerbachstraße, südlich der Bahngleise“ mit folgenden Flächenfestsetzungen:

Mischgebiete	1,8 ha
Gewerbegebiete	3,5 ha
Sonstige Sondergebiete	2,6 ha
Grünfläche	0,5 ha
Bauhof	0,7 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,6 ha
Gesamt	9,7 ha

Weiterhin sind am Ende der Steubenstraße eine Linde und im Norden des Plangebietes eine Eiche als zu erhalten festgesetzt.

Die damals in dem Bebauungsplan Nr. 2/19/138 definierten Ziele, insbesondere eine Reaktivierung und Aufwertung von Gewerbebrachen durch gewerbliche Neuansiedlungen und Einzelhandelsentwicklung konnten in den vergangenen Jahren nicht realisiert werden.

Da sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen geändert haben und der Stand der Festsetzungstechnik mittlerweile bauplanungsrechtliche überholt ist, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden. Zukünftige Bauvorhaben sind dann nach § 34 BauGB zu beurteilen.

1.2 Für den Satzungsbereich bedeutende Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 [4] und § 2a BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie ihre Berücksichtigung dargestellt

Ziele des Artenschutzes, des Biotopschutzes und von Natura 2000

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von der Bauleitplanung. Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie sind bei der Umsetzung der Planung vom Bauherrn zu beachten.

Geschützte Biotope oder Flächen der Gebietskulisse Natura 2000 (FFH-Gebiete, EU.-Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Allgemeine Ziele der Umweltfachgesetzte

Die Ziele des Umweltschutzes sind in den entsprechenden Fachgesetzen insbesondere zu Natur und Landschaft, zum Bodenschutz, zum Gewässerschutz, zum Immissionsschutz, zum Wald und zum Denkmalschutz festgelegt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Fläche planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt. Bauvorhaben sind im Einzelnen in ihren Umweltauswirkungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu beurteilen. Bauanträge, die gegenüber den bisherigen Festsetzungen[1] darüber hinausgehende erhebliche Umweltbeeinträchtigungen begründen könnten, werden nicht erwartet bzw. sind zu diesem Zeitpunkt nicht zu erkennbar.

[1] Verkehrsflächen, Baugebietsfestsetzungen mit GRZ 06 bis 08, örtlich Grünfläche

Die einschlägigen Regelungen zum Lärmschutz sind auch für die Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beachten, so dass auch nach Aufhebung des Bebauungsplans ein hinreichender Lärmschutz gegeben ist.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRLKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Planungsrechtlicher Ausgangspunkt des Umweltzustands sind bisher die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2/19/138.

In der Realnutzung stellen sich die Umweltschutzgüter stellen folgt dar:

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Lebensraumpotenzial für Tiere und Pflanzen ist durch die vorhandene Bebauung, durch gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Nutzungsbrachen, Wohnnutzungen, Verkehrsfläche, entsprechend großflächige Versiegelungen und entsprechende siedlungstypische Lebensräume geprägt.

Der westliche Satzungsbereich, der Bereich zwischen Steubenstraße und Bohlenstraße sowie die östlichen Flächen zwischen Bohlenstraße und Bahngelände sind weitestgehend durch Gebäude, Parkplatz- Lager und Rangierfläche versiegelt.

Die Hausgärten weisen höhere Grünanteile mit i.d.R. gartentypisch intensiv gepflegten Rasen, Hecken und sonstigen Gartengehölzen auf. Der Anteil nicht standortgerechter Nadelhölzer ist hoch.

Im Norden entwickeln sich auf dem ehemaligen Bahngelände Ruderalfluren und Sukzessionsgebüsche.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der starken Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen (Randeinflüsse) und der intensiven Nutzung innerhalb der Gärten wird dem Gebiet insgesamt eine untergeordnete Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen.

Boden

Infolge des hohen Versiegelungsgrades sind die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion) auf einem Großteil der Fläche weitestgehend unterbunden.

Auch in den übrigen Bereichen ist durch anthropogene Überformung / sonstige Siedlungstätigkeit mit Vorbelastungen durch Bodenumlagerung, durch Verdichtung und möglicherweise auch durch Schadstoffeinträge zu rechnen. Das westlich an der Steubenstraße angrenzende Gelände einer Maschinenbaufabrik wurde im aufzuhebenden Bebauungsplan nach den Ergebnissen einer historischen Recherche als altlastenverdächtig gekennzeichnet.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet. Der Bebauungsplan hat im zentralen Bereich die Öffnung des Westerbaches vorgesehen und eine entsprechende Grünfläche festgesetzt, die einen offenen Graben zulässt. Eine Realisierung dieser Maßnahme ist jedoch nur möglich, wenn die bestehenden Gebäude abgerissen werden. Die Gebäude genießen Bestandsschutz, eine Umsetzung dieser Maßnahme erfolgte bisher nicht.

Der hohe Anteil versiegelter oder stark verdichteter Grundflächen schränkt die Versickerung von Niederschlagswasser stark ein, so dass dem Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung zukommt.

Klima/Luft

Aufgrund der Siedlungslage und des hohen Anteils versiegelter und überbauter Flächen ist das örtliche Klima dem Siedlungsklima zuzuordnen. Im Vergleich zur freien unbebauten Landschaft sind die Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresgang vergleichsweise erhöht bei insgesamt erhöhten Durchschnittstemperaturen, eingeschränkter Verdunstung und reduzierten Luftbewegungen.

Es wirken lufthygienische Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen, Hausbrand und emittierende Gewerbebetriebe (auch außerhalb des Plangebietes).

Landschaft / Ortsbild

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch gewerbliche Gebäudekomplexe, Nutzungsbrachen, Wohnbebauung, versiegelte Parkplatz-, Rangier- und Lagerflächen bestimmt und ist entsprechend von geringer Wertigkeit. Der bisherige Bebauungsplan hat eine Gebäudehöhe von bis zu 12 m in den Sonstigen Sondergebieten und Gewerbegebieten zugelassen.

Einzelnen Altbäumen ist auf Grund der Größe und Ausprägung eine ortsbildprägende Wirkung beizumessen.

Mensch

Zum Schutzgut Mensch sind in erster Linie die Schutzansprüche der innerhalb und außerhalb des Satzungsbereiches vorhandenen Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Eine besondere Funktion für die Erholungsnutzung des Menschen liegt nicht vor.

Kultur- und Sachgüter

Im Satzungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.
Als Sachguter ist auf die Wohnhäuser an der Westerbachstraße, an der Steubenstraße und der Osnabrücker Straße sowie auf die Gewerbe- und Einzelhandelsgebäude zu verweisen.

Wechselbeziehungen

Besonders zu beachtende Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander, die nicht schon in der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst sind, sind nicht zu erkennen.
Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und den Wechselbeziehungen zur Umgebung sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen und die in das Plangebiet hineinwirkenden Immissionen beachtlich.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtrealisierung der Aufhebung

Bei Nichtdurchführung der Planaufhebung sind keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten (s. Kap. 2.2).

Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Aufhebung

Nach Aufhebung des Bebauungsplans bleibt ein Bestandsschutz für die vorhandenen baulichen Nutzungen bestehen. Die Zulässigkeit künftiger Vorhaben beurteilt sich gemäß § 34 BauGB.
Neu beantragte Bauvorhaben müssen sich in das Gebiet einfügen.

Damit verbundene über das bisherige B-Planrecht hinausgehende zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sind an dieser Stelle, vor dem Hintergrund der bisher festgesetzten Ausnutzungsziffern (GRZ und GFZ) nicht erkennbar.

Weitergehende Prüfungen können je nach Vorhaben auf der nachgeordneten Baugenehmigungsebene erforderlich werden.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Erhaltungsfestsetzung einer Linde am Ende der Steubenstraße und einer Eiche im nördlichen Plangebiet aufgehoben.

Auswirkungen auf den Boden, Wasser, Klima, Luft

Die Aufhebung des Bebauungsplanes trägt zu keiner Änderung der derzeitigen Situation bei. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für die genannten Schutzgüter begründet.

Auswirkungen auf Landschaft / Ortsbild

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist mit keinen Beeinträchtigungen des Ortsbildes verbunden. Die neu zu beantragenden Bauvorhaben haben sich gemäß § v34 BauGB in den Bestand einzufügen.

Auswirkungen auf den Mensch: Die Aufhebung des Bebauungsplanes begründet keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Menschen. Im Rahmen von Baugenehmigungen ist die

Lärmbelastung nach der TA Lärm zu beurteilen. Es ist nachzuweisen, dass keine unzulässigen Lärmimmissionen im Bereich der schützenswerten Wohnnachbarschaft auftreten. Das gilt auch für zukünftige genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen.
Weiterhin ist nachzuweisen, dass von den Altlastenverdachtsflächen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen ausgehen.

Auswirkungen auf Kultur-/ Sachgüter: Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert den derzeitigen Zustand nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben.

Wechselwirkungen: Da die Aufhebungssatzung keine erheblichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter begründet, bestehen auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Wechselbeziehungen.

Zusammenfassend werden mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Überführung des Plangebietes in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen begründet.

Die weitere Beurteilung möglicher von geplanten Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen obliegt der nachgeordneten Genehmigungsplanung.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter begründet.

Für Bauanträge gelten die Maßgaben gemäß § 34 BauGB. Dabei sind die Regelwerke zum Immissionsschutz einzuhalten.

Gemäß § 18 BNatSchG sind für Maßnahmen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) nicht anzuwenden.
Insofern begründet die vorliegende Aufhebungssatzung keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für Natur und Landschaft.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten nicht auf. Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

5. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die im Jahre 2004 im Bebauungsplan Nr. 2/19/138 definierten Ziele, insbesondere eine Reaktivierung und Aufwertung von Gewerbebrachen durch gewerbliche Neuansiedlungen und Einzelhandelsentwicklung konnten in den vergangenen Jahren nicht realisiert werden.

Mittlerweile haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen geändert und der Stand der Festsetzungstechnik ist bauplanungsrechtliche überholt. Deshalb soll der Bebauungsplan aufgehoben werden, und zukünftige Bauvorhaben sind dann nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Bestandssituation ist durch die vorhandene Bebauung, durch gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Nutzungsbrachen, Wohnnutzungen, Verkehrsfläche, örtlich entsprechend großflächige Versiegelungen und entsprechend siedlungstypischen Lebensräumen geprägt.

Durch die aktuellen Nutzungen ist die Bedeutung für Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, für den Boden und für den Wasserhaushalt und für das Ortsbild entsprechend eingeschränkt.

Für das Klima und die lufthygienische Situation ist auf Grund der innerörtliche Lage von Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen, Hausbrand und emittierende Gewerbebetriebe auszugehen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie auf Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern begründet.

Zukünftige Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Für Vorhaben im Innenbereich sind gemäß § 18 BNatSchG die Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden.