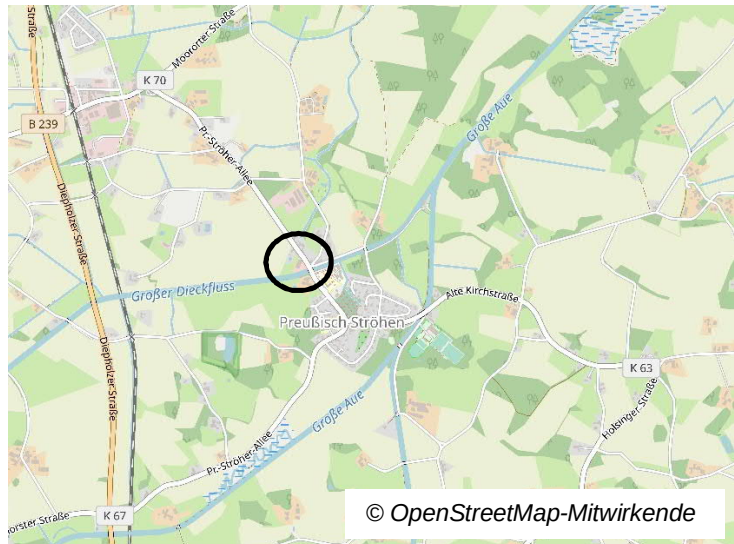




Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach § 13 i. V. m. §§ 3 (2) und
4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 223360

Datum: 2023-10-16

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Gesamtabwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes	4
5	Städtebauliche Daten	5
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
7	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	7

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2023-10-16

Proj.-Nr.: 223360

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Für den seit etwa fünfzehn Jahren in der Rahdener Ortschaft Pr. Ströhen ansässigen Lebensmittelmarkt besteht der konkrete Bedarf einer Erweiterung. Dabei sollen dringend benötigte, zusätzliche Lagerflächen geschaffen werden. Die im Ursprungsplan festgesetzten Verkaufsflächen und Sortimente bleiben unverändert bestehen. Auch die Anzahl der vorhandenen Stellplätze wird nicht verändert.

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“ ist seit 2008 rechtskräftig. Mit ihm wurde nördlich des Flusslaufs „Großer Dieckfluss“ und westlich der Pr.-Ströher-Allee ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wurde die Lage und Größe der baulichen Anlagen / des Lebensmittelmarktes begrenzt.

Für die konkret geplante bauliche Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes ist daher eine Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 75 erforderlich. Mit der 1. Änderung soll der überbaubare Bereich in Richtung Süden erweitert werden, um das Vorhaben verwirklichen zu können und die Räumlichkeiten den heutigen Anforderungen anzupassen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind die Flächen des Änderungsbereiches vollständig als Sonderbauflächen „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen. Somit ist eine Änderung bzw. Berichtigung des F-Planes nicht erforderlich.

2 Verfahren / Gesamtabwägung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 75 dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen in der Ortschaft Pr. Ströhen. Hierfür ist lediglich die Erweiterung des überbaubaren Bereiches durch Verschiebung der Baugrenze in Richtung Süden erforderlich. In diesem Zuge werden die Flächen für Stellplätze und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung geringfügig in ihren Abgrenzungen angepasst. Der zulässige Überbauungsgrad und die Anzahl der Stellplätze werden dadurch nicht verändert. Auch die max. zulässige Verkaufsfläche von 930 m² und Sortimente bleiben unverändert bestehen. Damit werden durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Durch die 1. Änderung wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens ermöglicht, da eine zulässige Geschossfläche von weniger als 1.200 m² festgesetzt wird. Damit besteht gemäß Nr. 18.6.2, Anlage 1 zum UVP-G keine generelle UVP-Pflicht und eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) ist ebenfalls nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind bestehen nicht. Damit sind insgesamt die Voraussetzungen des § 13 BauGB für das vereinfachte Verfahren gegeben.

Der Rat der Stadt Rahden hat daher in seiner Sitzung am _____._____._____. beschlossen, für den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“ die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Zudem wird von der Umweltprüfung, von dem

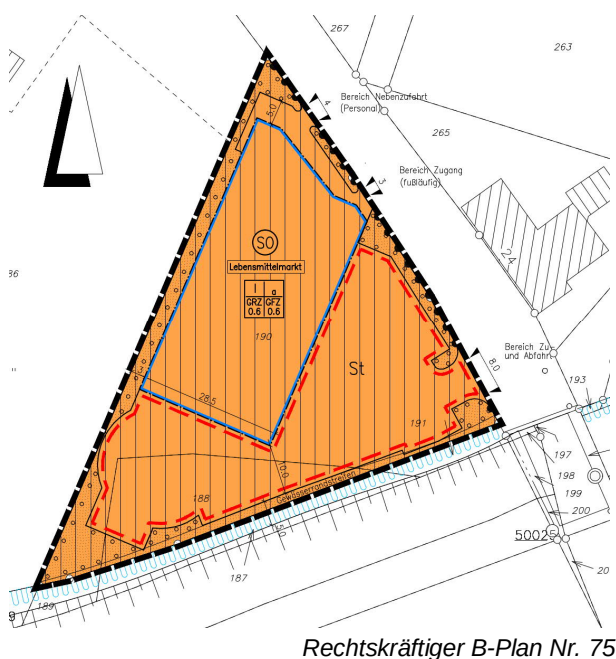
Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist für die Dauer von mindestens dreißig Tagen im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Demgemäß konnten im Zeitraum vom _____._____ bis einschließlich _____._____ Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 0,4 ha große Geltungsbereich befindet sich in der Rahdener Ortschaft Pr. Ströhen. Er umfasst das Flurstück 297 der Flur 17 in der Gemarkung Preußisch Ströhen, westlich der Pr.-Ströher-Allee (K 67). Das Grundstück unterliegt vollständig der Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt mit Nebenanlagen / Stellplätzen. In den Randbereichen ist eine Eingrünung des Grundstücks vorhanden.

Der **Bebauungsplan Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“** ist seit 2008 rechtskräftig. Hierin sind als Art der baulichen Nutzung sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.



Für das SO wurden folgende Regelungen getroffen:

- Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche
- Fachgeschäfte mit insgesamt max. 130 m² Verkaufsfläche
- zweckgebundene Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen
- Flächen für Stellplätze
- Grundflächenzahl (GRZ 0,6 + 30 Überschreitung, wenn bei Erschließungsflächen / Stellplätzen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden)
- Geschossflächenzahl (GFZ 0,6)
- Zahl der Vollgeschosse (I als Höchstmaß)

- Firsthöhe max. 10 m über Oberkante Straße
- abweichende Bauweise (a = Gebäudelängen > 50 m, Grenzabstände gem. BauO NRW)

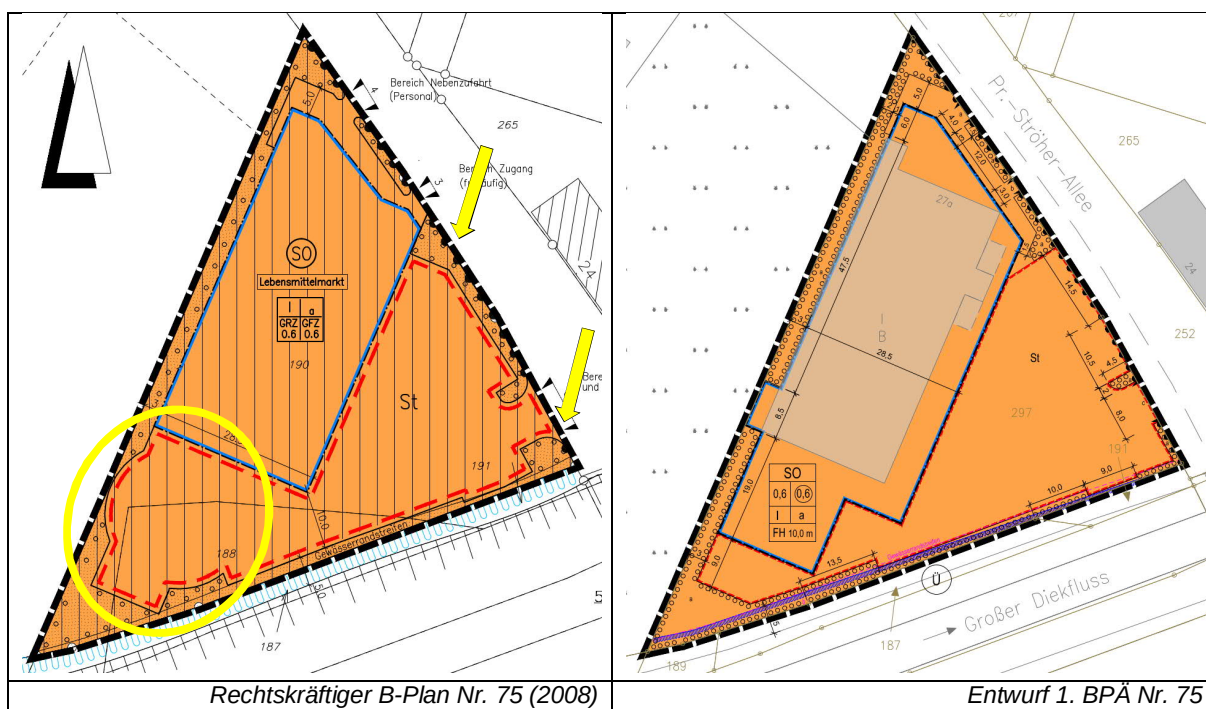
Darüber hinaus sind entlang der Kreisstraße Zu- und Abfahrtbereiche sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. In den Randbereichen sind Grünflächen bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze reicht der freizuhaltende Gewässerrandstreifen sowie das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Großen Dieckflusses in das Plangebiet. Als gestalterische Vorgabe sind innerhalb des Geltungsbereiches nur Hauptgebäude mit geeigneten Dächern zu errichten.

Für die Kompensation des errechneten Defizits wurden dem B-Plan externe Maßnahmenflächen zugeordnet.

4 Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“ bleiben inhaltlich unverändert bestehen und werden -tlw. leicht aktualisiert/umformuliert- übernommen.

Auch die zeichnerischen Festsetzungen werden grundsätzlich übernommen: die Art der baulichen Nutzung (sonstige Sondergebiete „Lebensmittelmärkte“), das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse), die abweichende Bauweise, Grünflächen/Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Gewässerrandstreifen, Flächen für Stellplätze sowie das Überschwemmungsgebiet.



Im Rahmen der 1. Änderung wird lediglich der überbaubare Bereich in Richtung Süden erweitert, um die Errichtung von dringend benötigten Lagerflächen zu ermöglichen. Zudem werden

die Abgrenzungen der Flächen für Stellplätze und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der konkreten Ausführungsplanung leicht angepasst / verschoben. Die gleichzeitige Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Grünfläche ist entbehrlich.

5 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland - sonstige Sondergebiete (SO), davon <ul style="list-style-type: none"> o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + 30 % Überschreitung (s. TF) = 78 % des Nettobaulands) 3.370 o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 951 <ul style="list-style-type: none"> - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; (603) gleichzeitig Gewässerrandstreifen (164) 	
Summe	4.321

Planerische Unterschiede zwischen dem Ursprungsplan (B-Plan Nr. 75) und der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 75 ergeben sich insbesondere

- durch die Verschiebung / Anpassung der Abgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Weitere Abweichungen z. B. der Größe des Geltungsbereiches sind technisch bedingt. Als Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine neue amtliche Planunterlage vom Katasteramt Minden-Lübbecke mit zwischenzeitlich verändertem Koordinatensystem (Gauß-Krüger auf UTM) verwendet.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Erweiterung des im Bestand vorhandenen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Hierfür ist es erforderlich die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes zu verändern.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

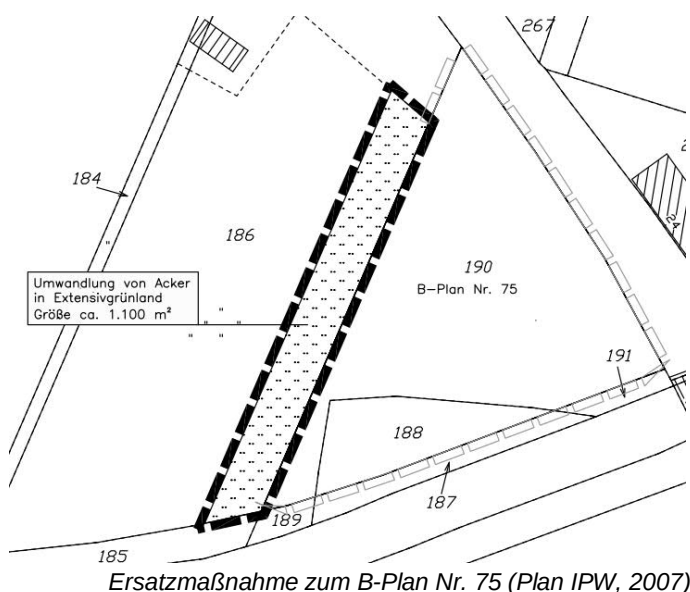
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar. Umweltbelange werden lediglich in dem Maß berührt, dass es eine Anpassung der Abgrenzungen zwischen den Flächen für Stellplätze / Zufahrten und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gibt, insbesondere im Bereich der Kreisstraße. Der Überbauungsgrad erhöht sich nicht.

Durch die Verschiebungen zwischen den Flächen kommt es zu einer geringfügigen Verkleinerung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Jedoch bleibt insgesamt die Fläche der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gleich, so dass davon ausgegangen wird, dass diese Flächen dennoch begrünt werden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bleiben bestehen und sind auch zukünftig umzusetzen.

Insgesamt ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 gegenüber der Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 75) kein ergänzender Ausgleichsbedarf.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 75 (Rechtskraft 2008) wurde eine entsprechende Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Damit die naturschutzfachlichen Belange in die Abwägung eingestellt werden konnten, wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

Das im Ursprungsplan ermittelte und festgesetzte Kompensationsdefizit von 4.400 Wertpunkten gilt weiterhin und ist nach wie vor umzusetzen: „Eine geeignete Fläche für externe Kompensationsmaßnahmen wird westlich an das Plangebiet angrenzend (Gemarkung Preußisch Ströhen, Flur 17, Flurstück 186 tlw.) ausgewiesen. Es ist vorgesehen die dort bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in extensives Grünland umzuwandeln. Die Ersatzmaßnahmenfläche erstreckt sich dabei parallel zum Geltungsbereich des B-Plangebietes, nimmt aber nicht das gesamte Flurstück in Anspruch (sh. Maßnahmenplan im Anhang).



Für die vorgesehene Maßnahme werden ca. 1.100 m² Ackerfläche (Grundwert A: 2 Wertpunkte) benötigt, um das gesamte Kompensationsdefizit in Höhe von 4.400 Wertpunkten durch Umwandlung in Extensivgrünland (Grundwert P: 6 Wertpunkte) zu kompensieren.“

Es ist zudem anzumerken, dass die Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung dieser Bauflächen auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche vermieden werden kann.

7 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____ - ____ - ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Lebensmittelmarkt Pr. Ströhen“ hat dem Rat der Stadt Rahden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ vorgelegen.

Rahden, ____ . ____ . ____
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
(Drunagel)