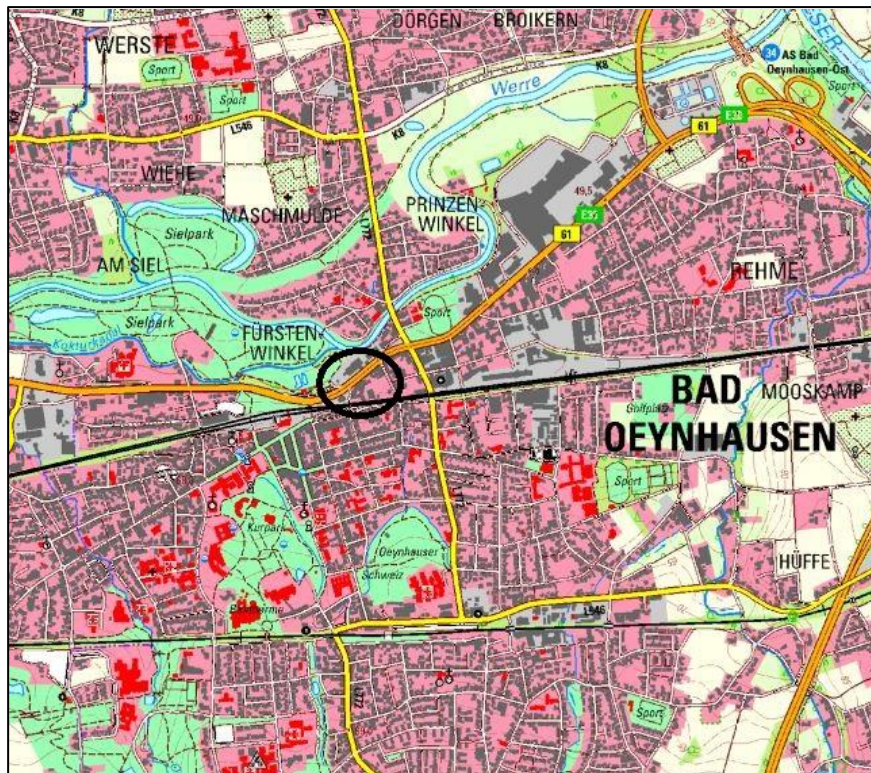


Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“

– ENTWURF –



© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw

- OFFENLEGUNGSEXEMPLAR -

Bereich 61 – Stadtentwicklung

Stand: Juli 2020

Bearbeitung: Büro Hempel & Tacke
GmbH Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0)521-55735550

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren	2
2. Anlass und Planungserfordernis	2
3. Beschreibung des Plangebietes	2
3.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3.2 Übergeordnete Planungen.....	3
3.3 Informelle Planung.....	4
3.3.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Oeynhausen.....	4
3.3.2 Verträglichkeitsanalyse	5
4. Ziele und Zwecke der Planung	6
5. Begründung der Festsetzungen	6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2 Bauweise.....	7
5.3 Gestalterische Festsetzungen	7
5.4 Verkehrsflächen.....	8
5.5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.6 Ver- und Entsorgung	8
6. Flächenbilanz	8
7. Auswirkungen der Planung	9
7.1 Umweltbelange.....	9
7.2 Artenschutz	10
7.3 Immissionsschutz	12
7.4 Klimaschutz	12
8. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	13
9. Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes	15

1. Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 05.04.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ (VEP 13) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.12.2017 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 03.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 statt.

2. Anlass und Planungserfordernis

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 30.01.2017 soll für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß des § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine Brachfläche sowie die Betriebsfläche mit leerstehenden Gebäuden eines ehemaligen Autohauses nördlich angrenzend an die Innenstadt von Bad Oeynhausen. Um einerseits der brachliegenden Situation in innerstädtischer Lage entgegenzuwirken sowie andererseits die Angebotssituation der Innenstadt mit Nahrungs- und Genussmitteln zu verbessern, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Heinrichstraße“ (VEP 13) sowie die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich angrenzend an die Innenstadt von Bad Oeynhausen.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Flurstücke 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 und 131, Flur 2, Gemarkung Bad Oeynhausen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird über die vorgenannten Flurstücke hinaus um die Flurstücke 67, 123, 124 und 125, Flur 2 Gemarkung Bad Oeynhausen ergänzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ (VEP 13) wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 67, Flur 2;

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 200, Flur 4;

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 259, Flur 2;

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 275, Flur 2,
alles Gemarkung Bad Oeynhausen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ (VEP 13) (Entwurf)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

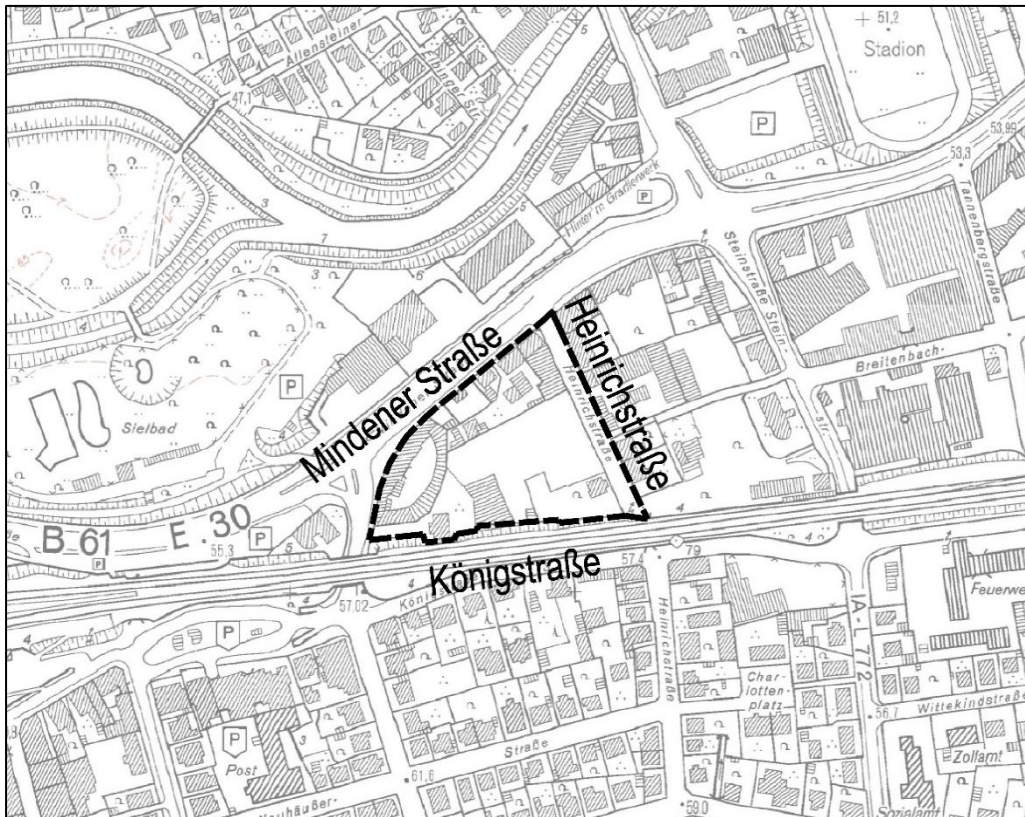


Abb. 1: Auszug aus der DGK 5 (o.M.), Geltungsbereich des B-Planes mit dem Änderungsbereich.

3.2 Übergeordnete Planungen

Ein Sondergebiet für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie ein Urbanes Gebiet dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 8) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ (VEP 13) (Entwurf)

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Plangebietsfläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 soll daher die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, die eine Darstellung der Änderungsfläche zu „Sonderbaufläche“ sowie „Gemischte Baufläche“ zum Ziel hat.

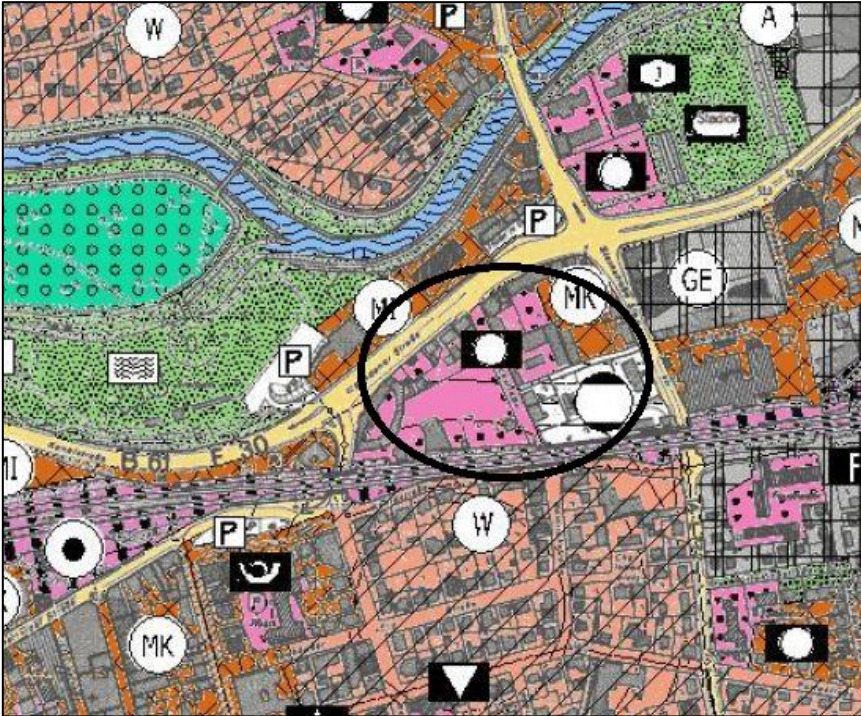


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Abgrenzung des Änderungsgebietes

3.3 Informelle Planung

3.3.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Oeynhausen

Für die Stadt Bad Oeynhausen besteht ein Einzelhandelskonzept¹, welches in der aktualisierten Fassung vom Mai 2016 vorliegt

Das Einzelhandelskonzept „stellt ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Instrument zur Festlegung der künftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung dar. Es ist Grundlage für eine sachgerechte Planung und Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben. Das vom Rat der Stadt beschlossene Konzept ist in die Abwägung bei der Bauleitplanung einzustellen“ (vgl. Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Oeynhausen, S.4).

Der Standort des geplanten Lebensmittelvollversorgers ist gemäß des Einzelhandelskonzeptes als Potenzialfläche Heinrichstraße gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche sowie die westliche daran anschließende Betriebsfläche des ehemaligen Autohauses Fuhrken. Nach den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes ließe sich durch die Errichtung eines Verbrauchermarktes an diesem Standort die Angebotssituation mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Innenstadt deutlich verbessern. Um konkurrierende Nut-

¹ Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Oeynhausen. BBE Standort- und Kommunalberatung. Münster. Mai 2016.

zungen zum gewachsenen Bestand oder gar mögliche Verlagerungen zu vermeiden, soll dem Standort die Funktion der Nahversorgung zugewiesen werden.

Somit lässt sich feststellen, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 den v.g. Zielen des Einzelhandelskonzeptes entsprochen wird.

3.3.2 Verträglichkeitsanalyse

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ wurde eine Verträglichkeitsanalyse² zu den Auswirkungen des geplanten Ansiedlungsvorhabens erstellt. Hierbei wurden städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung ermittelt und bewertet. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Anforderungen in Nordrhein-Westfalen und in dem Regierungsbezirk Detmold und das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Oeynhausen zu berücksichtigen.

Die Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Vorhabens kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind aufgrund der prospektiv leicht negativen Einwohnerentwicklung, jedoch aufgrund eines überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus, als neutral zu bewerten.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 26.100 m² innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 127 Mio. € Umsatz generiert. Die höchste Wettbewerbsintensität besteht mit Lebensmittelangeboten in den sonstigen Lagen. Aktuell befindet sich ein nur geringer Angebotsbestand des Lebensmitteleinzelhandels in den Zentren.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens beträgt in 2019 etwa 60.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des geplanten Edeka- Markts wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei rd. 331 Mio. € liegen.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Neuansiedlung des Edeka-Markts auf rd. 3.700 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäcker) ein einzelhandelsrelevantes Umsatzpotenzial von rd. 16,3 Mio. € (überwiegend nahversorgungsrelevanter Bedarf). Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteil im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 4 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Edeka-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 9 % (v.a. zulasten der Betriebe in den sonstigen Lagen der Zone 1 mit rd. 11 %). Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben aufgrund seines Standorts im Innenstadtzentrum ganz wesentlich dazu bei dieses zu stärken und bereits im Einzelhandelskonzept attestierter Angebotslücken abzubauen. Andererseits kann das Vorhaben durch die zentrale Lage im Stadtgebiet und die Einbindung in Wohnsiedlungsbereiche in angemessener Breite und Tiefe die qualifizierte Versorgung mit Angeboten des periodischen Bedarfs zukunftsfähig absichern. Das Vorhaben ist zur spürbaren Stärkung des wichtigsten zentralen Versorgungsbereichs des Mittelzentrums erforderlich.

² Die Mindener Straße in Bad Oeynhausen als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt -Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens. Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH. Hamburg/Düsseldorf. Juli 2017.

Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW – Kapitel Großflächiger Einzelhandel und dem Regionalplan ist gegeben. Die Neuansiedlung des Edeka-Verbrauchermarkts ist zudem mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bad Oeynhausen vollständig kongruent.

Die Chance der schrittweisen Verlagerung von Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus den städtebaulich nicht mehr präferierten, da gewerblich geprägten Lagen, in einen zentralen Versorgungsbereich ist gutachterlich vollständig zu begrüßen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers (mit dem Hauptsortiment nahversorgungsrelevanter Sortimente) im Bereich Mindener Straße / Heinrichstraße mit den dazugehörigen Stellplätzen und einem Anlieferbereich. Hierdurch sollen die derzeit vorhandenen Defizite der unmittelbar südlich der Bahnstrecke angrenzenden Innenstadt von Bad Oeynhausen bezüglich der Nahversorgung behoben werden.

Für die übrigen Flächen entlang der Mindener Straße im Plangebiet soll durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes der besonderen Lage nördlich angrenzend an die Innenstadt von Bad Oeynhausen Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf zukünftige Nutzungen und perspektivische Entwicklungen auf diesen Flächen wird hierdurch ein gewisser Handlungsspielraum geschaffen, der der zentralen Lage gerecht wird.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Areal für den geplanten Lebensmittelvollversorger mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment wird als Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Die Verkaufsfläche wird entsprechend des konkreten Bauvorhabens auf maximal 3.750 m² beschränkt. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden, jedoch beschränkt auf maximal 300 m² Verkaufsfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert. Das Nutzungsmaß orientiert sich dabei an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze sowie deren Zufahrten darf die maximal zulässige GRZ jedoch gemäß § 19 Absatz 4, Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um 0,1 auf insgesamt 0,9 überschritten werden.

In Anlehnung an das konkrete Bauvorhaben wird im SO eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt.

Die Flächen unmittelbar südlich der Mindener Straße, die nicht zum Areal des geplanten Lebensmittelvollversorgers gehören, werden als Urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Festsetzung des Urbanen Gebietes entspricht dem

Charakter der Bestandsnutzungen auf den betroffenen Grundstücksflächen. Bei den Nutzungen der östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bebauung handelt es sich um einen breiten Mix aus Wohnen, diversen Geschäfts- und Ladenlokalen sowie weiteren gewerblichen Nutzungen. Somit bietet die Festsetzung des Urbanen Gebietes ein größtmögliches Nutzungsspektrum, das zum Einen die Bestandsbebauung planungsrechtlich sichert und zum Anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Entwicklungen schafft, die sich in die Umgebung einfügen und darüber hinaus der zentralen Lage nördlich angrenzend an die Innenstadt von Bad Oeynhausen gerecht werden.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden jedoch aufgrund der regelmäßig von Ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Urbane Gebiet über die Festsetzung der maximal zulässigen Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe bzw. First- und Traufhöhe bestimmt.

Die Höhenentwicklung im MU wird durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe (bei baulichen Anlagen mit Satteldächern) bzw. der maximalen Gebäudehöhe (bei baulichen Anlagen mit Flachdächern) begrenzt und orientiert sich hierbei an der geplanten Höhe des westlich angrenzenden Gebäudeteiles des Lebensmittelvollversorgers. Hierdurch soll ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild entlang der Mindener Straße erreicht werden.

5.2 Bauweise

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäudedimensionen wird für den Lebensmittelvollversorger im SO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, sodass Gebäudelängen von mehr als 50 m erlaubt sind.

Im MU wird analog zu der Bestandssituation eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die überbaubaren Bereiche orientieren sich an der geplanten Gebäudestruktur des Vorhabens im SO bzw. an der Bestandssituation im MU. Die Baugrenzen dürfen nur so weit ausgenutzt werden, wie es die Grundflächenzahl als Obergrenze zulässt.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern und das geplante Vorhaben in die Umgebung zu integrieren, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Hierdurch wird dem Betrieb ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Errichtung von Werbeanlagen geschaffen, negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes im Sinne der langfristigen gestalterischen Aufwertung jedoch ausgeschlossen.

Als zulässige Dachform im SO sind in Anlehnung an das konkrete Vorhaben Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ (VEP 13) (Entwurf)

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen im Urbanen Gebiet orientieren sich an der Umgebungsbebauung entlang der Mindener Straße, die sowohl durch Flachdächer als auch durch Satteldächer gekennzeichnet ist.

5.4 Verkehrsflächen Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Haupteinschließung des Lebensmittelvollversorgers soll über die Heinrichstraße im Osten des Plangebietes erfolgen.

Zur Steuerung der Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen / zu der Anlieferung werden Ein- und Ausfahrtsbereiche entlang der Heinrichstraße festgesetzt. Es sind zwei Zufahrten zu den Stellplätzen sowie eine Zufahrt für den Anlieferverkehr im Süden des Plangebietes vorgesehen.

Die äußere Haupteinschließung des Urbanen Gebietes erfolgt weiterhin über die Mindener Straße.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ werden östlich und nördlich des geplanten Gebäudes Flächen für Stellplätze festgesetzt. Insgesamt sind 182 Stellplätze vorgesehen.

Im Urbanen Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus mikroklimatischer Sicht sowie zur Gestaltung der Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen geplant.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der künftigen Nutzung im Plangebiet mit Gas, Wasser und Strom kann durch den Anschluss an das in seinem Umfeld vorhandenen Leitungsnetz der jeweiligen Versorger sichergestellt werden.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung kann über die in den umliegenden öffentlichen Straßen befindlichen Kanäle erfolgen.

6. Flächenbilanz

	ca. ha	ca. %
Gesamtfläche	1,7	100
Sonstiges Sondergebiet	1,4	82
Urbanes Gebiet	0,1	6
Öffentliche Verkehrsflächen	0,2	12

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltbelange

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht³ als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden ausgehen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von ggf. kleinflächig, im Bereich der überplanten Hausgärten, noch natürlichen Böden einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es zu Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und das Landschafts- bzw. Ortsbild können ausgeschlossen werden. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nach sich ziehen.

Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Einzelhandels Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Für einzelne Schutzgüter werden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach auf der Basis des Berechnungsmodells des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS O.J.) und der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 14.512 Biotopwertpunkte erforderlich.

Für die erforderliche Biotopwertverbesserung wird auf Reserven bereits durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen zurückgegriffen. Der Ausgleich erfolgt hierbei auf zwei externen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes.

Zum einen auf der externen Ausgleichsfläche 1 (Flurstück 24, Flur 17, Gemarkung Bad Oeynhausen). Innerhalb dieser Fläche soll der Eingriff in die Natur und Landschaft in Höhe von 5.926 Biotoppunkten kompensiert werden. Die restlichen 8.586 Biotoppunkte werden auf der

³ Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ in Verbindung mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oeynhausen. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. März 2019.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ (VEP 13) (Entwurf)

externen Ausgleichsfläche 2 (Teilbereich des Flurstückes 72, Flur 17, Gemarkung Bad Oeynhausen) nachgewiesen.

In beiden Fällen wurde seitens der Stadt eine Orchideenwiese gekauft, die erhalten und weiterentwickelt werden soll. Der durch den Vorhabenträger zu leistende anteilige Kostenbeitrag für den Kauf der Fläche, die Herrichtung sowie die Erhaltung in den nächsten Jahren wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 wurde eine Artenschutzprüfung⁴ durchgeführt, um zu überprüfen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Außerdem wurde eine Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet gibt es gemäß Fachinformationssystem (FIS) Hinweise auf ein Vorkommen von 7 Fledermausarten, 20 Vogelarten und einem Reptil. Die Auswertung der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“ und Auswertung der Hinweise zu planungsrelevanten Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab im Bereich der Biotopverbundfläche „Werreareue im Stadtgebiet von Bad Oeynhausen“ ein Vorkommen der Nachtigall sowie der Krickente und Reiherente als Wintergäste und des Graureihers als Nahrungsgast.

Bei einem Ortstermin am 16. November 2017 wurden die Strukturen im Untersuchungsgebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen.

Häufige und verbreitete Vogelarten

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

⁴ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ in Verbindung mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oeynhausen. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg, November 2018.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ (VEP 13) (Entwurf)

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Planungsrelevante Arten

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Schleiereule sowie gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für die Fledermausarten Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) können im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Vor den Abbrucharbeiten ist zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermausarten oder die Schleiereule durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude.
- Die Gehölze im Plangebiet müssen unmittelbar vor der Inanspruchnahme auf Höhlungen, Stammrisse und abstehende Rinde untersucht werden, die eine Quartierfunktion übernehmen könnten, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können. Sollte diese Kontrolle Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse liefern, sind ggf. Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen.

Darüber hinaus ist bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Falle unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zu informieren.

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung des Vorhabens und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Prognose⁵ erstellt, um die Immissionseinwirkungen des Vorhabens auf die benachbarte Wohnhausbebauung an der Mindener Straße sowie auf einzelne Immissionsorte in der Nachbarschaft des Vorhabens innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu untersuchen. Hierbei wurden für die 13 nächst-benachbarten Immissionsorte die Pegel der Geräusch-Immissionen ermittelt.

Aufgrund der fortgeschrittenen Objektplanung im Bereich der Warenanlieferung (Überdachung und seitliche Wände im Bereich Voll-/Leergutverladung, Laderampen, Müll-Container und LKW-Kühl-Aggregate, die Seite der Einhausung zur Heinrichstraße soll hingegen offen bleiben und nicht durch ein Tor verschlossen werden) des geplanten E-Centers wurde, aufbauend auf das schalltechnische Gutachten, eine ergänzende Schall-Begutachtung⁶ durchgeführt, um zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Ergebnis der Untersuchung lässt sich feststellen, dass das geplante E-Center in Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden kann.

Ebenfalls wirkt der Verkehrslärm der vormals hoch belasteten Mindener Straße auf das Plangebiet sowie auf die vorhandene Bestandswohnbebauung ein. Zwischenzeitlich wurde die Nordumgehung der Autobahn A30 in Betrieb genommen, wodurch die Verkehrszahlen auf der Mindener Straße (B 61) drastisch reduziert werden konnten. Nach der Fertigstellung des Löhner Kreuzes (voraussichtlich im Sommer 2019) und die dadurch bedingte Öffnung aller Fahrspuren in beiden Richtungen wird es zu einer Normalisierung der Verkehre auf der Mindener Straße kommen. Verbindliche Aussagen über die zukünftigen Verkehrszahlen können somit allerdings erst nach der Öffnung des Löhner Kreuzes und einer anschließend durchzuführenden Verkehrszählung getroffen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Verkehrslärmimmissionen auf die vorhandene Wohnnutzung an der Mindener Straße durch die Nordumgehung deutlich reduziert wurden und auch nach Fertigstellung des Löhner Kreuzes die Verkehrszahlen unterhalb der Werte, verglichen mit den Verkehrszahlen vor der Öffnung der Nordumgehung, liegen werden. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Bereich der Mindener Straße wird den möglichen höheren Verkehrslärmimmissionen Rechnung getragen.

7.4 Klimaschutz

Gem. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen der geltenden BauNVO. Hierdurch ist sowohl eine ökonomische als auch eine ökologische Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient neben den positiven Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Vorhabenfläche auch dem Klimaschutz.

⁵ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ der Stadt Bad Oeynhausen. Akus GmbH. Bielefeld. Oktober 2018

⁶ Schall-Begutachtung E-Center Heinrichstraße in Bad Oeynhausen. Akus GmbH. Bielefeld. Dezember 2018

8. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Flächen mit Bodenbelastungen

Altlastenstandort 3718-0167 FR „ehem. Autohaus Furken, Werkstatt und Tankstelle“:

Im Bereich des Flurstückes 85 befand sich ehemals eine Eigenverbrauchstankanlage. 2012 und 2013 erfolgten in diesem Bereich der Ausbau von drei Lagertanks und der Aushub belasteter Böden unter gutachterlicher Begleitung. Die Sanierung konnte weitestgehend erfolgreich abgeschlossen werden. Im Nahbereich der historischen Tordurchfahrt bzw. der Fundamente und unter einem Werkstatthanbau verblieben zum Teil sanierungswürdige Restbelastungen im Untergrund. Wenn für die Errichtung des EDEKA-Marktes bestehende Gebäude zurückgebaut werden sollten, sind die möglicherweise vorhandenen Restbelastungen entsprechend zu berücksichtigen und vor einer Überbauung unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation zu beseitigen. Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Altlastenstandort 3718-0133-HP „ehem. Möbelfabrik“:

In den Jahren 1993 und 2006 wurden in entsprechenden altlastverdächtigen Bereichen orientierende Untersuchungen durchgeführt, bei der keine flächendeckenden, signifikanten umweltrelevanten Belastungen festgestellt wurden. Es wurde lediglich punktuell eine sanierungswürdige Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt, die im Rahmen künftiger Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung zu sanieren wären. Ansonsten ist auf dem brach liegenden Gelände mit Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit zu rechnen, die punktuell erhöhte Schadstoffgehalte bzw. abfallrechtlich relevante Merkmale aufweisen. Diese sind im Zuge der Baureifmachung bzw. im Rahmen der Erstellung der späteren Parkplatzflächen zu berücksichtigen und im Falle einer Aufnahme einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke durchzuführen.

Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 (Schutzzone III b). Die Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Kampfmittelbeseitigung

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb einer Verdachtsfläche von Kampfmitteln (Karte Bezirksregierung Arnsberg).

Vor dem Beginn von Bauarbeiten muss eine Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt werden. Entsprechende Anträge zum Bau oder Abriss von Gebäuden sind frühzeitig vor Beginn der jeweiligen Vorhaben an die Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen zu richten.

Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Alle Arbeiten des Baugründeingriffs sind grundsätzlich

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ (VEP 13) (Entwurf)

ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Die Vorrichtungen und Maschinen sind so zu betreiben, dass auftretende Widerstände erkannt werden.

Baudenkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 DSchG)

Die schützenswerte Fassade des Tormittelhauses wurde der Baudenkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen entnommen und im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung „D“ (Baudenkmal) nachrichtlich dargestellt.

Bodendenkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG)

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk“. Eigentümerin ist die Stadt Bad Oeynhausen, c/o Eigenbetrieb Staatsbad Bad Oeynhausen, Im Kurpark, 32545 Bad Oeynhausen.

Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die in den umliegenden öffentlichen Straßen befindlichen Kanäle abgeleitet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann ebenfalls durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Bei der Errichtung und Instandhaltung der öffentlichen Löschwasserversorgung sind die technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V., insbesondere die Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinien“, zu berücksichtigen.

Rettungswege

Im Rahmen der Objektplanung des Lebensmittelvollversorgers wird ein Brandschutzkonzept erstellt.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“ (VEP 13) (Entwurf)

9. Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes

Entstehende Kosten werden von den privaten Erschließungsträgern oder Bauherren aufgebracht bzw. gemäß bestehender, städtischer Satzung umgelegt.

Bad Oeynhausen, den 17.07.2020

Wilmsmeier
(Bürgermeister)