

**Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“
Ortsteil Lockhausen**

Begründung

in der Fassung vom 12. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3 Planverfahren	4
2 AUSGANGSSITUATION	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Eigentumsverhältnisse	5
3 PLANUNGSBINDUNGEN	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung	5
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Sonstige Bindungen	7
4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG UND PLANINHALT	7
5 UMWELTBELANGE	7
5.1 Artenschutz	7
5.2 Eingriff und Ausgleich	8
6 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	9
7 GESAMTABWÄGUNG	9
8 KOSTEN UND FINANZIERUNG	10
9 AUßER KRAFT TRETENDE BEBAUUNGSPLÄNE	10

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“, Ortsteil Lockhausen ist seit dem 10.11.2005 rechtsverbindlich und hat Baurecht für einen Nahversorgungsmarkt und einen Getränkemarkt geschaffen. Dem Vorhabenträger gelang es den Bau des Nahversorgungsmarktes zu realisieren, ein Investor und Betreiber für den Getränkemarkt konnte nicht gefunden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem mittels eines Durchführungsvertrages geregelt ist, bis wann die Bebauung umgesetzt sein muss. Spätestens drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, hier bis zum 10.11.2008, wäre ein vollständiger und genehmigungsfähiger Bauantrag für einen Getränkemarkt einzureichen gewesen. Da eine Bebauung nicht bis zur vereinbarten Frist realisiert wurde, ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet den Bebauungsplan aufzuheben. Eine Verlängerung der Fertigstellungsfrist im Rahmen des Durchführungsvertrages kam nicht zustande, da nicht alle Parteien einer Verlängerung zugestimmt haben. Daher soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0722/V im Bereich des Getränkemarktes in einem förmlichen Satzungsverfahren aufgehoben werden.

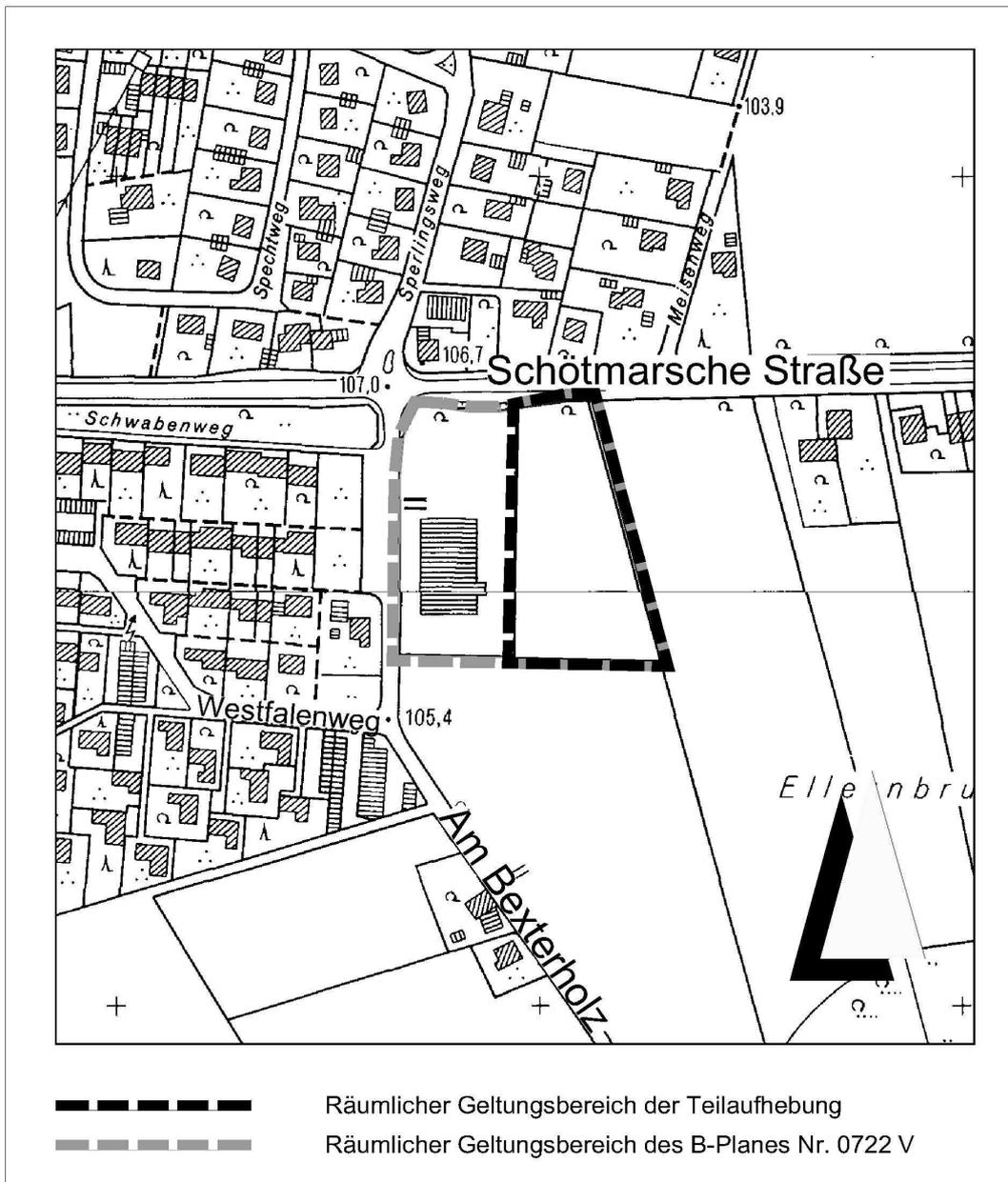
Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“ wird kein Vorgängerplan wirksam. Das Plangebiet ist mit Rechtskraft der Aufhebungssatzung als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der ca. 0,64 ha große Geltungsbereich über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“, Ortsteil Lockhausen wird im Norden durch die Kreisstraße K 4 (Schötmarsche Straße) und im Westen durch den Discounter ALDI und den dazugehörigen Stellplätzen begrenzt. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackernutzung) an. Der Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan hervor.

Für die genauen Grenzen ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1000 verbindlich.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches



1.3 Planverfahren

Wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht fristgerecht vom Vorhabenträger realisiert, muss die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB diesen wegen Zweckverfehlung aufheben. In solch einem Fall kann für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Das Verfahren wurde gemäß § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Für die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“, Ortsteil Lockhausen wurde am 17.09.2013 durch den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel in der Zeit vom 20.10.2013 bis 21.11.2013 durchgeführt. Hierbei wurden zum Entwurf der Teilaufhebung insgesamt vier Stellungnahmen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Lockhausen an der Kreisstraße K 4 (Schötmarsche Straße). Umfasst ist der Bereich von Ackerflächen und dem Nahversorger ALDI mit den dazugehörigen Stellplätzen. In der Umgebung befinden sich die Wohnsiedlungsbereiche „Am Bexterholz / Westfalenweg“ und „Sperlingsweg“.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche im Geltungsbereich der Teilaufhebung befindet sich im Privatbesitz und wird von dem Eigentümer landwirtschaftlich bewirtschaftet.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan 2004 für den Regierungsbezirk Detmold - Oberbereich Bielefeld - weist den Geltungsbereich der Teilaufhebung als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ aus.

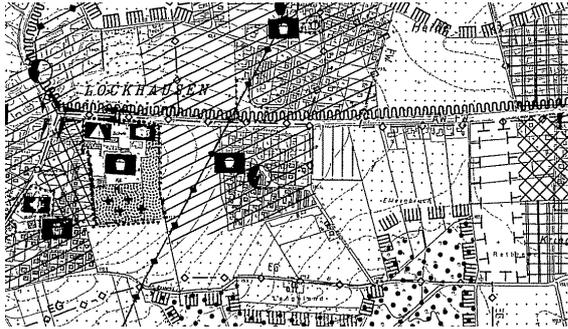
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan



3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungsmarkt“ dar.

Abbildung 3: Auszug dem Flächennutzungsplan



Angesichts der Geringfügigkeit der Flächengröße und der nicht parzellenscharfen Darstellung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht notwendig. Denn die Nutzung mit dem bestehenden Nahversorgungsmarkt (ALDI) entspricht der dargestellten Sonderbaufläche. Die Darstellung als Sonderbaufläche bleibt somit bestehen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der sich zurzeit in Bearbeitung befindet, wird die Darstellung angepasst.

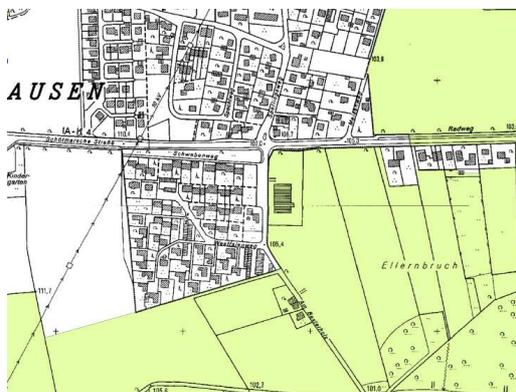
3.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes erstreckt sich auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechtes. Hierbei handelt es sich um alle Flächen, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB liegen.

Nach Rechtskraft der Teilaufhebung gehört die Fläche wieder zum Außenbereich, womit die Festsetzungen und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes gelten. Dieser setzt den Geltungsbereich der Teilaufhebung als Landschaftsschutzgebiet fest und ferner wird das Entwicklungsziel der Anreicherung dargestellt. Mit diesem Entwicklungsziel soll die Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen erzielt werden. Dabei handelt es sich um meist intensiv genutzte Räume mit hohem Ackeranteil.

Abbildungen 4 und 5: Auszüge aus dem Landschaftsplan

Festsetzungskarte



Entwicklungskarte



3.4 Sonstige Bindungen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

In Bezug auf Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen sind im Plangebiet keine bekannt. So sind keine Wasser- und Quellschutzgebiete in diesem Bereich vorhanden. Auch Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.

Zentren- und Nahversorgungskonzept

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Salzuflen hat zum Ziel, die Zentren und Nahversorgungsbereiche der Stadt zu sichern und zu stärken. So sollen die Zentren und die Nahversorgungsbereiche vor Funktionsverlusten, vor allem durch neue Einzelhandelsansiedlungen an dezentralen Standorten, geschützt werden.

Deswegen werden keine nahversorgungsrelevanten Sortimente, die zugleich zentrenrelevant sind, außerhalb der im Zentren- und Nahversorgungskonzept definierten Bereiche zugelassen. Allerdings sind zu einer wohnortnahen Sicherung der Bevölkerung mit Gütern des unmittelbaren täglichen Grundbedarfs, wozu vor allem Lebensmittel gehören, Lebensmittelgeschäfte auch außerhalb der Zentren und der zentralen Versorgungsbereiche möglich. Allerdings sollten die gewählten Standorte zentral gelegen und fußläufig erreichbar sein.

In Lockhausen gestaltete sich die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes in zentraler Lage als schwierig, weswegen der heutige Standort gewählt wurde. Um diese dezentrale Lage nicht zu verfestigen, sind außer den im Bebauungsplan festgesetzten Nahversorgungsmarkt und Getränkemarkt keine weiteren nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente zulässig.

4 Ziele und Zwecke der Planung und Planinhalt

Die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“ entspricht der gesetzlichen Verpflichtung, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn dieser nicht fristgerecht vom Vorhabenträger umgesetzt wurde. Das Planungsrecht wird bereinigt und auf die tatsächlich geltenden Regelungen angepasst.

Mit Rechtskraft der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“ wird kein Vorgängerplan wirksam. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich dann nach § 35 BauGB. Die nach der Aufhebung zum Außenbereich gehörende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, was der heutigen Nutzung entspricht.

Die Erschließung des Geländes erfolgt nach wie vor über die ausreichend leistungsfähige Straße „Am Bexterholz“. Mit der damit vorhandenen Anbindung an die „Schötmarsche Straße“ im Norden ist das Gebiet hinreichend an das städtische Straßennetz angebunden.

5 Umweltbelange

5.1 Artenschutz

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden keine Arten beeinträchtigt. Die Fläche, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“ landwirtschaftlich genutzt wurde, wird nach der Teilaufhebung weiterhin als solche bewirtschaftet.

5.2 Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die erstmalige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“ soll laut Bebauungsplan am Ort des Eingriffes ausgeglichen werden. Die Ausgleichmaßnahmen sollten nach dem Bau beider Märkte erfolgen, um die angrenzende Ackerfläche weiterhin wirtschaftlich ohne Zerschneidung bewirtschaften zu können. Da nur der Nahversorgungsmarkt errichtet wurde, reduzieren sich die Flächen für die Kompensationsmaßnahmen anteilig. Südlich des ALDI-Marktes ist ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt worden. Zur Berechnung der noch ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen wurde folgende Bilanzierung aufgestellt.

Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffes

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(s. Übersichtsplan B)</small>	Code <small>(lt. Biotop-typenliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotop-typenliste)</small>	Fläche <small>(m²)</small>	Grundwert A <small>(lt. Biotop-typenliste)</small>	Korrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp 5 x Sp. 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
1	3.1	Acker	6.496	2	1	2	12.992
Gesamtfläche			6.496				
Gesamtflächenwert A:							12.992

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(s. Übersichtsplan B)</small>	Code <small>(lt. Biotop-typenliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotop-typenliste)</small>	Fläche <small>(m²)</small>	%	Grundwert A <small>(lt. Biotop-typenliste)</small>	Korrekturfaktor <small>or</small>	Gesamtwert <small>(Sp 5 x Sp. 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
1	1.1	Gebäude	1.300		0	1	0	0
2	1.1	Erweiterungsfläche	260		0	1	0	0
3	1.1	Zufahrten	2.358		0	1	0	0
4	1.2	Standplätze mit Bäumen	1.180		0,5	1	0,5	590
5	8.2	13 Einzelbäume x 20 m²	260		6	0,9	5,4	1.404
6	4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten	698		2	1	2	1.396
7	8.1	Randstreifen im Süden des Bau-gebietes	440		6	1	6	2.640
Gesamtfläche			6.496					
Gesamtflächenwert B:								6.030

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	- 6.962
--	----------------

Nach der erneuten Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 6.962 Werteinheiten, das im Eingriffsgebiet nicht ausgeglichen werden kann. Zur Kompensation des erfolgten Eingriffes in Natur und Landschaft wird von der Stadt eine Fläche in der Größe von 2.681 m² für Ausgleichsmaßnahmen aus dem städtischen Ökokonto „Große Königsmarsch“ zur Verfügung gestellt. Auf einer Teilfläche des Flurstückes 20, Flur 5, Gemarkung Ehrsen-Breden wird eine Ackerfläche als Feuchtgrünland entwickelt und mit zwei Baumgruppen bepflanzt.

Da in der Teilaufhebungssatzung keine Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt werden können, kann der Eigentümer, auf dessen Grundstück der Eingriff erfolgt ist, nicht zur Übernahme der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen verpflichtet werden. Aus diesem Grund verpflichtet sich die Stadt selbst die noch ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen herzustellen und für die Kosten aufzukommen.

6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene Boden- oder Baudenkmale sind im Bereich der Teilaufhebung nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

7 Gesamtabwägung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“ ist erforderlich, da der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vollständig und fristgerecht vom Vorhabenträger realisiert wurde. Die vom Gesetzgeber gestattete Verlängerungsmöglichkeit des Durchführungsvertrages konnte nicht ausgeschöpft werden, da nicht alle Vertragspartner ein Interesse an einer Verlängerung des Vertrages hatten. Somit muss die Gemeinde laut Gesetz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

Die aufgrund der Aufhebung nicht mehr durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffes sollen in angeglicher Form an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen werden. Die Herstellung dieser Maßnahmen und deren Kosten werden von der Stadt Bad Salzuflen selbst getragen.

Die Teilaufhebung hat keine Auswirkungen auf das nähere Umfeld, da die jetzige Nutzung weiter beibehalten werden kann. Der Betrieb des Nahversorgers ALDI erfolgt unabhängig einer weiteren Bebauung des Plangebietes.

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen kamen lediglich seitens der Behörden. Eine vorgebrachte Anregung hinsichtlich des städtischen Ökokontos „Große Königsmarsch“ wurde insofern berücksichtigt, dass ein Gestaltungskonzept inklusive einer Bewertung erarbeitet und an die zuständige Behörde übermittelt wurde. Ein Bestandteil dieses Konzeptes ist die genaue Beschreibung, durch welche Maßnahmen das Kompensationsdefizit des weiterhin rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0722/V dort ausgeglichen wird.

Die restlichen Stellungnahmen verweisen darauf, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Salzuflen entstehen Kosten für die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen. Die notwendigen Gelder stehen auf dem städtischen Ökokonto zur Verfügung. Entschädigungsansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde können gemäß § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht werden, da der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vollständig und fristgerecht durchgeführt wurde.

9 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Mit Rechtskraft der vorliegenden Aufhebungssatzung tritt der Bebauungsplan Nr. 0722/V „Nahversorgungsmarkt Lockhausen“ in den Teilbereichen, in denen er von dieser Aufhebungssatzung erfasst wird, außer Kraft. Das Plangebiet der Aufhebungssatzung ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Die restlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 0722/V bleiben weiterhin rechtsverbindlich.

Bad Salzuflen, den 12. Dezember 2013