

BEGRÜNDUNG

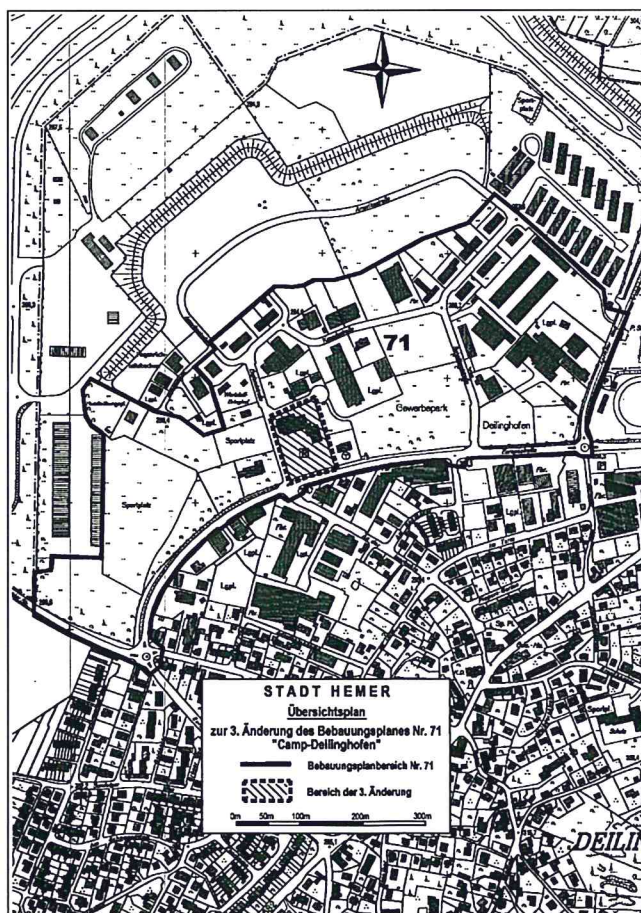
Bebauungsplan Nr. 71, 3. Änderung „Camp Deilinghofen“

Fassung April 2010

TEXTTEILE

TEIL 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL 2 BEGRÜNDUNG



schraffierte Fläche = Änderungsbereich

ohne Maßstab

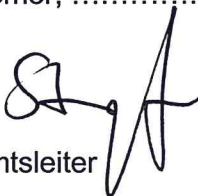
Bearbeiter: Michael Kretschmann
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss	2.2.2010
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	12.5.2010
3.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	4.5.2010
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	12.5.2010
5.	Öffentliche Auslegung vom	19.5. – 4.6.2010
6.	Satzungsbeschluss * (siehe nächste Seite)	13.07.2010
7.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	21.07.2010

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT

Hemer, 21.07.2010


Amtsleiter

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 13.7.10 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hemer, 22.07.2010


Der Bürgermeister

TEIL 1 <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV. NRW S. 514), in Kraft getreten am 16. Juli 2008, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL**Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- II.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

- Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung,
- Ladengebiete,
- Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
- Gebiete für Messen , Ausstellungen und Kongresse,
- Hochschulgebiete,
- Klinikgebiete,
- Hafengebiete,
- Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

Zweckbestimmung des Sondergebietes - SO

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.775 m² darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der „Sortimentsliste für die Stadt Hemer“ aufgeführten Sortimente (Einzelhandelsgutachten für die Stadt Hemer, Stand September 2007).

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

a.) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die GRZ ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

b.) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die GFZ ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

c.) Höhe (§ 18 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Gebäudehöhe (H) von 12 m festgesetzt. Die H ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

d.) Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Die BMZ ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

*

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan ist nach der Auslegung und vor dem Satzungsbeschluss nochmals geringfügig geändert worden.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks war ein Leitungsrecht zu Gunsten des Erschließungs- bzw. Entsorgungsträgers festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht erforderlich, da es sich bei diesem Kanal um eine private Anschlussleitung handelt.

Das Leitungsrecht wird im Bebauungsplan entfernt.

Um eine derartige Änderung nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan einzufügen, ist gem. § 4 a BauGB vom Grundsatz her eine erneute öffentliche Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Behörden erforderlich. Auf eine erneute Auslegung kann jedoch gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB verzichtet werden, sofern die Änderung die Grundsätze der Planung nicht berührt und sich der Kreis der Betroffenen von der beabsichtigten Änderung auf einen eingeschränkten und eindeutig ermittelbaren Personen- bzw. Behördenkreis beschränkt. Das ist hier der Fall.

Der Kreis der Betroffenen beschränkt sich nur auf den Grundstückseigentümer. Der Eigentümer hat durch die Änderung keinerlei Nachteile.

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Bürgerinnen und Bürger sind von der Änderung nicht berührt. Unter diesen Voraussetzungen kann auf die Einholung von zusätzlichen Stellungnahmen gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB verzichtet werden.

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

- 1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass
- 2 Planänderung
- 3 Flächennutzungsplan und überörtliche Planungsziele
- 4 Inhalt des Bebauungsplans
5. Verkehrliche Erschließung
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Umweltbelange
- 8 Immissionsschutz
- 9 Altlasten
- 10 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 11 Bodenordnenden Maßnahmen
- 12 Kosten

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

1. Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Der potentielle Bauherr möchte den Lebensmittelmarkt von aktuell 1.234,31 m² auf 1.716 m² incl. Shops (Lotto, Getränkemarkt und Snack/Cafe) erweitern. Er bleibt damit innerhalb der im aktuellen Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche von möglichen 1.775 m². Die Grundstücksfläche bleibt gleich, sodass der Zuwachs der Verkaufsfläche durch den Wegfall von Parkplätzen flächenmäßig kompensiert wird.

Der im Einkaufszentrum vorhandene Lebensmittelmarkt soll in seiner Verkaufsfläche vergrößert werden, um einen wirtschaftlicheren Betrieb zu ermöglichen. Der Lebensmittelmarkt wird in Funktionseinheit mit anderen Einzelhandelsbetrieben geführt. Mit einer projektierten Verkaufsfläche von 1.716 m² ist das Vorhaben großflächig. Außerhalb eines Kerngebiets oder eines zentralen Versorgungsbereiches ist ein großflächiger Einzelhandel nur in einem Sondergebiet zulässig. Dabei muss der Antragsteller nachweisen, dass sein Vorhaben keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Weiterentwicklung des Zentrums ausübt.

Der Antragsteller führt diesen Nachweis mit der gutachterlichen Kurzstellungnahme der BBE. Im Wesentlichen weist das Gutachten nach, dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung des Ortsteils Deilinghofen dient. Für ca. 7.500 Menschen im Nahversorgungsbereich stellt der Kaufpark den einzigen Vollversorger mit Lebensmitteln dar. Auch nach der Erweiterung wird nicht davon ausgegangen, dass der Markt wesentliche Kaufkraftströme aus anderen Stadtteilen oder dem Zentrum abzieht. Vornehmlich wird die erwartete Umsatzsteigerung durch eine höhere Kaufkraftbindungsquote der Kunden aus Deilinghofen erreicht. Die bisherige Eigenversorgung des Ortsteils wird als relativ schwach beschrieben, weshalb Steigerungspotenziale bei der Kaufkraftbindung erkennbar sind.

Weitere Nahversorger mit nennenswertem Lebensmittelangebot sind im Ortsteil Deilinghofen nicht vorhanden. Es ist nicht erkennbar, dass Potenzialflächen für eine Einzelhandelsnutzung in einer integrierten Ortslage vorhanden sind, so dass die Erweiterung, wenn auch selbst nicht an einem integrierten Standort, zur Aufrechterhaltung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, dient.

2. Planänderung

Das Planänderungsgebiet ist Bestandteil des „Gewerbepark Deilinghofen“ und umfasst eine 8.000 m² große Fläche nördlich der Europastrasse. Östlich grenzt sie an die Einmündung der Englandstrasse. Der Einzelhandelsmarkt liegt als festgesetztes Sondergebiet in einem Gewerbegebiet.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann im Detail der Planzeichnung entnommen werden.

Die Nutzung Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt bleibt ebenso wie die Größe der Sondergebietsfläche unverändert.

3. Flächennutzungsplan und überörtliche Planungsziele

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planänderungsbereich als Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt dar, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hemer ist der Kaufpark-Supermarkt als Solitärstandort beschrieben. Als Ziel für die Nahversorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs formuliert das Einzelhandelskonzept u.a.: „Die Nahversorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs soll durch marktfähige Standorte sichergestellt werden. Maßstab für die Beschränkung von Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel ist dabei nicht die rechnerische Verkaufsflächenausstattung eines Stadtteils oder der Gesamtstadt sondern neben der Tragfähigkeit die erwarteten Auswirkungen auf die Hemeraner Innenstadt oder andere Nahversorgungsstandorte.“

Letztlich bedeutet dies auch, dass kein neuer Nahversorgungsschwerpunkt an diesem Standort im Ortsteil Deilinghofen entstehen soll. Die (Nah-) Versorgung der Bevölkerung soll jedoch durch ein ausreichendes Angebot sichergestellt werden. Die BBE Stellungnahme belegt, dass dies durch die Erweiterung des Kaufpark-Supermarktes gegeben ist. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

4. Inhalt des Bebauungsplans

Festgesetzt wird eine Verkaufsfläche von 1.775 m². Innerhalb dieser Fläche darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 200 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsbeschränkungen werden somit an die Anforderungen des im Bestand wachsenden Marktes angepasst. Diese Festsetzungen bewirken ebenfalls, dass der wesentliche öffentliche Belang der ‚Innenstadtschädlichkeit‘ gewährleistet bleibt.

Alle übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden beibehalten.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Das umgebende Straßennetz ist ausgelegt für eine weitaus intensivere Nutzung des Gewerbeparks Deilinghofen. Dementsprechend sind weder Europastrasse noch Englandstrasse ausgelastet. Nach den Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme der BBE wird ein erhöhter Kundenverkehr aus dem Ortsteil Deilinghofen den Umsatzzuwachs durch eine höhere Kundenbindungsquote bewirken. Es kann davon ausgegangen werden, dass das umgebende Straßennetz die zusätzliche Belastung aufnehmen kann.

Der erweiterte Marktstandort soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.760 m² aufweisen. Nach der Anlage zu Nr. 51.11 VVBauO NRW (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) soll je 10 – 30 m² Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz vorhanden sein. Bei 1.760 m² Verkaufsfläche ergibt sich ein Bedarf bei 1 Stellplatz je 20 m² von 88 Stellplätzen. Im Sondergebiet können 126 Stellplätze angelegt werden. Es steht ausreichend Parkraum zur Verfügung.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze gewährleistet.

7. Umweltbelange

Umweltbelange werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht berührt. Über die bestehenden Festsetzungen hinaus erfolgt kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft. Da das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8. Immissionsschutz

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Camp Deilinghofen“ treten keine nennenswerten Veränderungen der Lärmimmissionen auf, die Lärmschutzmaßnahmen erfordern würden. Der zusätzliche Verkehrslärm wird als unerheblich eingestuft.

9. Altlasten

Das Planänderungsgebiet wird beim Märkischen Kreis, wie die gesamte, ehemals militärisch genutzte Fläche, unter der Nummer 04 \ 046 als altlastenverdächtige Fläche geführt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 1998 wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 71 gutachterlich auf Bodenaltlasten untersucht. Das Ergebnis war negativ, so dass Im Bebauungsplan keine belasteten Flächen zu kennzeichnen und auch kein Vermerk hinsichtlich eventueller Bodenverunreinigungen einzutragen war.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich nicht berührt. Sollten aufgrund der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sind die zuständigen Behörden entsprechend zu informieren.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Kosten

Die Erschließung ist, soweit sie Kosten für die Stadt verursacht, abgeschlossen. Durch die Planung entstehen der Stadt - außer den Personalkosten und den Veröffentlichungskosten - keine neuen Kosten.

Hemer, Juni 2010
21 26 04 / 71, 3. Änderung - 611 -


Stefan Szuggat
Amtsleiter