

Sennegemeinde Hövelhof



Verwaltungsvorlage

Nr. 086/18

für die öffentliche Sitzung

Bau- und Umweltausschuss
Rat

13.09.2018
27.09.2018

federführendes Amt: Amt 4
Aktenzeichen: 4/61 22

Betr.: 44. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau E-Center“ und
10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a "Gütersloher Straße /
Bielefelder Straße"
a) Abwägung
b) Satzungsbeschluss zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes
c) Satzungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a
"Gütersloher Straße / Bielefelder Straße"

Sachverhalt:

1. Bisherige Verfahrensschritte

16.12.1996	Rechtskraft des Bebauungsplanes
Bis Juni 2014	9 Änderungsverfahren
11.08.2015	Landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG
16.09.2015	Zustimmung zur Landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPIG
10.09.2015	Einleitungsbeschluss (BUA)
24.10.2015	Einleitungsbeschluss (Rat)
10.04.2017	Amtliche Bekanntmachung
20.04. -	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
23.05.2017	
01.02.2018	Entwurfsbeschluss (BUA)
22.02.2018	Entwurfsbeschluss (Rat)
27.06.2018	Amtliche Bekanntmachung
09.07. -	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
10.08.2018	

2. Darstellung der Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Elli-Marktes zu einem E-Center mit einer max. Verkaufsfläche von 3.800 m².

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung / Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hövelhof stellt für das Plangebiet sowohl „Sondergebiet (SO)“ als auch „gemischte Baufläche (M)“ dar. Im bestehenden Sondergebiet an der Bielefelder Straße befindet sich bereits ein Elli-Markt.

Um den Umbau des Elli-Marktes zu einem E-Center zu ermöglichen, soll die südlich angrenzende „gemischte Baufläche (M)“ in ein „Sondergebiet (SO)“ geändert werden. Für die gesamte SO-Fläche wird die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgelegt.

Die Zustimmung der Bez.-Reg. Detmold zur landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) liegt vor.

4. Kurzbegründung zum Bauleitplanverfahren

Anlass für die Planung ist die Absicht des Betreibers der Hövelhofer EDEKA-Märkte die bestehenden Standorte von Elli-Markt und E-Center zu tauschen. Im Wettbewerb der großflächigen Lebensmittelmärkte ist mittlerweile ein zeitgemäßes Ambiente innerhalb der Handelsimmobilien von großer Bedeutung. Diesbezüglich setzt die Immobilie an der Paderborner Straße aufgrund ihrer Baustruktur deutliche Grenzen für ein modernes E-Center. Zudem ist die Stellplatzsituation an beiden Standorten unbefriedigend.

Der Standort des Elli-Marktes an der Bielefelder Straße ist verkehrstechnisch gut erschlossen und liegt im zentralen Versorgungsbereich von Hövelhof. Der jetzige Lebensmittelmarkt wird stark frequentiert, doch die Anzahl und Anordnung der Kundenparkplätze bedarf der Optimierung.

Der Betreiber ist im Eigentum aller Grundstücke, die südlich an den Elli-Markt angrenzen. Damit sind alle Grundstücke in seinem Eigentum, um ein E-Center mit ausreichenden Kundenstellplätzen zwischen Gütersloher Straße und Bielefelder Straße zu errichten. Der jetzige Elli-Markt mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche ist bereits als großflächig eingestuft.

Das Gebäude des heutigen Elli-Marktes wird in den geplanten Bau des E-Centers integriert. Die geplante Verkaufsfläche beträgt insgesamt 3.800 m². Auf den Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter entfallen dabei 3.510 m², während die übrigen 290 m² auf die Vorkassenzone mit Bäcker und Imbiss entfallen.

Es entstehen ca. 175 Kundenstellplätze ebenerdig auf der Freifläche zwischen dem geplanten Gebäude, der Gütersloher Straße und der Bielefelder Straße.

Im Gegenzug dazu wird das bestehende E-Center an der Paderborner Straße derart umstrukturiert, dass dort einerseits der Elli-Markt und andererseits eine Filiale des SB-Centers untergebracht werden. Der E-Center-Getränkemarkt am gegenüberliegenden Wassermannsweg wird aufgegeben. Damit wird sich die Parkplatzsituation an den Standorten Paderborner Straße und Wassermannsweg entspannen.

Da mit diesen Standortverschiebungen keine Verschlechterungen für die Versorgungssituation in der Gemeinde Hövelhof einhergehen, die Standorte der Versorgung mit periodischem Bedarf innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bleiben und damit eine Erneuerung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen einhergeht, sind diese Planungen des Betreibers der Lebensmittelmärkte für die Gemeinde vorteilhaft. Durch das hinzukommende SB-Center wird es zudem Verbesserungen im Sortimentsangebot des Non-Food-Bereiches (u. a. Haushaltswaren, Spielwaren) geben.

Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechts am Standort des Elli-Marktes ist es erforderlich, sowohl den Flächennutzungsplan als auch den Bebauungsplan Nr. 10a „Gütersloher Straße – Bielefelder Straße“ zu ändern.

Gegenwärtig ist die Fläche des Elli-Marktes im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet (SO)“ dargestellt. Die südliche Erweiterungsfläche zwischen Gütersloher Straße, Bielefelder Straße und Kreisverkehr hat gegenwärtig die Darstellung „gemischte Baufläche (M)“. Insgesamt wird

die Änderung in „Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 10a setzt gegenwärtig für die Flächen zwischen Gütersloher Straße und Bielefelder Straße ein Mischgebiet (MI) fest. Da die vorhandene Bebauung den geplanten Kundenstellplätzen weichen muss, um die notwendigen Stellplätze nachzuweisen, ist eine Änderung in „Sondergebiet (SO)“ notwendig.

5. Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 09.07. – 10.08.2018 mit Aushang der Planunterlagen in den Räumen des Bauamtes durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Anregungen ein:

- Bürger mit Schreiben vom 07.08.2018,
- Bürger mit Schreiben vom 14.08.2018,
- Lebensmitteldiscounter mit Schreiben vom 01.08.2018.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen folgende Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vor:

- Landesbetrieb Straßenbau NRW mit Schreiben vom 19.07.2018,
- Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 23.07.2018,
- Stadt Delbrück mit Schreiben vom 01.08.2018,
- Kreis Paderborn – Amt für Bauen und Wohnen - mit Schreiben vom 03.08. und 08.08.2018.

Die Anregungen sind in der Tabelle zur Abwägung gelistet. Über diese Anregungen soll, wie in der Tabelle aufgeführt, entschieden werden.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung

Die detaillierten Ausführungen zu den Anregungen aus den Beteiligungsverfahren und die Stellungnahmen der Verwaltung mit entsprechenden Beschlussvorschlägen finden sich in den Abwägungstabellen (siehe Anlagen). Die folgenden Ausführungen stellen nur eine Zusammenfassung dar.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW wies auf mögliche Schallreflexionen durch die Gebäudewand des E-Centers parallel zur Bielefelder Straße hin. Die diesbezüglichen Berechnungen des Schallgutachters ergaben allerdings nur eine Erhöhung des Schallpegels um < 0,7 dB(A) ohne eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte. Auf Anregung des Landesbetriebes wurden auch die Mindestsichtweiten überprüft, die ein von der Schillerstraße kommender Fahrzeugführer beim Einbiegen in die Bielefelder Straße haben sollte. Auch hier wurde die Anforderung an 70,0 m Mindestsichtweite eingehalten.

Die Deutsche Bahn AG wies auf mögliche Immissionen durch Ihren Bahnbetrieb hin, was aufgrund der Entfernung zwischen Bahntrasse und E-Center-Standort irrelevant ist.

Die Stadt Delbrück hält die Umsatzverteilung von bis zu 8 % zu Lasten des Lebensmittelmarktes in Delbrück-Ostenland für existenzbedrohend. Die städtischen Planungen zur Aufwertung der Ortsmitte und der wohnungsnahen Versorgung seien damit gefährdet. Festzuhalten ist, dass das Verträglichkeitsgutachten von 4.000 m² Verkaufsfläche ausgeht. Tatsächlich sind nur 3.800 m² Verkaufsfläche geplant. Abzüglich des schon bestehenden Imbisses und des Bäckers in der Vorkassenzone beträgt die eigentliche Verkaufsfläche des Supermarktes 3.510 m². Damit sinkt auch die tatsächliche prozentuale Umsatzverteilung. Letztlich stützt auch die Industrie- und Handelskammer die Aussagen des Gutachters Junker + Kruse zur Verträglichkeitsberechnung, insbesondere zum Einzelhandelsstandort Ostenland.

Der Kreis Paderborn wies auf den Brandschutz hin, der allerdings im Baugenehmigungsverfahren abzuhandeln ist. Das Gutachten zum Immissionsschutz wurde nicht bemängelt.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Aspekte zum Verkehr und zum Lärm vorgetragen. Die Einwander haben Befürchtungen, dass sich Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen in der Schillerstraße wesentlich erhöhen, wenn der Warenumsatz durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche zunimmt.

Die geänderte Logistik für das E-Center (im Vergleich zum Elli-Markt) sieht eine maximale Belieferung mit drei Lastzügen pro Tag vor, was einer Steigerung um ca. 5 % gegenüber der aktuellen Situation darstellt. Die Fahrzeuge fahren das E-Center in vorgegebenen Zeitfenstern an, so dass keine Wartezeiten in der Schillerstraße entstehen. Die neue Lieferzone im nördlichen Gebäudeteil wird dazu führen, dass nach Fertigstellung des E-Centers die von den Einwendern zu Recht beklagte Verkehrssituation positiv verändert wird. Ob weitergehende verkehrsrechtliche Anordnungen (Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, Park- und Halteverbote) erforderlich werden, liegt in der Entscheidung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde beim Kreis Paderborn. Das Bürgeramt steht diesbezüglich mit der Behörde in Kontakt. Eine Langzeitmessung in der Schillerstraße ist veranlasst worden.

Ferner hat sich der ALDI-Konzern beklagt, dass seine Verkaufsflächenerweiterung im Verträglichkeitsgutachten nicht berücksichtigt wurde. Man sieht seine perspektivische Erweiterung auf mind. 1.200 m² Verkaufsfläche gefährdet. Daher soll die Verkaufsfläche des E-Centers auf max. 3.000 m² begrenzt werden. Richtig ist, dass der Verwaltung weder konkrete schriftliche noch zeichnerische Ausführungen zur Zukunft der Hövelhofer ALDI-Filiale vorliegen. Insofern kann die vollständig unkonkrete Erweiterungsidee von ALDI nicht in das Verträglichkeitsgutachten einfließen. Ansonsten würde das zeitnah realisierbare Vorhaben des E-Centers eingeschränkt oder verhindert. Sofern der ALDI-Konzern für sich eine klare Option für die Hövelhofer Filiale gefunden hat, wird die Gemeinde wenn möglich auch hier planerisch tätig werden. Ein Verträglichkeitsgutachten wird zu dem Zeitpunkt zeigen, wie sich das Vorhaben auf die dann vorhandene Einzelhandelslandschaft auswirkt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingegangenen Anregungen haben zu keiner Änderung an den Entwürfen der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanänderung geführt.

7. Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist im Rahmen des Verfahrens durchgeführt worden. Der Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht beigefügt.

8. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,14 ha, die zukünftig als „Sondergebiet (SO)“ dargestellt bzw. festgesetzt werden soll.

Im Flächennutzungsplan werden dafür die Darstellungen „Sondergebiet (SO)“ mit rd. 0,54 ha und „gemischte Baufläche (M)“ mit rd. 0,60 ha in „Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geändert.

9. Nächster Verfahrensschritt

Nächster Verfahrensschritt ist die amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. Damit erlangen die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Gütersloher Straße / Bielefelder Straße“ Rechtskraft.

Beschlussvorschlag:

Zu den o. g. Bauleitplanverfahren werden folgende Beschlüsse gefasst:

- a) Über die in der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wird wie in der beigefügten Übersicht aufgeführt beschlossen.
- b) Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung als Satzungs Begründung anerkannt. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Darstellungen „gemischte Baufläche (M)“ in „Sondergebiet (SO)“ zu ändern. Sowohl das neue Sondergebiet als auch das nördlich angrenzenden, schon bestehende bekommen die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan (Anlage) dargestellt und identisch mit dem zu ändernden Bebauungsplan Nr. 10a „Gütersloher Straße / Bielefelder Straße“.
- c) Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Gütersloher Straße / Bielefelder Straße“ wird als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung als Satzungs Begründung anerkannt. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Elli-Marktes zu einem E-Center mit einer max. Verkaufsfläche von 3.800 m².

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist im anliegenden Übersichtsplan dargestellt. Er wird verbindlich festgesetzt und begrenzt

im Norden: durch die Südgrenze der Schillerstraße,
im Osten : durch die Westgrenze der Bielefelder Straße,
im Südwesten: durch die Nordostgrenze der Gütersloher Straße und
im Nordwesten: durch die Südgrenze des Flurstücke 4785, die Süd- und Ostgrenzen des Flurstücks 5298 und die Ostgrenze des Flurstücks 4094, Flur 13, Gemarkung Hövelhof.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan dargestellt.

Hövelhof, den 12.09.2018

Amtsleiter

Bürgermeister

Anlagen

Tabelle Abwägung zur 44. Änderung F-Plan

Tabelle Abwägung zur 10. Änderung B-Plan

Übersichtsplan

Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan - Satzungsfassung