

STADT WARSTEIN – ORTSCHAFT SICHTIGVOR

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"LEBENSMITTELMARKT MÖHNESTRAßE 144"
- 1. ÄNDERUNG -

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF (BEARBEITUNGSSTAND PLAN 06.12.2018)

VIELHABER STADTPLANUNG · STÄDTEBAU

KONRAD-VON-BERGHEIM-WEG 25
59757 ARNSBERG

DIPL.-ING. RAUMPLANUNG DORIS VIELHABER

ARNSBERG, DEN 14.12.2018

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Möhnestraße 144" (Ursprungsplan)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Möhnestraße 144" ist am 05.11.2018 durch den Rat der Stadt Warstein als Satzung beschlossen worden. Er schafft die planungsrechtlichen Grundlagen, um einen in der Ortschaft Sichtigvor vorhandenen Lebensmittelmarkt (REWE) modernisieren zu können. Die vorgesehene Erweiterung des Marktgebäudes aber insbesondere die damit verbundene Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.094 m² auf 1.307 m² erforderten die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2 Anlass für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Detailplanung zu den Baumaßnahmen. In diesem Zusammenhang war erst nach dem Satzungsbeschluss erkennbar, dass zwischen der konkretisierten Ausführungsplanung und den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen eine geringfügige Diskrepanz besteht. Die Realisierung der baulichen Maßnahmen setzt dementsprechend eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraus.

3 Geltungsbereich und Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lebensmittelmarkt Möhnestraße 144" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes mit seinem Vorhaben- und Erschließungsplan. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortschaft Sichtigvor im Gewerbegebiet "Fritz-Josephs-Straße" und damit in der Gemarkung Sichtigvor, Flur 10.

3.2 Gegenstand der 1. Änderung – Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Wenn auch der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sich zeichnerisch nicht von dem des Ursprungsplanes unterscheidet, so bezieht sich die Änderung inhaltlich ausschließlich auf die im Bereich der Flurstücke Nr. 710 und 911 festgesetzten Baugrenzen und damit auf die Lage und den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche. Ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung stellt dies klar. Die Position der gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzten Baugrenzen wird mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt an die Ausführungsplanung angepasst:

- Zur östlichen Grundstücksgrenze wird der Abstand der festgesetzten Baugrenze von 5,0 m auf 5,5 m erweitert.
- Die West-Ost-Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird von 48,0 m auf 48,5 m vergrößert.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden von der 1. Änderung nicht berührt und behalten weiterhin unverändert ihre Gültigkeit.

3.3 Verweis auf die Begründung des Ursprungsplanes

Erläuterungen zu den übrigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lebensmittelmarkt Möhnestraße 144" können der Begründung entnommen werden, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsplanes erarbeitet wurde.

4 Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die beschriebene Änderung der Festsetzungen berührt nicht die Grundzüge der Planung: Die überbaubare Grundstückfläche erfährt lediglich eine "Verschiebung" um 0,5 m nach Westen; eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird somit nicht ausgelöst. Auch die übrigen in § 13 (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen vor.

5 Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gem. § 13 (3) BauGB nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben des Artenschutzes erfolgte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsplanes durch Inaugenscheinnahme des Plangebietes. Die Rahmenbedingungen haben sich zwischenzeitlich nicht geändert, negative Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Es bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

5.3 Eingriffsregelung

Auf eine rechnerisch bilanzierte Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft kann verzichtet werden. Es ist offensichtlich, dass die geringfügige Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche keine Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist somit im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

5.4 Klima

Die Änderung des Bebauungsplanes ist für das Schutzgut "Klima" nicht von Relevanz.

6 Andere Belange

Andere Belange (z.B. Ver- und Entsorgung, Immissionen, Altlasten, Denkmalschutz) werden durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Arnsberg, den 14. Dezember 2018

vielhaber stadtplanung - städtebau
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW / 59757 Arnsberg