

BEKANNTMACHUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/001 „Lebensmittel- und Drogeriemarkt Krentruper Straße“ im Ortsteil Leopoldshöhe der Gemeinde Leopoldshöhe

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/001 „Lebensmittel- und Drogeriemarkt Krentruper Straße“

Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am 19. September 2024 die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/001 „Lebensmittel- und Drogeriemarkt Krentruper Straße“ im Ortsteil Leopoldshöhe der Gemeinde Leopoldshöhe beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan grafisch dargestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in der Zeit vom

04. Oktober 2024 bis einschließlich 21. Oktober 2024

auf der Internetseite <http://www.o-sp.de/leopoldshoehe/plan/beteiligung.php> und über eine zentrale Internetseite des Landes NRW <https://www.bauportal.nrw/> dort unter der Rubrik „Bauleitplanung / Bauleitpläne der Gemeinden in NRW“ veröffentlicht.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist wird die Gelegenheit zur Stellungnahme in Bezug auf die Änderungen / Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen gegeben (siehe unten).

Die Stellungnahmen können in der angegebenen Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Auf der gemeindeeigenen Internetseite besteht die Möglichkeit der Abgabe von elektronischen Stellungnahmen.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde Leopoldshöhe deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Unterlagen

- Planentwurf einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht

und

- die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

werden des Weiteren während des vorgenannten Zeitraumes im Bauamt der Gemeindeverwaltung Leopoldshöhe, Rathaus, Fachbereich IV -Bauen, Planen, Ordnung-, Kirchweg 1, 33818 Leopoldshöhe, während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Leopoldshöhe bietet Zugänge zur elektronischen Kommunikation durch E-Mail, De-Mail, Virtuelle Poststelle an bzw. können Stellungnahmen auch durch einfache E-Mail an ein zentral eingerichtetes Postfach info@leopoldshoehe.de gerichtet werden.

Folgende nachstehende Änderungen / Ergänzungen wurden vorgenommen:

- **Vorhaben- und Erschließungsplan**
Es werden im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch die Verkaufsfläche und die Bruttogeschossfläche der Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen.
Daraus ist die Anzahl der Betriebe: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) und Einzelhandelsbetrieb – Drogerieartikel (Drogeriefachmarkt) ersichtlich.
Es erfolgt eine entsprechende Aktualisierung der Ansichten.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Zeichnerische Festsetzungen**
Zur Klarstellung der Lage der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird entsprechend der Ausweisung im Vorhaben- und Erschließungsplan im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine „Trennung der Teilbaugebiete Großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) sowie Einzelhandelsbetrieb – Drogerieartikel (Drogeriefachmarkt)“ zeichnerisch vorgenommen.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Textliche Festsetzungen**
Um hier auszuschließen, dass z.B. zwei Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter) mit einer

VK von jeweils z.B. 1.000 m² innerhalb der maximal zulässigen VK verwirklicht werden – was nicht Absicht und Ziel der Vorhabenplanung ist – wird die textliche Festsetzung zur Art der Nutzung in diesem Fall vorhaben-bezogen auf jeweils „eine“ Anlage beschränkt:

„In dem Sondergebiet sind als Art der baulichen Nutzung zulässig:

Ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb [...]

Ein Einzelhandelsbetrieb – Drogerieartikel (Drogeriefachmarkt) [...]“

- Zur Konkretisierung des Vorhabenbezuges wird neben der Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche, die der vom Vorhabenträger beantragten Verkaufsflächengröße entspricht, eine „Abweichung nach unten“ i.S. einer zulässigen Mindestverkaufsfläche festgelegt. Diese beträgt rd. 85 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche. Diese Abweichung nach unten kann ggf. hochbaulich bedingt erforderlich werden und soll daher gewährt werden. Bei einer Abweichung in diesem Rahmen wird immer noch der Vorhabeninhalt ausreichend abgebildet und repräsentiert:
 - „Ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) einschließlich Konzessionärsfläche Backshop mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.800 m², max. 2.100 m²“
 - „Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 640 m², max. 750 m²“
- Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Verkaufsflächen werden alle im Erdgeschoss nachgewiesen. Gerade bei Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nicht zu erwarten, dass Verkaufsflächen auch im 1. Obergeschoss angeordnet werden. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gebäudehöhe ergibt sich hier bei der vorgesehenen Einzelhandels-Markt-Nutzung eine für den Verkauf realistische Erdgeschossenebene, so dass die Festsetzung „Die Verkaufsfläche ist innerhalb der Gebäude nur im Erdgeschoss zulässig.“ entbehrlich ist und ersatzlos gestrichen wird.
- § 12 Abs. 3a BauGB bestimmt für den Fall, dass in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird (hier: Sonstiges Sondergebiet), unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen ist, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Festsetzung wird ergänzend aufgenommen:
„Gemäß § 9 (2) i. V. m. § 12 (3a) BauGB sind in dem Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“
- Da das Baugenehmigungsverfahren anschließt, bzw. kein anderes Genehmigungsverfahren für den Hochbau zur Anwendung kommt, wird die Formulierung bzgl. der zu berücksichtigenden artenschutzfachlichen Vorkehrungen wie folgt präzisiert:
„Zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren bzw. als Nebenbestimmung im Bauschein aufzunehmen: [...]“

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Zeichnerische Festsetzungen und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Textliche Festsetzungen sind diese Änderungen / Ergänzungen rot markiert.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Quelle der Umweltinformation	Art der Umweltinformation
Schalltechnische Untersuchung, AKUS GmbH, Bielefeld, März 2024 sowie Anlagen bezogener KFZ-Verkehr auf öffentlichen Straßen, AKUS GmbH, Bielefeld, April 2024	Ermittlung von Immissionsrichtwerten und Prognosewerten für die Umgebungsbebauung; Emissionsberechnungen beim Betrieb sowie den Verkehrsräuschen und Überprüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte
Verkehrsuntersuchung, IPW Ingenieurplanung, Wallenhorst, März 2024	Prognose des Verkehrs – ohne und mit Planvorhaben – sowie Auswirkungen auf das Verkehrsnetz
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke, Landschaftsarchitektur - Umweltplanung, Bielefeld, Mai 2024	Feststellung des Potentials der Flächen und Gebäude für planungsrelevante Arten und Analyse der Wirkfaktoren, Maßnahmenvorschläge, Ermittlung/Darstellung Verbotstatbestände
Niederschlagswasserbewirtschaftung, GP DEVELOPMENT GmbH, Wachtendonk, März 2024	Schaffung von großflächig und dezentral über das gesamte Grundstück geplanten Bereichen für Verdunstung hat einen positiven Effekt auf das lokale Kleinklima
Energiekonzeptbeschreibung, GNAP - Gesellschaft für Nachhaltigkeits-Audits und -Planung mbH, Bremerhaven, März 2024	Konzept zum Verzicht auf fossile Energien zusammen mit dem KfW40-Standard zur Einhaltung der Anforderungen der BEG-Förderung KFN – Klimafreundlicher Neubau

Leopoldshöhe, 24.09.2024

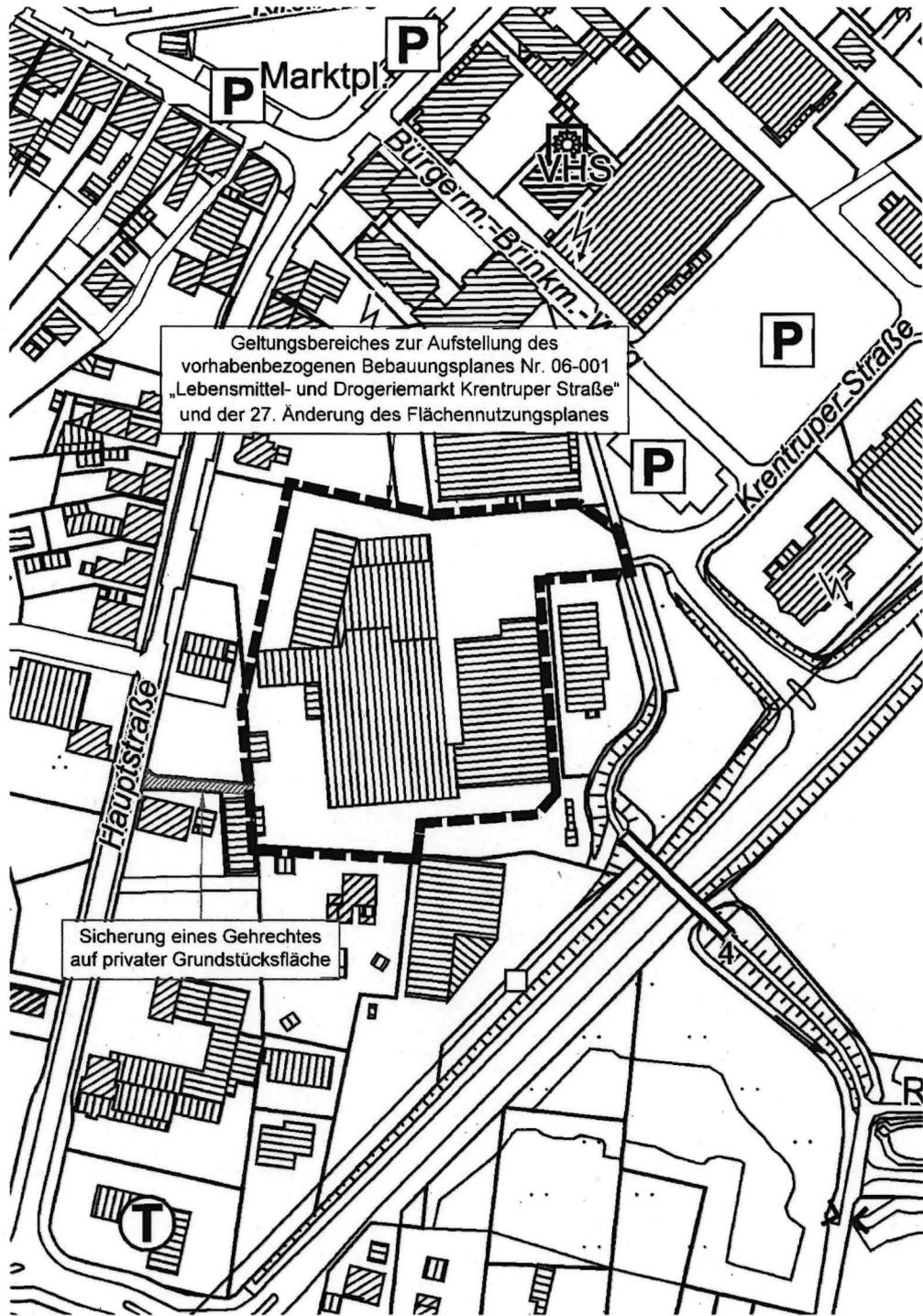
In Vertretung Warkentin

im Internet veröffentlicht:

24.09.2024

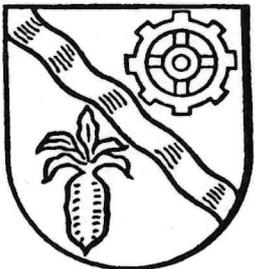
aus dem Internet zu entfernen:

22.10.2024



Geltungsbereiches zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06-001
„Lebensmittel- und Drogeriemarkt Krentrufer Straße“
und der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sicherung eines Gehrechtes
auf privater Grundstücksfläche

<p>  Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/001 „Lebensmittel- und Drogeriemarkt Krentrufer Straße“ im Ortsteil Leopoldshöhe der Gemeinde Leopoldshöhe (Auslegung) Ausschnitt aus der Katasterkarte </p>		<p>Gemeinde Leopoldshöhe</p>
--	---	-------------------------------------