

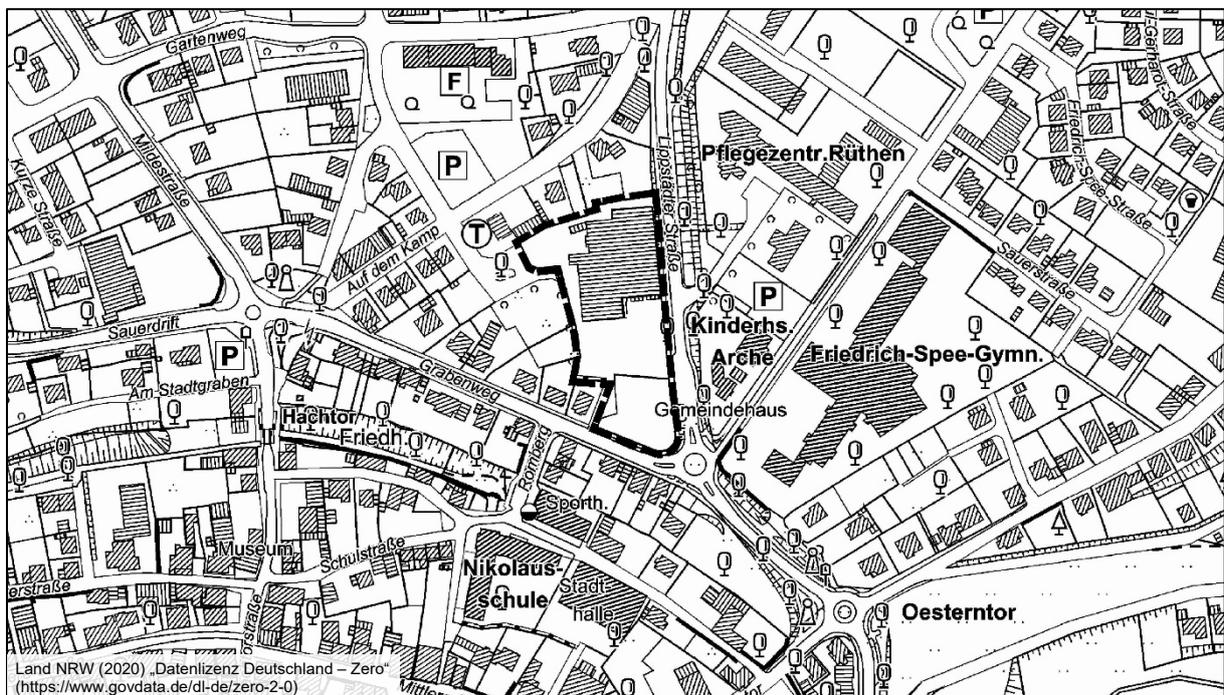
STADT RÜTHEN



„Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“)

Stadtteil: Rüthen-Kernstadt

Plangebiet: Teilbereich nördlich des Grabenwegs / westlich der Lippstädter Straße



Begründung

Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes.....	1
2	Anlass und Ziele sowie Erfordernis der Planung.....	2
3	Planrechtfertigung	3
4	Verfahren	4
5	Situationsbeschreibung	5
5.1	Derzeitige städtebauliche Situation	5
5.2	Planungsrechtliche Situation	8
6	Planungsrechtliche Vorgaben.....	9
6.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	9
6.2	Flächennutzungsplan	10
6.3	Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz	10
7	Standortbeurteilung.....	11
7.1	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lage oder in anderen Gemeinden	11
7.2	Planungsalternativen.....	14
8	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung	14
9	Festsetzungen des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“	14
9.1	Art der baulichen Nutzung	14
9.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	16
9.3	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze.....	18
9.4	Grünflächen / Pflanzflächen	19
9.5	Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften).....	21
10	Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung / Technischen Infrastruktur.....	22
10.1	Trinkwasser / Löschwasser	22
10.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	22
10.3	Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen.....	22
10.4	Abfallbeseitigung	23
11	Auswirkungen auf die Belange der Umwelt.....	23
11.1	Umweltbericht	23
11.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
11.3	Artenschutz	24
11.4	Boden- und Wasserschutz / Altlasten	25
11.5	Immissionsschutz	26
11.6	Störfallverordnung	27
11.7	Klimaschutz.....	28
12	Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes.....	28
13	Gesamtabwägung	28
14	Verfahrensschritte	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit dem Geltungsbereich (o.M.)	6
Abbildung 2:	Blick nach Norden auf den Standort mit den Marktgebäuden.....	7
Abbildung 3:	Blick nach Süden auf die Kunden-Stellplatzanlage	7
Abbildung 4:	Blick auf die An- und Ablieferbereiche sowie die Entsorgungsbereiche der Märkte im Nordwesten.....	8
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (o.M.).....	9
Abbildung 6:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Ratsbeschluss der Stadt Rüthen 2021	12

Teil B: Umweltbericht (separat)

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“)

Stadtteil: Rüthen-Kernstadt
Plangebiet: Teilbereich nördlich des Grabenwegs / westlich der Lippstädter Straße

Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich des Grabenwegs / westlich der Lippstädter Straße in der Kernstadt Rüthen.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“) umfasst in der Gemarkung Rüthen, Flur 1 die Flurstücke 579, 628, 689 und 697.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bauleitplanung mit einer Größe von rd. 0,84 ha ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung und der entsprechenden Legende,
- den Rechtsgrundlagen,
- den planungsrechtlichen Festsetzungen,
- den Hinweisen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Diese ist unterteilt in:

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Teil B: Umweltbericht (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest, September 2021)

Als Fachgutachten werden für die Bauleitplanung erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest, April 2021)
- Geräuschimmissions-Prognose (Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik G. Hoppe, Essen, Februar 2021)

Als Fachgutachten werden für die Bauleitplanung genutzt:

- Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse - Bewertung der Nahversorgung in der Stadt Rüthen (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März 2021)

Der Bebauungsplan RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ ersetzt bei dessen Rechtskraft den Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“ aus dem Jahr 2003. Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft der Bauleitplanung wirkt der bestehende Bebauungsplan weiterhin.

2 Anlass und Ziele sowie Erfordernis der Planung

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche der in dem Gebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittel-Vollsortimenters und des Lebensmittel-Discounters:

Betrieb	Verkaufsfläche (VKF) Bestand einschl. Vorkassenbereich in m ²		Heute <u>maximal zulässige</u> Verkaufsfläche (VKF) in m ²		Beabsichtigte zukünftige maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) einschl. Vorkassenbereich / Windfang in m ² (+/- = gegenüber heute zulässiger VKF)	
Lebensmittel-Discounter	rd. 740		750		920 (+ 170)	
Lebensmittel-Vollsortimenter	rd. 1.200	rd. 1.260	1.050	1.250	1.400 (+ 350)	1.460 (+ 210)
Backshop	rd. 60		200		60 (- 140)	
SUMME	rd. 2.000		2.000		2.380	

Die Gründe für die erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche sind im Wesentlichen:

- Großzügiger und barrierefreier Eingangsbereich und steigender Bedarf an „Verkehrs“-Flächen,
- Weniger komprimierte Sortimentspräsentation bei gleichzeitig breiterer Aufstellung in einzelnen Produktgruppen spiegelt sich in der Ausweitung der Regalmeter wider,
- Niedrigere Regalhöhen, um Waren besser erreichbar zu machen (Barrierefreiheit),
- Verzicht auf Regale über den Tiefkühltruhen zur verbesserten Orientierung / Übersichtlichkeit sowie eine ansprechendere Warenpräsentation,
- Standardisierung der Logistik zur Optimierung des Betriebsablaufs und Verbesserung der Arbeitsbedingungen für das Personal (u. a. Regalbestückung),
- Pfand- und Hygieneregulungen (steigender Anteil an Pfandflaschen induziert zusätzliche Flächenansprüche).

Die Betriebe im Plangebiet / am Standort sind im Sinne einer Einzelhandelsagglomeration zu sehen, die in ihrer Gesamtheit eine zusammenhängende Stellplatzanlage nutzen. Diese befindet sich im Süden bzw. als Mitarbeiterstellplätze im Nordwesten des Gebietes.

Agglomerationen im raumordnerischen Sinne sind Ansammlungen mehrerer (mindestens zwei), in der Regel gebäudlich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Die Betriebe bleiben jeweils für sich betrachtet meist unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und sind daher einzeln betrachtet kein Einzelhandelsgroßprojekt.

Kennzeichnend für die „enge Nachbarschaft“ ist insbesondere eine räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandels-Betriebe. Sind diese beispielsweise so angeordnet, dass sie vom gleichen PKW-Stellplatz zu Fuß aus in wenigen Minuten zugänglich sind („Umparken lohnt sich nicht“), können sie als „benachbart“ wirken.

Aus diesem Grund wird (weiterhin) eine Festsetzung zum „großflächigen Einzelhandel“ getroffen (siehe hierzu *Kapitel 9.1 Art der baulichen Nutzung*).

Die Erweiterung für die beiden Märkte um rd. 380 m² gegenüber dem heutigen Bestand bzw. insgesamt gegenüber der heute bereits zulässigen Verkaufsfläche ist durch den Bauherrn / Eigentümer der Immobilien beantragt worden.

Der zurzeit gültige (Vorhabenbezogene Bebauungsplan) Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“ aus 2003 lässt aufgrund der darin festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen die beantragte Erweiterung nicht zu.

Eine Befreiung von der Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche ist nicht möglich, da mit der Erweiterung die Bestimmungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem Gebiet betroffen und somit die Grundzüge der Planung berührt sind.

Der Backshop, der in den Gebäudekomplex des Lebensmittel-Vollsortimenters integriert ist, ist von der Erweiterung der Verkaufsfläche nicht berührt. Hier kann der Verkaufsraum mit rd. 12 Sitzplätzen unverändert beibehalten werden.

Die Erweiterung der beiden am Standort ansässigen Märkte soll nach Süden, in den Bereich der heutigen Kunden-Stellplatzanlage erfolgen. Dort sind zurzeit 126 Stellplätze vorhanden. Nach der Erweiterung stehen 93 Stellplätze zur Verfügung (siehe hierzu Kapitel 9.3 *Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze*).

Aufgrund der genannten baulichen Erweiterung, die mit der Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe einhergeht, ist die Bauleitplanung erforderlich.

Inhalt des Bebauungsplanes soll weiterhin „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelbetriebe“ entsprechend § 11 (2), (3) BauNVO sein. Mit der Festsetzung des Sondergebietes werden weiterhin die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

3 Planrechtfertigung

Mit der beantragten Erweiterung der Verkaufsfläche und der baulichen Erweiterung des Bestandes an dem bestehenden Einzelhandelsstandort kann dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aktuellen Marktkonzepte der betreffenden Betreiber ermöglicht werden und gleichzeitig ein bestehender Einzelhandelsstandort gesichert werden.

Die Stadt Rütthen macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Entwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun durch Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dies ist hier der Fall, indem die vorhandene durch Einzelhandel geprägte Struktur an dem Standort im Sinne der Versorgungsfunktion gesichert und entwickelt wird.

Städtebauliches Ziel der Stadt Rütthen ist es, den Einzelhandel zentrumsnah im Stadtteil Rütthen bzw. in der Kernstadt anzusiedeln. Hierfür wurde 2010 der zentrale Versorgungsbe- reich in der Kernstadt Rütthen festgelegt. Die Abgrenzung umfasst im Norden den hier in Rede stehenden Standort.

Grundsätzlich ist nicht zu erwarten, dass sich etwas an dieser Abgrenzung ändert. Der Standort ist städtebaulich integriert und mit dem Nahversorgungsangebot auf die ortsansässige Wohnbevölkerung ausgerichtet.

Die Beurteilung des Standortes kann – wie in Kapitel 7.1 *Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Rütten oder in anderen Gemeinden*“ nach § 11 (3) BauNVO) weiter ausgeführt – vorgenommen werden. Die Planung ist somit gerechtfertigt.

4 Verfahren

Die Erweiterung der beiden Märkte ist durch den Bauherrn / Eigentümer der Immobilien mit Schreiben vom Februar 2021 erneut beantragt worden.

Ein Antrag zur Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens ist bereits schon einmal im Mai 2016 gestellt worden. Daraufhin ist ein Aufstellungsbeschluss bzw. Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ bzw. zur Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rütten gefasst worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte der Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“ bereits damals ersetzt werden.

Als Gründe für den Wechsel des Planungsinstrumentes führt die Sitzungsvorlage vom 31.05.2016 aus:

„Der vorhandene Markt wurde 2003 auf Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Edeka / Aldi“ errichtet. Dieser Plan soll vollständig durch einen „normalen“ Angebotsplan ersetzt werden, bei welchem es letztlich Sache des Grundstückseigentümers ist, ob und wann er von den Planvorgaben Gebrauch macht.“

Die zulässigen Betriebe werden im Einzelnen festgesetzt. Dies ist auf der Grundlage des § 11 (3) BauNVO möglich und zulässig. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 3/07 – klargestellt, dass die Beschränkung der Anzahl einer in einem SO zulässigen Anlage auf „eine“ mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe selbst sind daher, jeweils mit einer Verkaufsflächenobergrenze und einer Mindestverkaufsfläche, festzusetzen und diese jeweils einem Teilbaugebiet zuzuordnen.

In einem Urteil des OVG NRW vom 28.10.2020 – 10 D 43/17. NE – ist hervorgehoben worden, dass in Fällen, in denen Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, dem Plangeber die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes offensteht und sich ggf. auch „aufdrängt“. So wurde grundlegend herausgestellt, dass das Instrumentarium der Angebotsplanung aufgrund seiner Zielrichtung für die „maßgeschneiderte Planung“ eines konkreten Vorhabens „nur eingeschränkt tauglich“ ist.

Dieses ist hier nicht der Fall, da in dem Plangebiet

- die Einzelhandelsbetriebe bereits vorhanden sind und
- in dem Plangebiet / Sondergebiet sich nicht mehrere für das Vorhaben geeignete Grundstücke befinden.

In dem vorstehend zitierten Urteil wurde ausgeführt, dass sich eine unzulässige baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze nur dann als zulässige grundstücksbezogene Kontingentierung interpretieren lässt, wenn das jeweilige Baugebiet mit dem einen vorhabengeeigneten Grundstück im Wesentlichen identisch ist.

Dieses ist hier vorliegend der Fall. Somit kann der „Angebots(bebauungs)plan“ zur Anwendung kommen.

Aufgrund der damals abweichend zu dem heutigen Antrag beantragten Verkaufsflächenerweiterungen sowie der gewählten Verfahrensform (Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) soll das Verfahren in 2021 „neu gestartet“ werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (4) BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind zwar in den nachfolgenden Prüfungsaspekten gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße 0,84 ha).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Jedoch lässt sich aufgrund von Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte einschließlich des OVG NRW (Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 10.04.2015 (7 D 57/12.NE)) in der Sache Umweltprüfung bei Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² eine Verallgemeinerung ableiten, die auch für die hier in Rede stehende Planung relevant ist. Danach kann die Notwendigkeit zur Durchführung einer vollständigen formalen Umweltprüfung gesehen werden, wenn in dem Bebauungsplan Festsetzungen als umweltrelevante Schutz-, Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen getroffen werden. Somit kann bei einem Ausbleiben der Umweltprüfung im Verfahren nach § 13a (4) BauGB nicht pauschal unterstellt werden, dass durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Planaufstellung erfolgt somit als sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. (siehe Kapitel 14 Verfahrensschritte)

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (separater Teil B der Begründung; Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde vorgenommen (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest) und im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

5 Situationsbeschreibung

5.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt nördlich des Grabenwegs / westlich der Lippstädter Straße in der Kernstadt Rütten in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern.

Der Standort wird für den Kundenverkehr jeweils von dem Grabenweg im Süden, der Lippstädter Straße im Osten sowie von der Straße Auf dem Kamp im Nordwesten mit einer Zu- und Abfahrt erschlossen. Für Fußgänger / Radfahrer gibt es zudem eine Zugänglichkeit mit einem separaten Fuß- / Radweg im südwestlichen Bereich von dem Grabenweg sowie mittels Verbindungen zur Lippstädter Straße im Südosten und Osten.

Der Anlieferverkehr erreicht den Standort im Nordwesten über die Straße Auf dem Kamp. Von dort sind die An- und Ablieferbereiche sowie die Entsorgungsbereiche der Märkte direkt zu erreichen. Dieser Bereich kann während der Öffnungszeiten ebenfalls von Fußgängern / Radfahrern in Richtung Süden zur Kunden-Stellplatzanlage zum Erreichen der Märkte genutzt werden.

Der heutige bauliche Bestand ist durch die eingeschossige Einzelhandelsbebauung mit der dazugehörigen Kunden-Stellplatzanlage geprägt.

Die Märkte (Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) befinden sich im Norden des Standortes.

Die nach Süden anschließende Fläche wird vollständig durch die zugehörige Stellplatzanlage genutzt. Die Marktgebäude sind in baulichem Zusammenhang errichtet und erreichen mit ihren jeweiligen zur Stellplatzanlage hin giebelständig ausgerichteten, geneigten Dächern eine Firsthöhe von rd. 7,00 m. Im nordöstlichen rückwärtigen Bereich (An- und Ablieferbereiche sowie die Entsorgungsbereiche der Märkte) beträgt die Firsthöhe rd. 6,00 m. Innerhalb des Standortes befindet sich im Südwesten ein Elt-Kabel-Verteilerschrank, welcher über die Stellplatzanlage erreicht werden kann.

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Rückseite von zwei Wohngrundstücken an, wobei bei diesen Grundstücken eine weitere bauliche Verdichtung und somit ein Heranrücken an die Marktgebäude möglich wäre. Im Nordwesten grenzt das Grundstück einer Tankstelle direkt an das Plangebiet. Westlich des Plangebietes befindet sich die öffentliche Erschließungsanlage / der Wendehammer Auf dem Kamp, an die sich nach Westen eine gewerbliche Nutzung (Fahrschule) anschließt. Im Westen und Südwesten grenzen wiederum Wohnbaugrundstücke an. Sämtliche vorangehend beschriebenen Nutzungen sind innerhalb der Bebauungspläne Nr. 20 bzw. 20a innerhalb von Mischgebieten nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Südlich des Plangebietes / des Grabenwegs befinden sich ebenfalls Wohnbaugrundstücke. Östlich des Plangebietes / der Lippstädter Straße befindet sich das „Familienzentrum Arche“ mit integrierter Kindertagesstätte sowie nördlich davon die leerstehenden Gebäude des ehemaligen „Pflegezentrums Rütben“.



Abbildung 1: Luftbild mit dem Geltungsbereich (o.M.)



Abbildung 2: Blick nach Norden auf den Standort mit den Marktgebäuden



Abbildung 3: Blick nach Süden auf die Kunden-Stellplatzanlage



Abbildung 4: Blick auf die An- und Ablieferbereiche sowie die Entsorgungsbereiche der Märkte im Nordwesten

5.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“. Dieser setzt für das Plangebiet derzeit fest:

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelbetriebe

zulässige Sortimente und Verkaufsflächen (VKF):

- Lebensmittelverbrauchermarkt als Vollsortimenter: max. 1.250 m² VKF

darin:

Kernsortiment: Lebensmittel, ..., Wasch- und Putzmittel, ..., Getränke: max. 1.050 m² VKF

Ergänzungssortiment: Backshop, ...: max. 200 m²

Zentrenrelevante Sortimente: auf max. 100 m² der Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes

- Lebensmitteldiscounter: max. 750 m² VKF

darin:

Kernsortiment: Lebensmittel, ..., Wasch- und Putzmittel, ...: max. 690 m² VKF

Zentrenrelevante Sortimente: auf max. 60 m² der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters

Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des Vorhabenbezuges sind keine Festsetzungen getroffen worden.

6 Planungsrechtliche Vorgaben

6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2017 zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gem. § 3 (1) Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

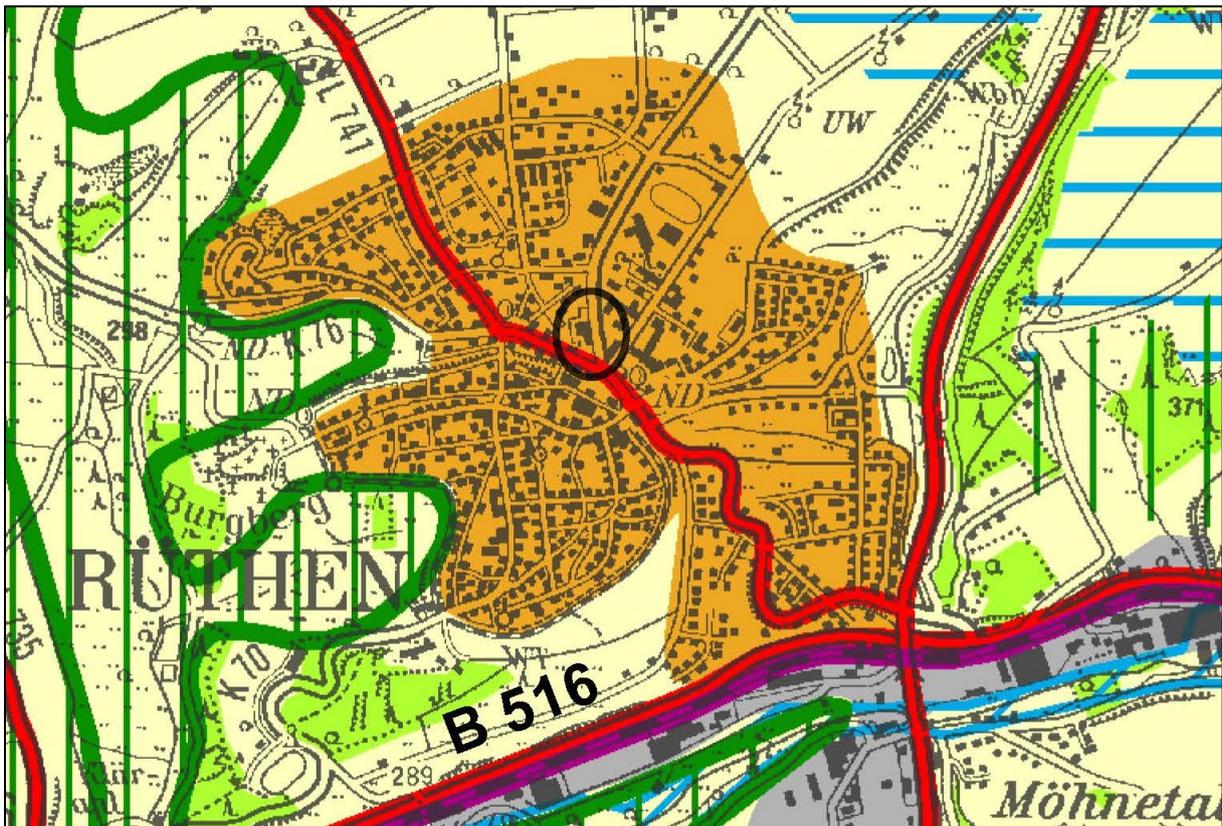


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (o.M.)

Die genannten Ziele werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ erfüllt (siehe Kapitel 7.1 *Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Rütchen oder in anderen Gemeinden* nach § 11 (3) BauNVO).

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB ist eine formale Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg durch die Stadt Rütchen am 24.02.2021 gestellt worden.

Mit dem Schreiben vom 04.05.2021 teilt die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg mit:

Es bestehen keine landesplanerischen Bedenken gemäß § 34 Abs. 1 LPlG.

Die Planungsabsicht liegt im ASB sowie im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rüthen.

Die Planungsabsicht entspricht damit den Zielen 6.5-1 und 6.5-2 des LEP.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist auf die Versorgung der Rüthener Bevölkerung ausgerichtet; es entstehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Ziel 6.5-3 Beeinträchtungsverbot) und die wohnortnahe Grundversorgung.

Gemäß § 34 (5) LPlG hat die Gemeinde vor Beginn des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB oder bevor der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird, der Regionalplanungsbehörde eine Ausfertigung des Entwurfs des Bauleitplanes zuzuleiten.

Dieses ist mit Schreiben vom 12.10.2021 durch die Stadt Rüthen erfolgt.

Mit Schreiben vom 20.10.2021 teilt die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg mit, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

6.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen (Rechtskraft 28.05.1980) wurde mit der 21. Änderung (Rechtskraft 20.05.2003) eine Neudarstellung als Sondergebiet gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO vorgenommen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteleinzelhandel) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m²“. Der Bebauungsplan RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ ist aufgrund der nunmehr geplanten Verkaufsfläche von 2.380 m² somit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen (Verkaufsflächenobergrenze). Entsprechend ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese soll gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden (37. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die Änderung hat folgenden Inhalt:

Bisher	Künftig
Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO	Sonstiges Sondergebiet gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteleinzelhandel)	Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteleinzelhandel)
Maximale Verkaufsfläche VKF: 2.000 m ²	Maximale Verkaufsfläche VKF: 2.380 m ²
Davon: Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter): max. VKF 1.250 m ²	Davon: Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter): max. VKF max. 1.460 m ²
Lebensmitteldiscounter: max. VKF 750 m ²	Lebensmitteldiscounter: max. VKF 920 m ²

6.3 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz

Die Planung berührt weder Wasserschutzgebiete noch ausgewiesene Hochwassergebiete. Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete werden ebenfalls nicht berührt.

7 Standortbeurteilung

7.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lage oder in anderen Gemeinden

Bzgl. der potenziellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung,
- mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg,
- mit dem Regionalen Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

ergibt sich die nachfolgende Beurteilung.

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Ziele des LEP NRW 2017/2019 zu beachten:

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.“

Nach dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

Dem Ziel wird entsprochen.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“*

Die Stadtvertretung Rüthen hat in ihrer Sitzung am 12.05.2021 nach vorheriger Beratung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.04.2021

- die Markt-, Standort- und Verträglichkeitsanalyse - Bewertung der Nahversorgung in der Stadt Rüthen (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März 2021) zustimmend zur Kenntnis genommen sowie daraus abgeleitet
- den Zentralen Versorgungsbereich für die Stadt Rüthen neu festgelegt und
- abgeleitet aus den örtlichen Gegebenheiten die zentrenrelevanten Sortimente in Rüthen festgelegt.

Nach der bisherigen wie auch der neu festgelegten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird dem Ziel entsprochen.

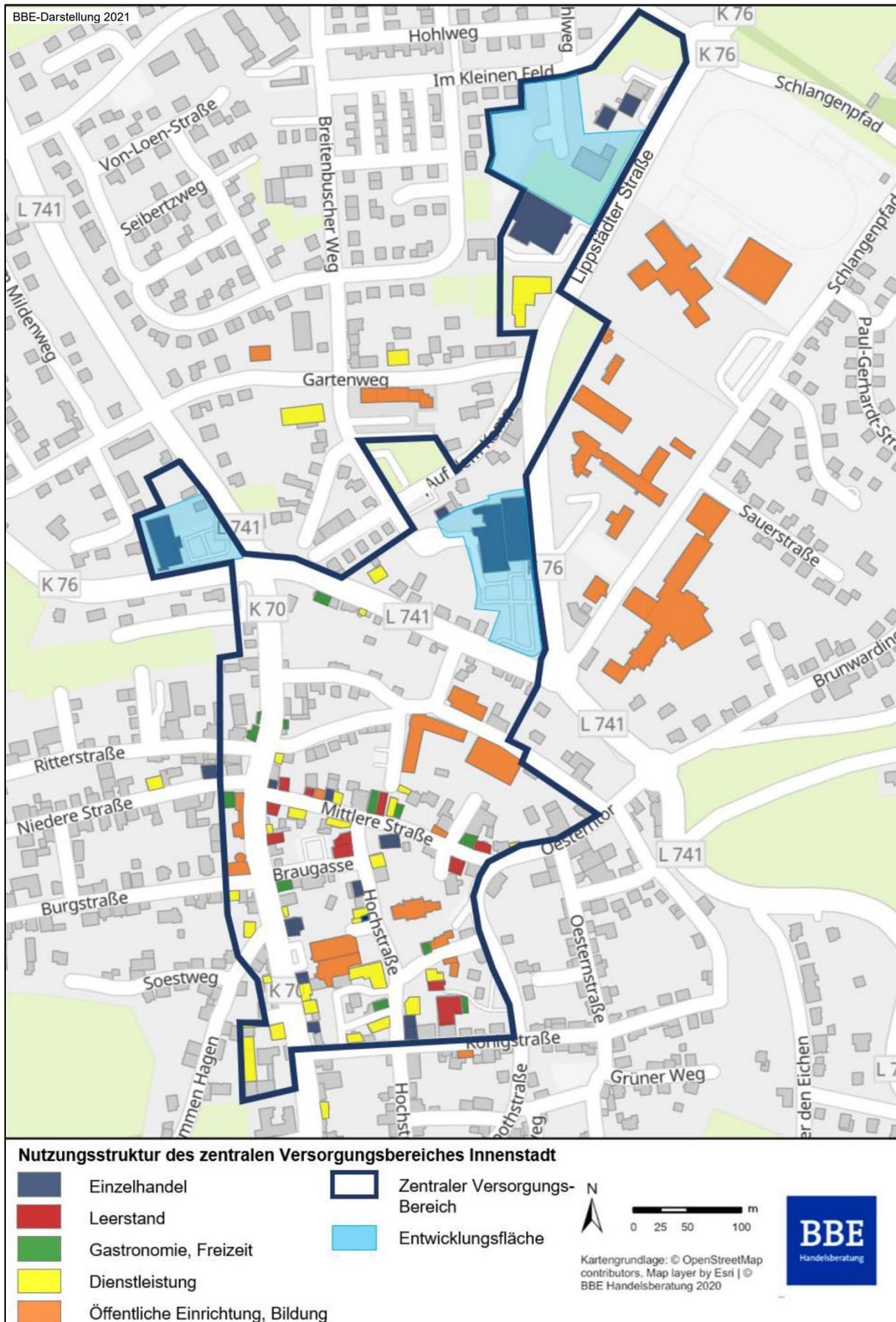


Abbildung 6: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Ratsbeschluss der Stadt Rüthen 2021

Im Regionalen Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Junker + Kruse Stadtforschung I Planung, Dortmund 2013 und Hallenberg 2014) wird zu dem Versorgungsbereich im Rahmen eines sog. „Zentrenpasses“ festgestellt:

Bezeichnung im Einzelhandelskonzept

Hauptzentrum

Versorgungsfunktion

grundzentrale Versorgungsfunktion mit einer Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung

Ausdehnung

flächiger Bereich zwischen Grabenweg im Norden, Hachetorstraße im Westen, Königstraße im Süden sowie Windpothstraße und Lippstädter Straße im Osten

Verkehrliche Einordnung

Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die B516 südlich des Zentrums; ÖPNV-Anschluss u. a. über den im südöstlichen Bereich des Zentrums gelegenen Busbahnhof

Einzelhandelsstruktur

drei Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 650 m² Verkaufsfläche: Edeka (rd. 1.000 m² VKF), Aldi (rd. 680 m² VKF) und Netto (rd. 680 m² VKF); strukturprägende Anbieter ausschließlich im kurzfristigen Bedarfsbereich; kleinteilige ergänzende Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches

Städtebauliche Bewertung

historischer Stadtkern mit einer sehr kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur; in einzelnen Bereichen erhöhte Leerstandsproblematik; schwierige topographische Situation (erhöhte Lage des Stadtkerns abseits der Bundesstraße), daher sehr geringer Durchgangs- und Kundenverkehr (Datengrundlagen: Ratsbeschluss der Stadt Rüthen, 2010)

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Es handelt sich bei den Sortimenten der Einzelhandelsunternehmen zum überwiegenden Teil um nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke), der zentrenrelevante Anteil kann sich auf max. 10% bei Randsortimenten belaufen.

Eine Beeinträchtigung von Versorgungsbereichen ist nach heutigem Kenntnisstand aufgrund des geringen Umfangs der Flächenerweiterung (380 m²) gegenüber der heute bereits zulässigen Verkaufsfläche nicht messbar.

Dem Ziel wird entsprochen.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.“

Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen an dem Standort.

Dem Ziel wird entsprochen.

Hinweis:

Mit Schreiben vom 29.09.2021 attestiert die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg den zentralen Versorgungsbereich (ZVB), dessen Festlegung am 12.05.2021 von der Stadtvertretung der Stadt Rüthen beschlossen wurde, als mit der Bezirksregierung abgestimmt.

7.2 Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines vorhandenen Standortes für Einzelhandelsbetriebe mit dem konkreten Planungsanlass der Erweiterung von dort vorhandener Verkaufsfläche erübrigt sich die Diskussion von Planungsalternativen.

Der Standort ist zum Zwecke des Einzelhandels bewusst entwickelt worden. Vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind keine alternativen Nutzungen für die Fläche städtebaulich zu diskutieren.

8 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Das derzeitige Baukonzept im Rahmen der vorliegenden „Angebotsbebauungsplanung“ wird durch die projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.

Die Erweiterung der beiden am Standort ansässigen Märkte soll nach Süden, in den Bereich der heutigen Kunden-Stellplatzanlage erfolgen.

Im Gebiet können 93 Kunden-Stellplätze verortet werden.

Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad wird zukünftig weiterhin wie im Bestand möglich sein. Lediglich der Zugang über die kleine Treppe von der Lippstädter Straße wird zukünftig entfallen.

Der im Einmündungsbereich Grabenweg / Lippstädter Straße vorhandene Standort des Werbelyons bleibt erhalten.

Die im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Pflanzflächen werden nicht tangiert und bleiben ebenso erhalten wie der Elt-Kabel-Verteilerschrank im Südwesten.

Die Baukörper werden weiterhin aus eingeschossigen Gebäuden mit gliedernden Elementen und flachgeneigten Dächern sowie in den neuen erweiterten Eingangsbereichen mit Flachdach bestehen.

9 Festsetzungen des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“

9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelbetriebe“

In dem Sondergebiet sind zulässig:

A.

- *Einzelhandelsbetriebe*

SO1

Lebensmitteldiscounter einschl. Windfang und Kassenbereich und Back-off-Station mit min. 750 m² bis max. 920 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment

*- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetik, Blumen*

SO2

Lebensmittelvollsortimenter einschl. Windfang, Kassenbereich und Backshop mit Café mit min. 1.250 m² bis max. 1.460 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment

*- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetik, Blumen*

Der Verkauf von dem Kernsortiment zuzuordnenden und es ergänzenden Randsortimenten bzw. Aktionswaren jeweils auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Rütthener Sortimentsliste dürfen jeweils auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Hinweise:

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt:

Sortiment gemäß Rütthener Sortimentsliste (Beschluss der Stadtvertretung Rütthen vom 12.05.2021 und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg)

- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Produkte, orthopädische und medizinische Produkte
- Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Textilien, Pelzwaren, Hüte und Schirme
- Schuhe, Leder- und Täscherwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Lernmittel, Druckereierzeugnisse
- Musikinstrumente, Musikalien
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto, Optik
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetik, Blumen
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Lebende Tiere, Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel
- Bau- und Heimwerkerbedarf

B.

- nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Beispiel: Lotto-Annahmestelle, Schlüsseldienst, Post-Stelle) einschließlich deren Verkaufsstellen, wenn eine räumliche Zuordnung zum Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang zum Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb gegeben ist,
- Packstation als nicht störender Gewerbebetrieb, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionschutz oder konkurrierende Festsetzungen (z. B. Pflanzbindungen) entgegenstehen und vom öffentlichen Straßenraum ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten wird.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Dies gilt auch für Kassenbereiche, vom Kunden begehbbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden. Dazu zählt auch die Fläche des Vertragspartners eines Marktes / Handelsunternehmens, der einen Teil der Gesamtverkaufsfläche anmietet und dort selbständig sein Geschäft betreibt (Konzessionärsfläche).

Von der Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl / Verhältniszahl der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche wird abgesehen. Hierfür besteht kein Erfordernis.

Aufgrund der Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe

SO1 Lebensmittel-Discounter

SO2 Lebensmittel-Vollsortimenter

innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in dem Sondergebiet mit zusätzlicher Gliederung des Baugebietes und Festsetzung von Mindest- und Maximal-Verkaufsflächen wird der Standort für Einzelhandelsbetriebe gesteuert (SO1, SO2 als Kennzeichnung der Standorte der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes).

Zudem sind die Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern (FD) mit 6,00 m und der maximal zulässigen Firsthöhe mit maximal 7,00 m – Trauffhöhe 4,00 m – bei geneigten Dächern (GD) wird zudem gewährleistet, dass Obergeschosse vermieden werden.

Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass in dem Sondergebiet jeweils nur einer der o. g. Einzelhandelsbetriebe errichtet werden kann und soll.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass für das hier in Rede stehende Vorhaben der Einzelhandelsbetriebe ein Bauherr zur Verfügung steht. Mithin erfolgt keine baugebietsbezogene, sondern eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung und eine bewusste Steuerung und Verortung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Sondergebietes.

Randsortimente

Randsortimente sind nur solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.

Im LEP NRW heißt es:

„6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

Da die 10%-Beschränkung nur zum Zwecke des Schutzes des zentralen Versorgungsbereiches außerhalb dieses Bereiches angewandt werden darf, ist die Beschränkung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dem Grunde nach nicht erforderlich. Es wird dennoch für den Lebensmittel-Discounter und den Lebensmittel-Vollsortimenter eine entsprechende Beschränkung vorgenommen. Zudem wird eine Regelung bzgl. der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten über das nahversorgungsrelevante Sortiment hinaus vorgenommen.

Die z. B. vom Lebensmittel-Discounter regelmäßig angebotenen Aktionswaren sind dem Kernsortiment nicht uneingeschränkt sachlich zugeordnet. So werden z. B. auch Möbel, Textilien oder Hifi-Geräte als Aktionswaren angeboten. Diese stehen in keiner sachlichen Beziehung oder Verwandtschaft zu den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Auf diesen Umstand wird mit der Festsetzung eingegangen.

Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

Das Angebot in dem Sondergebiet soll ergänzt werden können durch nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die außerhalb der Konzessionärsfläche der Märkte hier untergebracht werden können.

Diese Nutzungen zeigen sich häufig als Folgenutzungen bei der Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen und stärken den Standort an der Kampstraße. Diese Regelung soll alle unselbständigen Verkaufsstätten umfassen. Beispielsweise kann eine Lotto-Annahmestelle eine kleine Verkaufsstätte mit zentrenrelevanten Sortimenten führen (Zeitschriften). Eine (Größen-)Begrenzung der Verkaufsstätten erfolgt nicht über eine m²-Regelung, sondern indem festgesetzt wird, dass der Verkauf mit dem Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb funktional sowie räumlich im Zusammenhang stehen muss und keine Großflächigkeit der Verkaufsfläche erreicht werden darf. Bei Verkaufsstätten, die einer anderen Nutzung (z. B. Handwerksbetrieben) zugeordnet sind, kann es sich aber auch um selbständige Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z. B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können ebenfalls zugelassen werden, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen.

Eine Packstation wird als nicht störender Gewerbebetrieb als zulässig festgesetzt.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes zum Zwecke des großflächigen Einzelhandels wird der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort Rechnung getragen. Gleiches gilt für die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche sowie die Regelung zu der Zulässigkeit der Sortimente.

9.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Bauweise

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung ist für das Sondergebiet sinnvoll, da sich so der Zusammenschluss einzelner baulicher Anlagen erlaubt, was zudem dem heutigen baulichen Bestand entspricht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der in *Kapitel 8 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung* beschriebenen Gebäudekonzeption gefasst und festgesetzt.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Sondergebietes für den angestrebten Zweck der Nutzung für Lebensmittelmärkte und berücksichtigen gleichzeitig ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die Anordnung und maximale Höhe der zulässigen Gebäude.

Grundfläche

Der bestehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan sah keine Festsetzung zur zulässigen Grundfläche vor.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Sondergebiet mit 0,8 als Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Bereits heute sind in der Bestandssituation die Flächen zu etwa 90% versiegelt. Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht neu ausgelöst.

Um die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich abzusichern, wird in den Bebauungsplan deswegen abweichend von den Obergrenzen nach §17 BauNVO gemäß §19 (4) Satz 2 BauNVO eine Regelung aufgenommen, dass die gesamte versiegelte Grundfläche für bauliche Anlagen im Sondergebiet bis zu 0,95 betragen darf. Hiermit soll eine ausreichende Flexibilität für die Erweiterung der Marktgebäude und für Stellplätze, Zufahrten etc. ermöglicht werden. Die Überschreitung ist erforderlich, um die zweckbestimmte Nutzung im Sinne der Standortsicherung der Lebensmittelmärkte innerhalb des Sondergebietes zu ermöglichen. Aufgrund des bereits hohen vorhandenen Versiegelungsgrads bewirken die getroffenen Festsetzungen künftig keine Verschlechterung des Bodenzustands und seiner natürlichen Funktionen gegenüber der jetzigen Situation.

Die vorhandenen und weiterhin vorgesehenen Nutzungen an dem Standort erfordern die festgesetzte Bauweise, Kubatur und Baumasse und somit das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie das notwendige Angebot an Stellplätzen. Die Einhaltung der Grenze/Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 würde in der vorliegenden Situation zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Daher soll in diesem Einzelfall die Überschreitungsmöglichkeit nach §19 (4) BauNVO ermöglicht werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort werden weiterhin sichergestellt und aus der Erhöhung der GRZ resultierende nachteilige Wirkungen für die Umwelt können weiterhin, wie in der heutigen Bestandssituation, vermieden werden.

Es wird festgesetzt:

Abweichend von den Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die gesamte versiegelte Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten, die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichnet sind, gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 0,95 (GRZ) betragen.

Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern (FD) mit 6,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe mit maximal 7,00 m – Traufhöhe 4,00 m – bei geneigten Dächern (GD) festgesetzt. Die Höhen orientieren sich an dem örtlichen Bestand.

Für das Sondergebiet sind ein Flachdach bzw. ein flach geneigtes Dach aufgrund der Großflächigkeit des Baukörpers konstruktiv sinnvoll, da ein deutlich geneigtes Dach bei der Überspannung der gesamten Baufläche unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe nicht zu realisieren ist.

Dabei ist eine Überschreitung der Höhe um maximal 1,50 m für installationstechnische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc. zulässig, jedoch nicht für Werbeanlagen am Gebäude.

Es wird festgesetzt:

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf eine Gliederung der Gebäudehöhe im Bereich der vorgesehenen baulichen Erweiterung in Richtung Stellplatzanlage wird verzichtet, da es hierfür keinen städtebaulichen Grund gibt.

Für die Errichtung einer möglichen sog. Packstation wird festgesetzt:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können bauliche Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (hier: Packstationen), mit einer maximalen Höhe von maximal 2,50 m zugelassen werden, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionsschutz oder konkurrierende Festsetzungen (z. B. Pflanzbindungen) entgegenstehen und vom öffentlichen Straßenraum ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten wird.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO wird entsprechend der heutigen Höhenlage eine DHHN-Höhe (Deutsches Haupthöhennetz) von 374,40 m festgesetzt.

Diese korrespondiert mit der heutigen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens im Bestand von rd. 374,20 m. Die Erhöhung von 0,20 m in der Festsetzung ist der bei der Angebotsplanung gewünschten Flexibilität hinsichtlich der ggf. erforderlichen Vorsorge bei Starkregenereignissen geschuldet, welche ein Anheben der unteren Geschossebene erforderlich machen kann.

9.3 Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze

Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die heute vorhandenen Zu- und Abfahrten bleiben bestehen und werden ebenso wie die Anlieferungs-Zu- und Abfahrt an der Straße Auf dem Kamp festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes werden weiterhin Flächen festgesetzt, die der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen (*Stellplatzfläche*, *St*).

Innerhalb der Stellplatzfläche soll zudem das Aufstellen von sog. Verkaufswagen i.S. von Imbissbuden zulässig sein.

Es wird festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist das Aufstellen von Verkaufswagen auch als bauliche Anlage im Sinne des § 2 (1) BauO NRW sowie als Anlagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind, als untergeordnete Nebenanlage i.S.v. § 14 (1) BauNVO zulässig, wenn sie dem Anbieten von Speisen und Getränken und nicht der Vergrößerung der festgesetzten Verkaufsfläche dienen.

Zudem sind Stellplätze (Garagen) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Erweiterung der beiden am Standort ansässigen Märkte soll nach Süden, in den Bereich der heutigen Kunden-Stellplatzanlage erfolgen. Dort sind zurzeit 126 Stellplätze vorhanden. Nach der Erweiterung stehen 93 Stellplätze zur Verfügung. Dieses ist auch dem Umstand von Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage geschuldet, die zu einem Verlust von 5 Stellplätzen führen.

Die Berechnung des Stellplatzbedarfes (§ 51 (1) BauO NRW 2018 - auf der Grundlage der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW 2000 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 71 vom 23. November 2000)) ergibt:

- Verkaufsstätten mit mehr als 700m² Verkaufsfläche: 1 Stpl. Je 10–30m² Verkaufsfläche
- Verkaufsfläche: 2.380 m²: 1 Stpl. Je 10–30m² = Bedarf bei 30m² und der Berücksichtigung der Stellplatzanlage mit Synergieeffekt (zwei Märkte): 79 Kundenstellplätze
- Nachweis (im Baugenehmigungsverfahren: rd. 93 Kundenstellplätze einschl. Stellplätze für Menschen mit Behinderung)

Die bisher angebotenen Stellplätze sind selbst zu Stoßzeiten bzw. zu besonderen Jahreszeiten nie vollständig belegt gewesen. Somit sind die zukünftig im Gebiet angebotenen Stellplätze für den entstehenden Bedarf vollkommen ausreichend. Es ist zu berücksichtigen, dass die Stellplätze bei Neuanlage zukünftig breiter ausgestaltet werden sollen, als dieses heute der Fall ist.

Für die Mitarbeiter der Einzelhandelsbetriebe / Märkte sind jeweils 5 Stellplätze vorzuhalten. Diese werden, wie bereits heute, anteilig im Nordwesten des Gebietes im Bereich der An- und Ablieferbereiche sowie der Entsorgungsbereiche der Märkte vorgesehen.

In dem Sondergebiet sind im Bereich der Stellplatzanlage Fahrradabstellplätze zulässig. Die Anzahl und Ausführung der Stellplätze richtet sich nach dem Zertifizierungshandbuch der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, dem die technische Richtlinie 6102 des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs e.V. zugrunde liegt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können in einem Bebauungsplan Flächen für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzt werden.

Hiervon wird kein Gebrauch gemacht, um dem Bauherren hier im Rahmen der festgesetzten Fläche für Stellplätze bzw. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Flexibilität zur Unterbringung solcher Abstellplätze einzuräumen.

Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs sowie des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen bzw. es ergibt sich durch die Bauleitplanung keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation.

Die an der Lippstädter Straße vorhandene ÖPNV-Haltestelle bleibt unverändert bestehen.

Im Südosten des Sondergebietes wird die vorhandene, den dortigen Kreisverkehrsplatz begleitende Fußwegverbindung mit einer mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastender Fläche planungsrechtlich gesichert.

9.4 Grünflächen / Pflanzflächen

Eine Festsetzung von Grün- / Pflanzflächen erfolgt in Randbereichen des Plangebietes und wird als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Für Fläche wird wie folgt festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind eine fachgerechte Pflege und ein dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Strauch- / Staudenbepflanzung vorzusehen. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Ein zusätzliches Anpflanzen von Bäumen sowie die Errichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen einschl. der Gebäudetechnik innerhalb der Fläche ist zulässig. Für die Baumpflanzung gilt die Vorschlagsliste unter Begründung / Baumpflanzung.

Für die Bepflanzung gilt folgende Vorschlagsliste:

- | | |
|--|--|
| - Bodendeckerrosen, | - Frauenmantel (<i>Alchemilla</i>), |
| - Purpurglöckchen (<i>Heuchera</i>), | - Liguster (<i>Ligustrum</i>), |
| - Storchschnabel (<i>Geranium</i>), | - Blut-Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), |
| - Golderdbeere (<i>Waldsteinia</i>), | - Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), |
| - Nelkenwurz (<i>Geum</i>), | - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), |
| - Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), | - Felsenbirne (<i>Amelanchier</i>) |
| - Dickmännchen (<i>Pachysandra terminalis</i>) | |

Die vorhandene bauliche Situation einschließlich der Stellplatzanlage ist vor Ort genehmigt. Mit den nunmehr in Rede stehenden Planungsinhalten ist weder eine weitergehende Versiegelung noch ein Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen verbunden. Jedoch ist auch keine Form der Entsiegelung bzw. eines Rückbaus zu erwarten.

In dem rechtskräftigen (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“ sind Baumstandorte / zu pflanzende Bäume festgesetzt. Drei Bäume innerhalb der Pflanzfläche im Südwesten sowie ein Baum am nördlichen Rand der Kunden-Stellplatzanlage.

Die vorgenannten drei Bäume sind gepflanzt und werden bestandsorientiert in der Pflanzfläche zum Erhalt festgesetzt. Der Baum am nördlichen Rand der Kunden-Stellplatzanlage ist nicht gepflanzt und kann aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung auch nicht gepflanzt werden. Eine Alternativpflanzung (anzupflanzender Baum) für den nicht gepflanzten Baum wird nicht vorgesehen.

Mit den Planungsinhalten ist weder eine weitergehende Versiegelung noch ein Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen verbunden. Jedoch ist auch keine Form der Entsiegelung bzw. eines Rückbaus innerhalb dieser Fläche zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen soll dennoch eine weitgehende Begrünung der Fläche erreicht werden. Dabei wird eine Baumpflanzung von 9 Bäumen vorgesehen.

Die Baumpflanzungen sind auch relevant für die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung und den danach zu erbringende Kompensationsdefizit (siehe 11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Bzgl. der Standorte für die Pflanzung der Bäume sind folgende städtebauliche Belange berücksichtigt worden:

- Sichtbare Bepflanzung innerhalb der Stellplatzanlage zum Erreichen einer Verschattungswirkung, dabei Berücksichtigung des Verlaufs des bestehenden Rigolensystems und der Standorte für die Stellplatzbeleuchtung, um Konflikte mit dem Wurzel- und Traufkronenbereich der Baumpflanzungen zu vermeiden,
- Schaffung einer raumbildenden Wirkung von Baumpflanzungen unter Berücksichtigung bestehender Bäume im Randbereich des Plangebietes.

Letzteres hat zu der konzeptionellen Idee der Schaffung einer Baumkulisse im südwestlichen Teil des Plangebietes geführt. Hier befindet sich die Wegeverbindung zum Grabenweg an deren östlicher Seite sich im Plangebiet bereits Bäume, den Weg begleitend, befinden. Für diese erfolgt die Festsetzung als „zu erhaltende Bäume“ (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB). Diese Baumkulisse soll auch auf der Westseite des Weges erlebbar werden. Aus diesem Grund sind im Bereich der Einmündung des Weges in den Geltungsbereich sowohl im Plangebiet, als auch direkt an das Plangebiet angrenzend auf dem Flurstück 629 Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Zustimmung zu dieser Bepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer erfolgt und wird mittels städtebaulichem Vertrag nach § 11 BauGB flankierend zu dem Bebauungsplan RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ geregelt. Die Umsetzung der Bepflanzung kann somit ausreichend gesichert werden.

Es wird geregelt:

Begrünung / Baumpflanzung

a) *Festsetzung im Plangebiet*

Innerhalb des Plangebietes sind an den festgesetzten Standorten (anzupflanzender Baum gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) Baumpflanzungen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 2-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreiboock sowie Bindematerial) gemäß der Vorschlagsliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Andere Baumstandorte können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dieses aufgrund technischer Erfordernisse (Entwässerung, Leitungsverläufe, gebäudetechnische Einrichtungen) oder der Organisation der Stellplatzanlage unvermeidbar ist.

Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

b) *Regelung außerhalb des Plangebietes*

Auf dem Flurstück 629, Gemarkung Rütten, Flur 1 ist an dem gekennzeichneten Standort eine Baumpflanzung (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 2-mal verpflanzt) gemäß der Vorschlagsliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Die Umsetzung der Bepflanzung ist durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu sichern. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Für die Bepflanzung gilt folgende Vorschlagsliste:

- | | |
|---|--|
| <i>- Feldahorn (<i>Acer campestre</i>, Sorte „Elsrijk“)</i> | <i>- Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)</i> |
| <i>- Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)</i> | <i>- Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)</i> |
| <i>- Echte Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)</i> | <i>- Weißdorn (<i>Crateagus laevigata</i> oder <i>C. monogyna</i>)</i> |

Alle genannten Arten gelten als relativ klimaresistent und passen daher vergleichsweise gut zu der Planung. Es wird angeregt, nur eine Baumart auszuwählen. Mit der Baumpflanzung kann zudem ein geringer Beitrag zur Eindämmung kleinklimatischen Erwärmung der Fläche erreicht werden.

Da der bauliche Bestand bereits genehmigt ist, wäre bei einer verpflichtend, also „rückwirkenden“ Festsetzung zum Stellplatz-Material sowie zur Fassadenbegrünung die bauplanungsrechtliche Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt.

Daher wird hierzu ausschließlich ein Hinweis aufgenommen:

Stellplatz-Materialien:

Eine Befestigung von Stellplatzflächen soll in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) erfolgen, sofern keine abwassertechnischen und -rechtlichen Belange entgegenstehen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollen vermieden werden. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.

Fassadenbegrünung

Ungegliederte, geschlossene Wand-/Fassadenflächen sollen mit kletternden oder rankenden Pflanzen begrünt werden.

Für die Fassadenbegrünung gilt folgende Vorschlagsliste:

- Efeu (*Hedera helix*)*
- Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)*
- Wilder Wein (*Vitis vinifera* subsp. *Sylvestris* etc.)*
- Schlingknöterich (*Fallopia baldschuanica*)*

9.5 Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

In dem (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“ aus 2003 sind bislang keine baugestalterischen Festsetzungen getroffen worden.

Mit den nun getroffenen Festsetzungen kann zum einen die für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, zum anderen kann der städtebauliche / gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine weitgehende Einbindung des großflächigen Einzelhandels in das bauliche Umfeld herzustellen.

Es wird festgesetzt:

Dachform / Dachneigung:

Für die Hauptbaukörper sind nur flachgeneigte Dächer (GD) als Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 25° sowie Flachdächer (FD) zulässig.

Fassadengliederung:

Die Fassaden sind durch Fensterbänder, Lichtöffnungen, Farbgestaltungen o.ä. vertikal bzw. horizontal zu gliedern.

Freistehende Werbeanlagen

Im Bereich der Zu- und Abfahrten sind Hinweisschilder mit einer Höhe von maximal 2,00 m oberhalb des jeweils anliegenden ausgebauten Fußweges, einer Breite von maximal 3,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage / Hinweisschilder hat mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze / zum öffentlichen Fußweg zu betragen. Auf das Einhalten der erforderlichen Sichtbereiche in den Zu- und Abfahrten ist achten.

Außenwerbung an Gebäuden und an Einkaufswagen-Sammelboxen

Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden sind ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Eine Überschreitung der Oberkante Attika / Gebäudehöhe bis max. 1,00 m ist zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände oder ähnliches sind unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

10 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung / Technischen Infrastruktur

10.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen durch die Bauleitplanung. Das Plangebiet ist heute bereits durch die Nutzung des Einzelhandels geprägt. Die zukünftige Nutzung des Standortes für Einzelhandel und Gastronomie führt – unabhängig vom Brandschutzkonzept des großflächigen Einzelhandels – zu keiner notwendigen Erhöhung der Kapazitäten zur Löschwasserversorgung an dem Standort. Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur.

10.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz und an die Abwasseranlagen im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies gilt gem. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 bebaut wurden. Sämtliche Pflanzflächen haben auch die Funktion von Versickerungsflächen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird weiterhin über Zuleitungen in ein Rigolensystem geleitet, das sich zwischen den bestehenden Stellplatzreihen in Nord-Süd-Richtung befindet.

Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

Da der bauliche Bestand bereits genehmigt ist, ist bei einem nunmehr verpflichtend, also „rückwirkend“ festgesetzten wasserdurchlässigem Stellplatz-Material die bauplanungsrechtliche Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt. Daher wird hierzu ausschließlich ein Hinweis aufgenommen. (siehe hierzu *Kapitel 9.4 Grünflächen / Pflanzflächen*)

Die (Neu-)Errichtung der Stellplatzanlage mit wasserdurchlässigem Material wird als Hinweis aufgenommen, da eine solche Ausführung an abwassertechnische Bedingungen geknüpft ist (ggf. Niederschlagswasserversickerung über Rigolen gegenüber Rückhaltung mit unterirdischem Kastenprofil).

10.3 Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Leitungsnetze mit Elektrizität und Gas versorgt werden. Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur.

Der im Plangebiet vorhandene Elt-Verteilerschrank bedarf keiner eigenständigen Festsetzung. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen sind in dem Plangebiet zulässig, auch

soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO). Für den Standort erfolgt eine Kennzeichnung im Bebauungsplan.

10.4 Abfallbeseitigung

Für das Plangebiet erfolgt die Abfallsammlung im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements. Ein Anschluss des Plangebietes an die kommunale Müllabfuhr ist weiterhin möglich.

Durch die Bauleitplanung ergeben sich keine gegenüber dem Bestand veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

11 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt

11.1 Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest) einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Nr. 7 wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 9.4 Grünflächen / Pflanzflächen genannten Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich bewertet.

11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die geplante bauliche Entwicklung ausschließlich innerhalb heute bereits versiegelter Fläche vollziehen wird.

Die Bilanzierung des Eingriffes bzw. der Kompensation und des Ausgleiches erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes.

Ausgangslage für die zu erstellende Ökobilanz ist der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Edeka /Aldi sowie der zugehörige Durchführungsvertrag.

Die dort zulässige Versiegelungsrate bildet den derzeitigen Rechtsstand, vorausgesetzt, die bei der seinerzeitigen Planung ermittelten Minderungs- und Kompensierungsmaßnahmen sind ebenfalls erfüllt.

Laut B-Plan waren 14 Bäume zu pflanzen, 4 davon auf der Stellplatzanlage und weitere 10 an den angrenzenden Kreis- und Landstraßen. Auf der Stellplatzanlage wurden nur 3 Bäume gesetzt bzw. einer wieder entfernt. Von den 10 Straßenbäumen fehlt einer an der Südostecke des Edeka Marktes. Ein weiterer musste dem späteren Kreisverkehr weichen und geht insoweit nicht zu Lasten der jetzigen Planung.

Im Durchführungsvertrag wurde darüber hinaus eine Fassadenbegrünung für 50 lfdm der Gebäudefassaden vereinbart, deren Platzierung letztlich von der Bauausführung abhing. Tatsächlich umgesetzt sind davon ca. 20 m an der Ostseite der Gebäude.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 9.4 Grünflächen / Pflanzflächen genannten Festsetzungen ergibt sich ein Kompensationsdefizit, das nicht selbst im Plangebiet gedeckt werden kann. Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch einen Bebauungsplan vorgesehen werden, ist anstelle von Ausgleichsmaßnahmen ein Ersatzgeld zulässig.

Das sich durch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergebende Defizit soll – in Abstimmung mit der Unteren Natur- und Landschaftsschutzbehörde des Kreises Soest – durch eine sog. Ausgleichszahlung erfolgen. Damit können beispielsweise Flächen für Naturschutzprojekte erworben werden.

Hierzu erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan. Die verbindliche Regelung zu der Kompensation wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB getroffen.

Die Stadt Rütthen kann nach § 1a (3), Satz 4 BauGB anstelle von Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen zum Ausgleich treffen. Der Stadt wird damit die Möglichkeit gegeben, im Wege eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB den Ausgleich zu vereinbaren.

Gegenstand des Vertrages zwischen der Stadt Rütthen und einem Privaten ist der Erlass eines Bebauungsplans mit der Gegenleistungspflicht des Projektträgers, den Ausgleich zu finanzieren oder durchzuführen (Verursacherprinzip).

Es wird folgende Bestimmung zur Kompensation / zum naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgenommen:

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird durch eine Ersatzgeldzahlung in € pro bilanzierten Ökopunkt erbracht.

Insgesamt ist der fällige Betrag nach Zugang des Bescheides von dem von der Planung Begünstigten / dem Projektträger an die Stadt Rütthen zu zahlen. Die verbindliche Regelung zu der Kompensation wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB getroffen.

Der geleistete Betrag wird den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ zugeordnet. Das Ersatzgeld dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

11.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn.

Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest, April 2021) wurde erstellt.

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn:

- alle umbauvorbereitenden Maßnahmen und die Gehölzentfernungen (falls notwendig) zum Schutz der europäischen Vogelarten können nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden.
- vom 1. März bis zum 30. September können Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen

- Die Brutzeit der Vögel umfasst den Zeitraum vom 15. März bis 31. Juli. Alle umbauvorbereitenden Maßnahmen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden
- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt bzw. in vollem Umfang vermieden und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Es werden als Hinweise aufgenommen:

Artenschutzmaßnahmen zur Berücksichtigung auf der Ebene der Bauleitplanung nachfolgender Genehmigungsverfahren

Zum Schutz der europäischen Vogelarten dürfen alle umbauvorbereitenden Maßnahmen und Gehölzentfernungen nur außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) stattfinden.

Vom 1. März bis zum 30. September können Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden.

Zum Insektenschutz sind Natrium-Niederdrucklampen mit Blau- und UV-Filter oder LED-Lampen gegenüber Natrium-Hochdrucklampen zu bevorzugen. Dabei sind Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten und Fledermäuse – d. h. kein „kaltweißes“ Licht und kein Licht unter 450 nm – zu verwenden. Es sind Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligigen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, zu verwenden. Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden. Ebenfalls mindert der Einsatz von Bewegungsmeldern das Anlocken und das Kollisionsrisiko, da nur temporär Licht emittiert wird.

11.4 Boden- und Wasserschutz / Altlasten

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen): Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Infolge der Bauleitplanung wird in bereits bebaute Fläche eingegriffen werden. Die grundsätzlichen Belange von Altlasten und Kampfmitteln sind somit bereits durch die erfolgte und vorhandene Bebauung dem Grunde nach berücksichtigt.

Dennoch werden folgende allgemeine Hinweise aufgenommen:

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

11.5 Immissionsschutz

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsinhalt müssen die folgenden emissionsrelevanten Geräuschquellen (Lärmemissionen) berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Bei großflächigem Einzelhandel sind die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die außerhalb des Standortes angrenzenden, zu Wohnzwecken genutzten Gebäude zu berücksichtigen.

Der jetzige bauliche Bestand wird in seiner Lage nicht verändert. Technische Anlagen wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen sind auf / an den bestehenden Gebäuden bereits vorhanden. Lediglich für die Erweiterungs- / Anbauten müssen ggf. weitere technische Anlagen errichtet werden. Diese müssen nach dem aktuellsten Stand der Technik errichtet und so ausgerichtet werden, dass sie für die Wohnbebauung nicht störend sind.

Die Stellplatzanlage mit den Zu- und Abfahrten besteht bereits. Wesentliche Änderungen durch einen Mehrverkehr von Kunden sind im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung nicht zu erwarten. Für haustechnische Anlagen ist die Einhaltung der maximalen Schalleistungsspiegel im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich des Einhaltens der Schutzbedürftigkeit der relevanten Immissionsorte nachzuweisen. Die Andienung der Einzelhandelsbetriebe bleibt unverändert.

Eine Geräuschimmissions-Prognose (Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik G. Hoppe, Essen, Februar 2021) ist erstellt worden.

Die Geräuschimmissions-Untersuchung hat ergeben, dass unter vorgenannten Berechnungsannahmen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete an allen untersuchten Immissionsaufpunkten im Tageszeitraum um mindestens $\Delta L = 2$ dB und im Nachtzeitraum um mindestens $\Delta L = 4$ dB unterschritten und damit eingehalten werden.

Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den südwestlich gelegenen Immissionsorten einhalten zu können, ist innerhalb der festgesetzten Fläche (westlich und südwestlich der Stellplatzanlage) eine Lärmschutzeinrichtung dauerhaft sicherzustellen („Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Die Lärmschutzwände müssen mit den folgenden Eigenschaften ausgeführt bleiben / werden:

Lärmschutzwand 1 (Lsw1):

Entlang Flurstück 629 (südlich), Länge ca. 18,8 m, Höhe mindestens 2,5 m, Mauerwerk verputzt, Schalldämmung mindestens $\Delta L_{A,R} \geq 24$ dB, Absorptionsgrad $\alpha \leq 0,21$ dB (schallhart).

Lärmschutzwand 2 (Lsw2):

Entlang Flurstücke 345, 626 und 584 (westlich), Länge 62 m, Höhe mindestens 2,26 m, 30 mm Holzbohlen in Stahlpfosten, Schalldämmung mindestens $\Delta L_{A,R} \geq 24$ dB, Absorptionsgrad $\alpha \leq 0,21$ dB (schallhart).

Die Anlieferbereiche / -zonen werden in ihrer Lage innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Anlieferbereiche / -zonen

Bei einer Veränderung der Lage der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anlieferbereiche / -zonen ist eine schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die nachfolgenden Nebenbestimmungen können hierzu Bestandteil der Genehmigung werden.

Es wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

Auflagen zum Immissionsschutz:

Für die geplanten haustechnischen Anlagen sind die angegebenen Schalleistungspegel als höchstzulässige Schalleistungspegel vom Hersteller bzw. von der ausführenden Fachfirma sicherzustellen. Hierzu sind nach Erfordernis Schalldämpfer einzubauen, die ggf. auch auf tieffrequente Geräuschanteile abzustimmen sind. Die angegebenen höchstzulässigen Schalleistungspegel müssen einzeltonfrei gemäß TA-Lärm sein. Die vorhandenen Lüftungsgitter der Märkte sind immissionsschutztechnisch nicht relevant.

- Auf dem Dach im nördlichen Bereich ein Rückkühler, der gemäß technischem Datenblatt des Herstellers (Güntner) mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 72$ dB(A).
- Auf der Fläche südlich der Anlieferung ein Gaskühler gemäß technischem Datenblatt des Herstellers (Teko) mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 63$ dB(A), der als höchstzulässiger Schalleistungspegel einzuhalten ist.
- Auf der Fläche südlich der Anlieferung ein Verdichter gemäß technischem Datenblatt des Herstellers (Teko) mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 70,5$ dB(A), der als höchstzulässiger Schalleistungspegel einzuhalten ist.

Bei den o. g Maßnahmen (Auflagen zum Immissionsschutz) handelt es sich nicht um Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Somit erfolgt hierzu in dem Bebauungsplan keine Festsetzung zum technischen Immissionsschutz, sondern ein Hinweis zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren.

Eine Veränderung der Lichtemissionen infolge der Beleuchtung der Stellplätze des Sondergebietes sowie der Gebäudebeleuchtung wird im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung nicht erwartet. Die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln erlaubt eine Ausleuchtung, die nicht heller und wärmer ist als unbedingt nötig.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebes, die nicht verändert wird, sind aufgrund der weiterhin offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

11.6 Störfallverordnung

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen. Hier relevante Störfallbetriebe sind nicht bekannt.

11.7 Klimaschutz

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetz (GEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. (Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.)

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Neben-anlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Bau-gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Plangebiet zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Solar- oder Photovoltaiknutzung sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

Bei den vorliegenden Planungsinhalten handelt es sich im Wesentlichen insgesamt um eine Sondernutzung (Einzelhandelsnutzung). Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Ge-setzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes sind auch hier hochbaulich zu be-rücksichtigen.

12 Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Garten-denkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Als Hinweis wird aufgenommen:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe

(Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs-stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Boden-denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

13 Gesamtabwägung

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Er-weiterung der heute bereits zulässigen Verkaufsflächen der im Gebiet ansässigen Einzelhan-delsbetriebe um insgesamt 380 m².

Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines vorhandenen Standortes für Einzelhandelsbetriebe mit dem konkreten Planungsanlass der Erweiterung von dort vorhandener Verkaufsfläche erübrigt sich die Diskussion von Planungsalternativen.

Aufgrund des Bestandsschutzes der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind auch keine alternativen Nutzungen für die Fläche städtebaulich zu diskutieren.

Mit der Planung werden nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen, die Umwelt und die technische Infrastruktur erwartet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits heute fast vollständig versiegelt ist.

14 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rüthen hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 die Einleitung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rüthen sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ der Stadt Rüthen im Parallelverfahren beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

08.07.2021 bis einschließlich 26.07.2021

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden

vom 21.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021

Beschluss zur öffentlichen Auslegung / Entwurfsbeschluss

Die Stadtvertretung Rüthen hat in ihrer Sitzung am 14.09.2021 die Entwürfe der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rüthen sowie des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ der Stadt Rüthen im Parallelverfahren zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021

Satzungsbeschluss (vorbehaltlich des Beschlusses)

Die Stadtvertretung Rüthen hat in ihrer Sitzung am 09.12.2021 die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rüthen sowie den Bebauungsplan RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ der Stadt Rüthen im Parallelverfahren abschließend beschlossen (Beitritts- bzw. Satzungsbeschluss).

Bielefeld / Rüthen, November 2021

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de