



Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans RT Nr. 37 „Einzelhandelsstandort am Hachtor“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Offenlegung gem. § 3 (2)
BauGB und Beteiligung der
betroffenen Behörden gem.
§ 4 (2) BauGB**

02/22



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans.....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Verfahren	5
4	Inhalte	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise.....	7
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4.3	Erschließung	8
4.4	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
4.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	9
5	Sonstige Belange	9
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
5.2	Immissionsschutz.....	9
5.3	Bodenschutz/Altlasten.....	11
5.4	Kampfmittel	11
5.5	Ver- und Entsorgung	11
6	Umweltbelange und Artenschutz.....	12
7	Monitoring	13

II. Umweltbericht

Umweltbericht in Protokollform zur Aufstellung des Bebauungsplans RT Nr. 37 „Einzelhandelsstandort am Hachtor“ der Stadt Rüthen; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im Februar 2022

Anlage

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Protokollform zur Aufstellung des Bebauungsplans RT Nr. 37 „Einzelhandelsstandort am Hachtor“ der Stadt Rüthen; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im Februar 2022

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort am Hachtor“ der Stadt Rüthen, Bericht Nr. 4738.1/01, Wenker und Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau im Dezember 2021



Baugrunderkundung/ Gründungsberatung / Hydrogeologische Ermittlung des Versickerungspotenzials zum Neubau eines Plus-Marktes in Rüthen, Ecke Mildestraße/Sauerdrift; Büro für Umweltanalytik Kleegräfe, Lippstadt im März 2005



1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rülchen hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 auf Antrag eines Grundstücksbesitzers beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans RT Nr. 37 „Einzelhandelsstandort am Hachtor“ zu erstellen.

Dieser erhält die Bezeichnung „Einzelhandelsstandort am Hachtor“.

Derzeit ist das Plangebiet überplant durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Plus-Markt“. Der Geltungsbereich der zuvor genannten Planung ist festgesetzt als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel „Lebensmitteldiscounter“. Die dort zulässige Verkaufsfläche beträgt einschließlich Backshop 800qm mit vorgegebener Sortimentsbeschränkung. Auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich (22. Änderung FNP, Sondergebiet Einzelhandel) enthält die Verkaufsflächenbegrenzung von 800qm.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel und insbesondere bei Lebensmitteldiscountern in den letzten Jahren zeigt, dass sich das Warenangebot weiter spezifiziert hat (mehr regionale Artikel, Nachfrage nach Bio- und vegetarischen Produkten). Die ursprüngliche Größe der Verkaufsfläche des Marktes reicht daher nicht mehr aus, um die Waren gemäß den Kundenanforderungen zu präsentieren. Um den derzeit von dem Unternehmen Netto betriebenen Markt langfristig weiter wirtschaftlich betreiben zu können, ist es nötig, die Verkaufsfläche den Marktanforderungen anzupassen.

Ziel des Verfahrens ist aus den vorgenannten Gründen eine Vergrößerung des Marktes auf eine Verkaufsfläche von 1.200qm. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rülchen mit der ausgewiesenen Verkaufsfläche von 800qm soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Eigentümerin der Flurstücke 693 und 696 konnte das Flurstück 587 erwerben (mittlerweile sind die drei Flurstücke zum Flurstück 715 vereinigt) und strebt daher eine Vergrößerung und Modernisierung des bestehenden Netto-Markts auf eine Verkaufsfläche von 1.200qm an. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür soll durch die Neuaufstellung eines Angebotsbebauungsplans erfolgen. Der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan „Plus-Markt“, 1. Änderung wird im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans RT Nr. 37 „Einzelhandelsstandort am Hachtor“ mit dessen Rechtskraft durch diesen ersetzt.

Bei der Erstfestlegung des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Rülchen im Jahr 2010 wurde auch der heutige Netto-Marktbereich (früher Plus) mit seiner für die Kernstadt Rülchen zentralen Lage in diesem aufgenommen. Ein aktuell vorliegendes neues Einzelhandelsgutachten für den Gesamtstandort Rülchen bestätigt diese Zentrenlage und sieht mögliche Erweiterungsabsichten am Standort als unproblematisch und städtebaulich begründbar an. Das neue Einzelhandelsgutachten berücksichtigt dabei auch die zwei weiteren bekannten angestrebten Einzelhandelsprojekte: Erweiterung des großflächigen Einzelhandels (Edeka Buschkühle) und Errichtung eines neuen Fachmarktzentrums an der Lippstädter Straße (Investor ITG).



Die geplante Einzelhandelsentwicklung am Einzelhandelsstandort am Hachtor geht mit den im LEP NRW in Kapitel 6.5 formulierten Zielen und Grundsätzen zum großflächigen Einzelhandel konform.

Wie in Ziel 1 formuliert, dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dies ist hier der Fall.

Ebenfalls wird das Ziel 2 eingehalten, in dem sich das Sondergebiet im zentralen Versorgungsbereich von Rüthen befindet.

Des Weiteren gilt nach Ziel 3 ein Beeinträchtigungsverbot. Durch Sondergebiete im Sinne des § 11 (3) BauGB mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der heutige Netto-Markt liegt im Zentralen Versorgungsbereich und ist Teil dessen, so dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich ausgehen. Die Erweiterungsfläche auf dem ehemaligen Flurstück 587 liegt bislang nicht im Zentralen Versorgungsbereich. Wie zuvor beschrieben, bestätigt ein aktuell vorliegendes Einzelhandelsgutachten auch für die Erweiterungsfläche die Zentrenlage und sieht die Vergrößerung des Marktes als unproblematisch an. Aufgrund der bestätigten Zentrenlage und dem unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Standort ist das ehemalige Flurstück 587 (vereinigt in Flurstück 715) dem Zentralen Versorgungsbereich als zugehörig einzustufen, so dass auch die Ziel 2 und 3 des LEP zum großflächigen Einzelhandel als erfüllt anzusehen sind.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Kernstadt Rüthen im Kreuzungsbereich Mildestraße und Sauerdrift.

Folgende Grundstücke in der Gemarkung Rüthen sind Teil des Geltungsbereichs: Flur 1, Flurstücke 503, 616 tlw., 621 tlw. und 715. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,53 ha.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan RT Nr. 37 „Einzelhandelsstandort am Hachtor“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung eingestuft, da es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebaubarkeit von Grundstücken handelt, die zu jeder Richtung von Bebauung umgeben sind. Ein solcher Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn



- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien können vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Schon die Gesamtfläche des Geltungsbereichs bleibt hinter der in § 13 a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Das Plangebiet ist bereits vollständig von Bebauung umgeben und befindet sich im Innenbereich. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da von Lebensmittelmärkten im Innenbereich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB liegen nicht vor. Ebenfalls werden durch die angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche des (Netto-) Marktes weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rülten bisher als Sondergebiet Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm dargestellt. Im Zuge der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 qm ermöglicht werden. Durch die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu der Bauweise wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt, die sich in die Umgebung einfügt. Auch der rechtskräftige Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Daher ist keine vorherige Änderung des Flächennutzungsplans, sondern nur eine Anpassung im Wege der Berichtigung notwendig.

Es ergeht der Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB gelten. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.



4 Inhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 3 BauGB mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Art der baulichen Nutzung Lebensmitteleinzelhandel, Verkauf von Waren aller Art mit dem Schwerpunkt Lebensmittel, Backshop und Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt. Eine Beschränkung der Sortimente findet an dieser Stelle nicht statt, da der Standort des bestehenden Marktes im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rüthen liegt. Auch für die Erweiterungsfläche auf dem ehemaligen Flurstück 587 (vereinigt in Flurstück 715) wurde durch ein aktuell vorliegendes Einzelhandelsgutachten für die Stadt Rüthen die Zentrenlage bestätigt. Daher ist auch die Erweiterungsfläche im direkten Anschluss an den bestehenden Markt als dem Zentralen Versorgungsbereich zugehörig zu bewerten.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans RT Nr. 37 „Einzelhandelsstandort am Hachtor“ wird damit die zulässige Gesamtverkaufsfläche von vormals 800 qm auf 1.200 qm gem. den heutigen Marktanforderungen erhöht. Für die Erweiterung des bestehenden Marktes wird auch eine Änderung des Stellplatzes erforderlich, so dass die Bestandsgebäude auf dem ehemaligen Flurstück 587 für das Vorhaben zu beseitigen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung gem. der Obergrenze für ein Sondergebiet nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohn- und Mischnutzung geprägt. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgelegt. Damit sich das Vorhaben in die Umgebung einpasst, wird eine Höhenbegrenzung vorgenommen. Es sind Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 375,00 m über Normalhöhennull (NHN) zulässig. Dies entspricht bei der vorhandenen Geländehöhe in etwa einer Gebäudehöhe von um die 9,00 m. Der heutige Netto-Markt weist eine Höhe von 365,83 in Metern über NHN als Oberkante Fertigfußboden (OKFF) und 374,40 m über NHN als Firsthöhe des vorhandenen Marktes auf. Für den Bereich der Straße Sauerdrift und Mildestraße liegt eine Höhenvermessung vor, welche nachrichtlich im Plan dargestellt wird.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgelegt, damit die Bestandsgebäude mit einer Gebäudelänge von über 50,00 m allgemein zulässig bleiben. Die neu zu errichtenden Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit den entsprechenden bauordnungsrechtlichen Grenzabständen zu errichten. Gebäude mit einer Gebäudelänge über 50,00 sind zulässig.

Des Weiteren wird bestimmt, dass die Aufstellung von Müllcontainern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Auch Werbepylone mit einer Grundfläche < 2,0 qm sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Grundfläche bezieht sich hier auf die Fläche des Fundaments.



4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass es einen ausreichenden Spielraum für die Stellung der Gebäude gibt, so dass unterschiedliche Vorstellungen der Marktbetreiber und Eigentümer insbesondere zu verschiedenen Betriebsabläufen umsetzbar sind. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auf der West- und Nordseite des Plangebiets hält die Baugrenze einen Abstand von 3,00m ein. Zu den umliegenden Straßen „Sauerdrift“ und „Mildestraße“ halten die Baugrenzen überwiegend ein Abstand von 5,00 m. Über 30,00 m Abstand sind zwischen der östlichen Baugrenze und der Mildestraße. Dieser Bereich ist als Stellplatzfläche vorgesehen. Somit wird ein ausreichender Abstand insbesondere zu öffentlichen Straßenraum und dem hier vorhandenen Kreuzungsbereich Mildestraße/ Sauerdrift /Grabenweg / Hachtorstraße.

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf offenen Parkplätzen bei Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge gem. § 8 (2) BauO NRW ist im vorliegenden Fall nach Rücksprache mit dem Kreis Soest nicht anzuwenden, da sich die Regelung nur auf den Neubau von Stellplätzen bezieht. Nach Auffassung des Kreises Soest handelt es sich jedoch um einer Erweiterung und nicht um einen Neubau.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets soll wie bisher über die Mildestraße erfolgen. Daher wird im Kreuzungsbereich Mildestraße/Sauerdrift und entlang der Sauerdrift ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Damit wird dann sichergestellt, dass sowohl Kunden- als auch der Anlieferungsverkehr ausschließlich wie bislang über die Mildestraße erfolgt.

Ein Teilbereich der Mildestraße wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans RT Nr. 37 „Einzelhandelsstandort am Hachtor“ aufgenommen, damit der Bebauungsplan eine örtliche Verkehrsfläche enthält und somit neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Festsetzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB erfüllt.

4.4 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird bestimmt, dass für jeweils 8 Stellplätze ein Hochstamm mit 16 bis 18 cm Stammumfang in mindestens 2 x 2 m großen Baumscheiben auf dem Grundstück anzupflanzen ist. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Damit soll erreicht werden, dass insbesondere die Stellplätze im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit Einzelbäumen bepflanzt werden, um eine Begrünung und Beschattung des Parkplatzes in gewissem Umfang sicherzustellen.

Zur Eingrünung des Einzelhandelsstandorts und als Übergang zu den Nachbarnutzungen Wohnen wird im Westen des Plangebiets ein 2,00 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt. Nach Norden hin wird dieser Pflanzstreifen nicht explizit festgesetzt, um an dieser Stelle eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der Stellplatzflächen zu er-



möglichen. Die Gehölze sind zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch die Pflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen. Damit wird eine dauerhafte Begrünung sichergestellt.

Der zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzte Einzelbaum im Eckbereich Sauerdrift/ Mildestraße ist dauerhaft zu erhalten, zu schützen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben. Mit der durch die Planung mögliche Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelversorger ist die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet neu zu bewerten und zu untersuchen. Daher wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Wenker und Gesing aus Gronau erstellt. Das Ergebnis der Untersuchung und die sich daraus ergebenden festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen sind dem Kapitel 5.2 dieser Begründung zu entnehmen.

5 Sonstige Belange

5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale oder deren Umgebungsschutz von der Planung betroffen. Im Hinblick auf mögliche Bodendenkmale wird folgender Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax.: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG)

5.2 Immissionsschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans RT Nr. 37 „Einzelhandelsstandort am Hachtor“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Wenker und Gesing aus Gronau erstellt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:



Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die für den Betrieb des Netto-Marktes ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die in der Nachbarschaft gemäß der TA Lärm geltenden gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten (IO) – mit Ausnahme der Immissionsorte IO-06b und IO-06c- mindestens einhalten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind dabei zahlenmäßig identisch mit den für Gewerbelärm geltenden schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt zu DIN 18005-1.

An den zum Parkplatz des Netto-Marktes ausgerichteten Immissionsorten des benachbarten Wohngebäudes an der Mildestraße 9 (IO-06b und IO-06c) werden die Immissionsrichtwerte im tageszeitraum um bis zu 2 dB(A) überschritten, sodass Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Eine relevante Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, liegt für die im Rahmen dieser Untersuchung maßgebenden Immissionsorte nach Auffassung des Gutachters nicht vor, sodass mit Ausnahme der Immissionsorte IO-06b und IO-06c aus gutachterlicher Sicht kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.

Gegen eine sonn- und feiertägliche Öffnung der Bäckerei bestehen tagsüber aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung der Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind zudem nicht erforderlich.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind beim Betrieb des Netto-Marktes und der Bäckerei die nachfolgend aufgeführten Vorgaben zu beachten:

- Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden sicher ausgeschlossen werden. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) sind ausschließlich Pkw-Fahrten von Mitarbeitern sowie Fahrten von Lieferfahrzeugen (Pkw/Kleintransporter) auf dem grün im Digitalisierungsplan der Schallschutztechnischen Untersuchung gekennzeichneten Grundstücksbereich zulässig.
- Die Fahrgassen des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes sind zu asphaltieren.
- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht \leq 2,8 t) mit Handverladung zulässig.
- Beim nächtlichen Betrieb des vorgesehenen Außenverflüssigers ist ein Schalleistungspegel von 64 dB(A) einzuhalten. Bei einem höheren Schalleistungspegel oder einer abweichenden Lage wird eine schalltechnische Überprüfung empfohlen.
- Die von Richtwertüberschreitungen betroffenen Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1 an der zum Parkplatz des Netto-Marktes ausgerichteten Südfassade des benachbarten Wohngebäudes an der Mildestraße 9, sind mit einer Festverglasung zu versehen. Diese nicht offenbaren Fenster sind dann per Definition keine Immissionsorte mehr im Sinne der TA Lärm.



5.3 Bodenschutz/Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand liegen keine Altlasten und Verdachtsflächen im Geltungsbereich vor.

Dennoch wird folgender Hinweis mit in die Planung aufgenommen:

- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Darüber hinaus werden folgende Hinweise in die Planung aufgenommen:

- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.
- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
- In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Metall) gefördert werden. Informationen bekommen Sie im Internet unter www.alois-info.de oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH.

5.4 Kampfmittel

Nach heutigem Kenntnisstand liegen keine Kampfmittel im Geltungsbereich vor.

Dennoch wird folgender Hinweis mit in die Planung aufgenommen:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Rüthen (Tel. 02952 / 818-0), der Fachdienst Abfallwirtschaft des Kreises Soest (Tel. 02921 / 30-0) umgehend zu informieren.

Sind bei der Durchführung von Bodenarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Rüthen als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02952 / 818-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931 7 82-2139, Fax 02931 / 82-2520) zu verständigen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Für die Energieversorgung, die Versorgung mit Wasser und die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen sowie die Abwasserentsorgung können die bereits vorhandenen Lei-



tungen und Trassen genutzt werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bodenphysikalisch nicht im ausreichenden Maße möglich, dies hat eine Versickerungsgutachten im Jahr 2005 für den Neubau des damaligen Plus-Marktes auf dem Grundstück ergeben.

Grund-, Drain- und Quellwässer dürfen gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Rülchen vom 18.12.2009 nicht in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasserkanal) eingeleitet werden. Zur Vermeidung von Fehlan schlüssen sind die Kanalan schlüsse vor Verfüllung der Anschlußgräben den Stadtwerken Rülchen - Abtlg. Abwasserentsorgung anzuzeigen.

Die Einrichtung privater Regenrückhaltesysteme (Tonnen, Zisternen o.ä.) zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Dabei sind die Bestimmungen (insbes. .Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht) der Entwässerungs- sowie der Wasserversorgungssatzung der Stadt Rülchen zu beachten.

Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren wird durch das Büro Mestermann als Umweltbericht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Protokollform im Laufe des weiteren Verfahrens durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt und dieser Begründung beigelegt.

Ergebnis Umweltbericht in Protokollform

Die Aufstellung des Bebauungsplans RT Nr. 37 „Einzelhandelsstandort am Hachtor“ der Stadt Rülchen wird zu geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme der Böden und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Bereich des Hausgartens einhergeht. Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades wird es zu keinen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Ergebnis des artenschutzrechtlicher Fachbeitrags

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabensspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte dennoch eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im



Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude, ggf. ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

7 Monitoring

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Februar 2022

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Rüthen
Der Bürgermeister

Rüthen,

.....