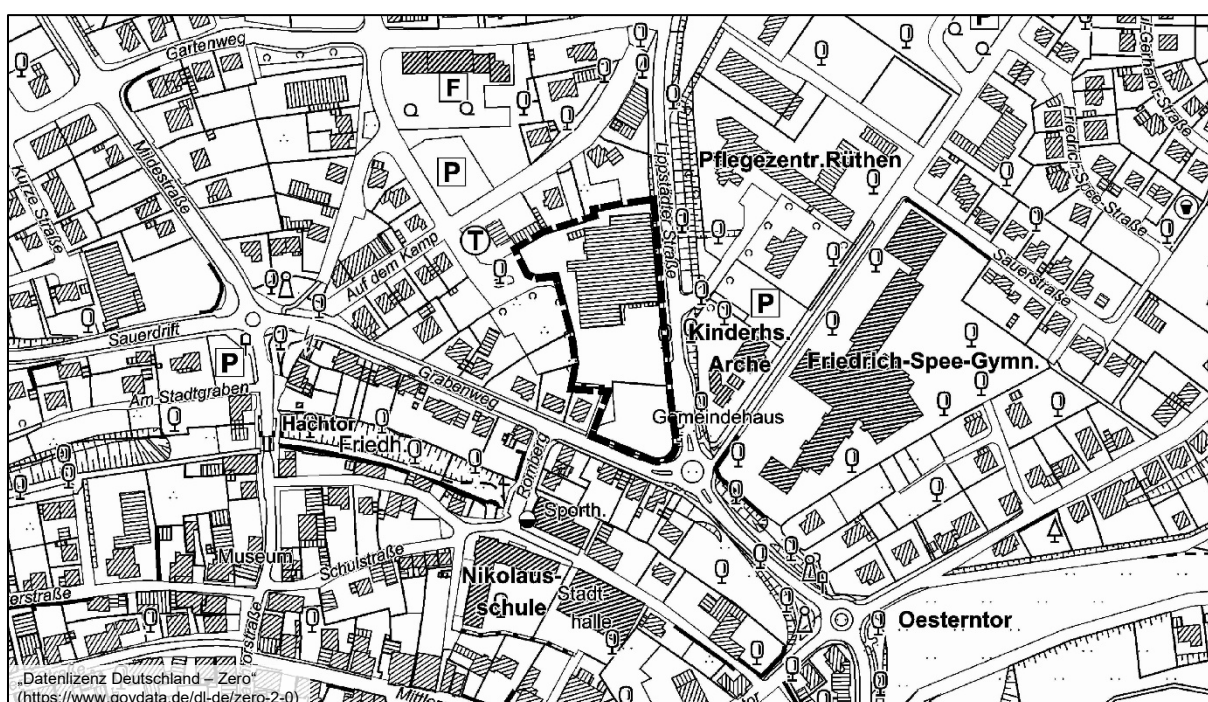




# STADT RÜTHEN

(Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“)

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



## Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB

### Verfahrensabschließender Beschluss

Verfasser:



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Lage des Gebietes der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bestandteile des Bauleitplanes .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele sowie Verfahren der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Derzeitige städtebauliche Situation.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Standortbeurteilung.....</b>	<b>7</b>
6.1	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 .....	7
6.2	Planungsalternativen.....	11
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Änderungsplanung .....</b>	<b>11</b>
7.1	Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz .....	11
7.2	Belange der Ver- und Entsorgung .....	11
7.3	Belange des Denkmalschutzes .....	11
7.4	Belange der Umwelt / Angaben nach § 2a BauGB .....	11
<b>8</b>	<b>Gesamtabwägung .....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensschritte .....</b>	<b>12</b>

## Abbildungsverzeichnis

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

## **Begründung mit den Angaben nach   2a BauGB zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes („Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“)**

---

**Stadtteil:** Rüthen-Kernstadt

** nderungsgebiet:** Teilbereich nördlich des Grabenwegs / westlich der Lippstädter Straße

---

### **Beitrittsbeschluss**

---

## **1 Lage des Gebietes der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bestandteile des Bauleitplanes**

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

Der verbindliche Geltungsbereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Plan im Anhang selbst durch Planzeichen abgegrenzt.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes hat ausschließlich die Änderung der Angabe der VK (Verkaufsfläche) zum Inhalt.

Die zeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan wird nicht geändert.

Diese Begründung ist gem.   5 (5) BauGB einschließlich der Angaben nach   2a BauGB und der nach   2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) beigefügt. Es wurde formal ein Umweltbericht gem.   5 (5) BauGB im Zusammenhang mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“) erstellt.

Als Fachgutachten werden für die Bauleitplanung genutzt:

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

## **2 Anlass und Ziele sowie Verfahren der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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:

Stadt Rütten – Begründung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 („Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“)

Betrieb	Verkaufsfläche (VKF) Bestand einschl. Vorkassenbereich in m <sup>2</sup>		Heute <u>maximal zulässige</u> Verkaufsfläche (VKF) in m <sup>2</sup>		Beabsichtigte zukünftige maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) einschl. Vorkassenbereich / Windfang in m <sup>2</sup> (+/- = 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 Hygieneregeln (steigender Anteil an Pfandflaschen induziert zusätzliche Flächenansprüche).

Die Erweiterung für die beiden Märkte um rd. 380 m<sup>2</sup> 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.

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

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rütten (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 m<sup>2</sup>“. Der Bebauungsplan RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ ist aufgrund der nunmehr geplanten Verkaufsfläche von 2.380 m<sup>2</sup> 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.

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

### **3 Derzeitige städtebauliche Situation**

Das Änderungsgebiet 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 Rütten".



Stadt Rütten – Begründung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(„Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“)



Abbildung 1: Luftbild mit dem Änderungsbereich (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

#### 4 Inhalt der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die flächenhafte Darstellung als Sondergebiet gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO vorgenommen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteleinzelhandel) innerhalb des  nderungsgebietes bleibt vollumfänglich erhalten und wird nicht verändert.

Die Änderung hat folgenden Inhalt:

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

**Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes hat somit ausschließlich die Änderung der Angabe der VK (Verkaufsfläche) zum Inhalt.**

#### 5 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“ und die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2017/2019 zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gem. § 3 (1) Ziffer 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.

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 Rüthen 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 Rüthen am 24.02.2021 gestellt worden.

Mit 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 Beeinträchtigungsverbot) und die wohnortnahe Grundversorgung.*

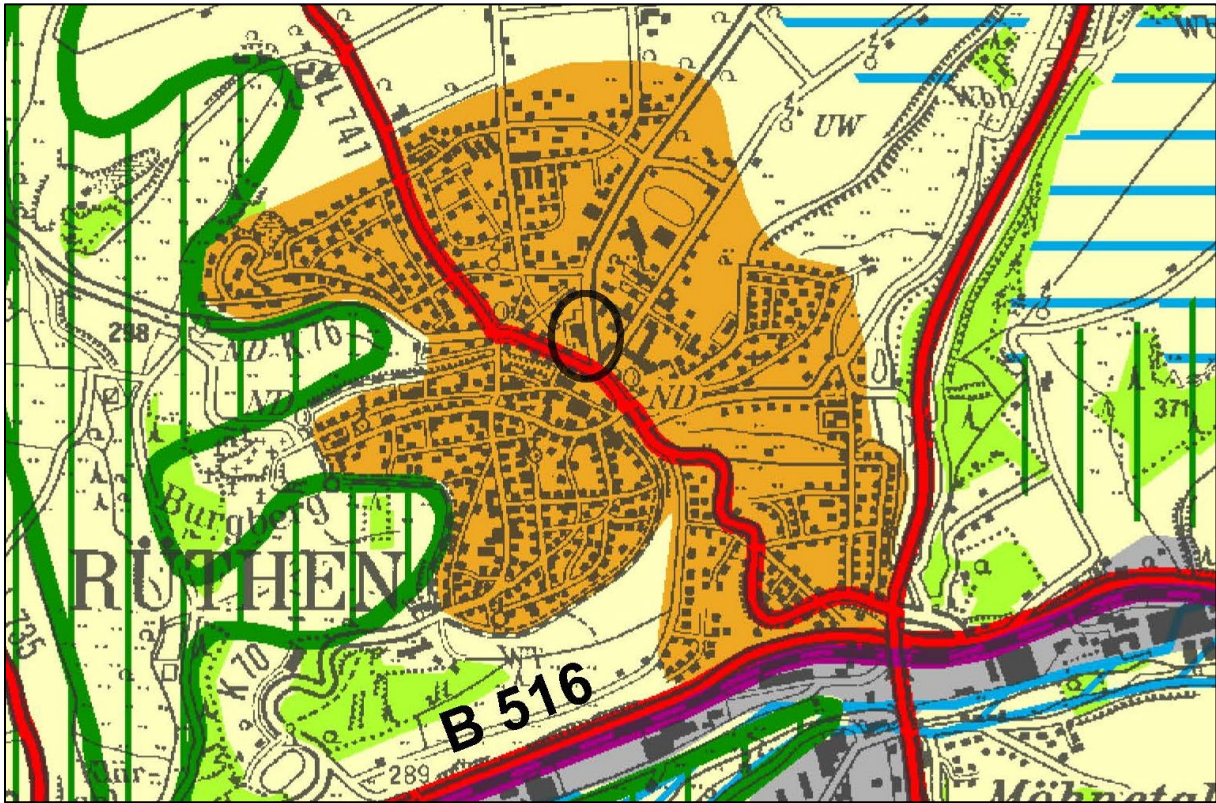


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (o.M.)

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 zuleiten. 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 Standortbeurteilung

### 6.1 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 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 Rütthen 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 Rütthen (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März 2021) zustimmend zur Kenntnis genommen sowie daraus abgeleitet
- den Zentralen Versorgungsbereich für die Stadt Rütthen neu festgelegt und
- abgeleitet aus den örtlichen Gegebenheiten die zentrenrelevanten Sortimente in Rütthen festgelegt.

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



Stadt Rütthen – Begründung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 („Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“)

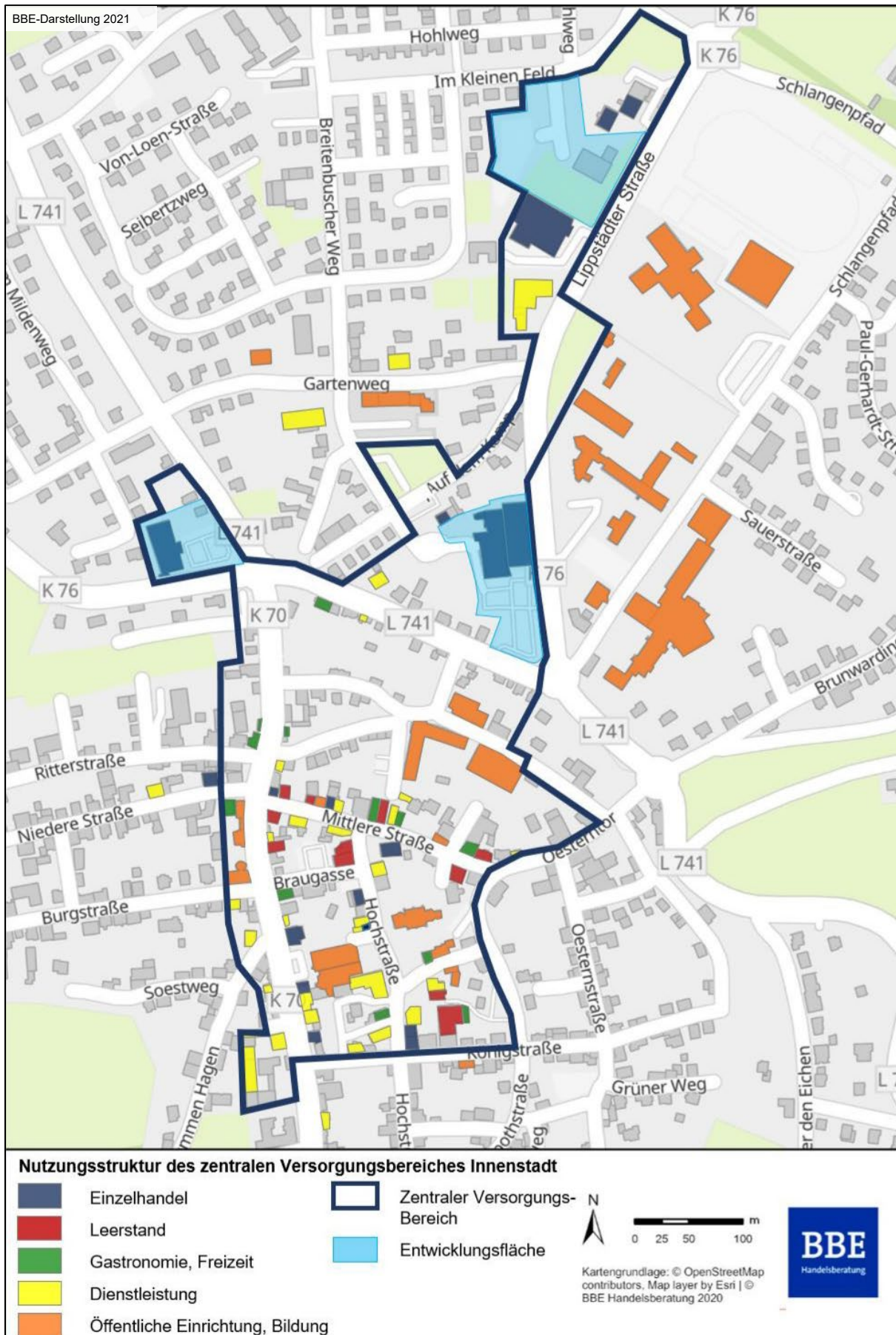


Abbildung 6: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Ratsbeschluss der Stadt Rütthen 2021



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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: Edeka (rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF), Aldi (rd. 680 m<sup>2</sup> VKF) und Netto (rd. 680 m<sup>2</sup> 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 Beeinträchtungsverbot

„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 m<sup>2</sup>) 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.

## **6.2 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.

## **7 Auswirkungen der Änderungsplanung**

### **7.1 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz**

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

### **7.2 Belange der Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch den Änderungsinhalt (Erhöhung der bislang angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze) nicht berührt.

### **7.3 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind durch den Änderungsinhalt (Erhöhung der bislang angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze) nicht berührt.

### **7.4 Belange der Umwelt / Angaben nach § 2a BauGB**

Belange der Umwelt sind durch den Änderungsinhalt (Erhöhung der bislang angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze) nicht berührt. Der Änderungsinhalt (Erhöhung der bislang angeführten maximalen Verkaufsflächenobergrenze) löst keine umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf zu berücksichtigende Schutzgüter aus. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist auf die gemeinsame Umweltprüfung / den Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“) zu verweisen.

## **8 Gesamtabwägung**

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der heute bereits zulässigen Verkaufsflächen der im Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe um insgesamt 380 m<sup>2</sup>.

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.

## 9 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

### Beitrittsbeschluss (vorbehaltlich des verfahrensabschließenden 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

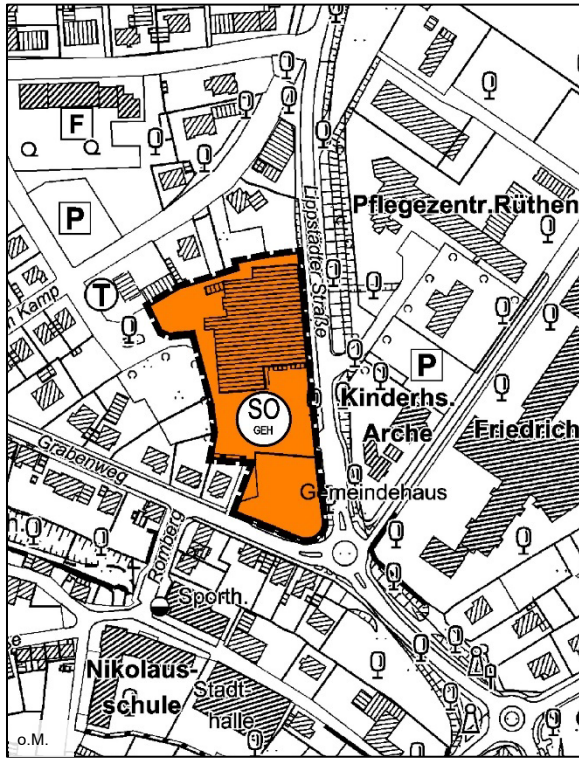
### **Verfasser:**

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




**Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes hat somit ausschließlich die Änderung der Angabe der VK (Verkaufsfläche) zum Inhalt.  
 Die zeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan wird nicht geändert.**

**Zurzeit rechtsverbindliche Darstellung im Flächennutzungsplan**



**Legende**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Ziffer 1 BauGB)


 Sonstiges Sondergebiet gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO



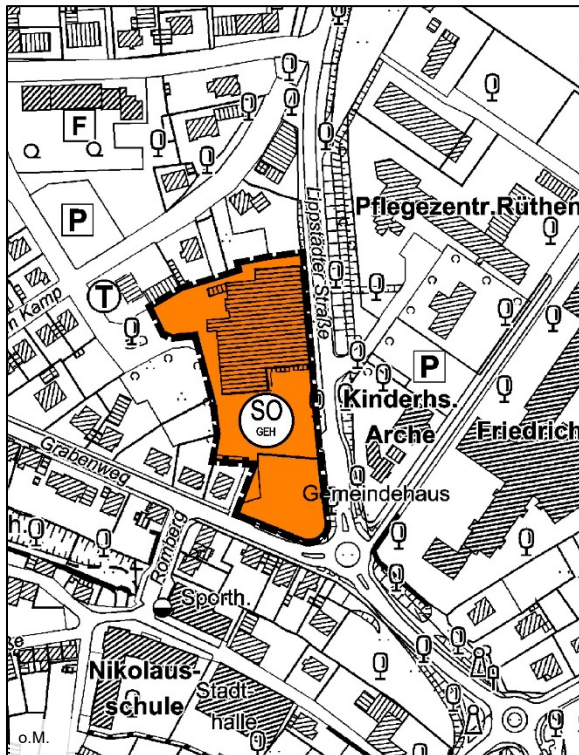
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteleinzelhandel)

Maximale Verkaufsfläche VKF: 2.000 m<sup>2</sup>  
 Davon: Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter): max. VKF 1.250 m<sup>2</sup>  
 Lebensmitteldiscounter: max. VKF 750 m<sup>2</sup>

15. Sonstige Planzeichen


 Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

**Darstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes**



**Legende**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Ziffer 1 BauGB)


 Sonstiges Sondergebiet gem. § 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO



Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteleinzelhandel)

Maximale Verkaufsfläche VKF: 2.380 m<sup>2</sup>  
 Davon: Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter): max. VKF max. 1.460 m<sup>2</sup>  
 Lebensmitteldiscounter: max. VKF 920 m<sup>2</sup>

15. Sonstige Planzeichen

 Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes