



## Ziel und Inhalt 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 <sup>2</sup>		Heute maximal zulässige 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	

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 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 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteleinzelhandel), mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>“ vorgenommen.

Der Bebauungsplan RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ ist angesichts der nunmehr geplanten Verkaufsfläche von 2.380 m<sup>2</sup> somit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aufgrund der Parallelität der beiden Planverfahren und der Übereinstimmung der beiden Geltungsbereiche, gilt die zusammenfassende Erklärung für die Aufstellung des Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan „Edeka / Aldi“) gem. § 10a (1) BauGB als auch zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“) gem. § 6a (1) BauGB.

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 dem 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 Standort-sicherung 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.

## **1. Art und Weise, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden,**

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 sowie
- der Artenschutzprüfung.

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 folgender Festsetzungen / Hinweise werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich bewertet:

- Begrünung / Baumpflanzung
- Stellplatz-Materialien:
- Fassadenbegrünung

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 Rüthen 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 Rüthen und einem Privaten ist der Erlass eines Bebauungsplans mit der Gegenleistungspflicht des Projektträgers, den Ausgleich zu finanzieren oder durchzuführen (Verursacherprinzip).

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

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.

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.

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

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.

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

## 2. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Das Planverfahren wurde gemäß dem sogenannten Vollverfahren durchgeführt:

### 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

### Öffentliche Auslegung

vom 07.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021 im Rahmen einer ersten Offenlegung

Im Verfahren sind zu folgenden Themen Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden, die für den Bebauungsplanes RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“ abwägungsrelevant waren:

- Umgang mit möglichen Bodendenkmälern
- Begrünung / Baumpflanzung
- Stellplatzbegrünung
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich

und wie folgt berücksichtigt wurden:

<p><u>LWL Archäologie für Westfalen</u> Bodendenkmäler</p>	<p>Als Hinweis wird aufgenommen: <u>Bodendenkmäler</u> 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 Entdeckungsstätte 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 Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).</p>
<p><u>Kreis Soest - Koordinierungsstelle Regionalentwicklung, Planung und Entwicklung, Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht</u></p> <p>Ergänzung der Vorschlagsliste für die Strauchpflanzungen</p>	<p>Es wird festgesetzt: Für die Bepflanzung gilt folgende Vorschlagsliste: Bodendeckerrosen, Purpurglöckchen (Heuchera), Storchschnabel (Geranium), Golderdbeere (Waldsteinia), Nelkenwurz (Geum), Dickmännchen (Pachysandra terminalis), Frauenmantel (Alchemilla), Liguster (Ligustrum), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Felsenbirne (Amelanchier), Dickmännchen (Pachysandra terminalis)</p>
<p>Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Belag</p>	<p>Als Hinweis wird aufgenommen: <u>Stellplatz-Materialien:</u> Eine Befestigung von Stellplatzflächen soll in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrassen 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.</p>

<p>Baumpflanzung innerhalb der Stellplatzanlage</p>	<p>Es wird festgesetzt:  <u>Begrünung / Baumpflanzung</u>  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 Dreibock 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 Rüthen, 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 <u>Vorschlagsliste</u>:  Feldahorn (<i>Acer campestre</i>, Sorte „Elsrijk“), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Schwedische Mehlsbeere (<i>Sorbus intermedia</i>), Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>), Echte Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>), Weißdorn (<i>Crateagus laevigata</i> oder <i>C. monogyna</i>)</p>
<p>Fassadenbegrünung</p>	<p>Als Hinweis wird aufgenommen:  <u>Fassadenbegrünung</u>  Ungegliederte, geschlossene Wand-/Fassadenflächen sollen mit kletternden oder rankenden Pflanzen begrünt werden.  Für die Fassadenbegrünung gilt folgende <u>Vorschlagsliste</u>:  Efeu (<i>Hedera helix</i>), Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>), Wilder Wein (<i>Vitis vinifera</i> subsp. <i>Sylvestris</i> etc.), Schlingknöterich (<i>Fallopia baldschuanica</i>)</p>
<p>Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation</p>	<p>Es wird folgende Bestimmung zur Kompensation / zum naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgenommen:  <u>Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation</u>  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 Rüthen 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.</p>

Abwägungsrelevante Äußerungen und Stellungnahmen zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“) sind nicht vorgetragen worden.

#### **4. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

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.

Alternative Planungsorte bzw. abweichende Darstellungen kommen daher nicht in Betracht.

#### **5. Verfahrensabschluss**

Zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadtvertretung Rüthen in ihrer Sitzung am 19.05.2022 den Planfeststellungsbeschluss gefasst, wie auch im Parallelverfahren den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan RT Nr. 33 „Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße“.

Mit Schreiben vom 11. Juli 2022, Aktenzeichen 35.02.75.01-003 wurde die 37. Ä. des FNP durch die Bezirksregierung Arnsberg genehmigt.

Durch Schlussbekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rüthen am 28.07.2022 sind beide Planverfahren in Kraft getreten.

Bielefeld / Rüthen, August 2022

#### **Verfasser:**

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