

Stadt Wegberg

Bebauungsplan Nr. I-41

Wegberg – Fußbachstraße

(Sondergebiete Einzelhandel, Mischgebiete
und Allgemeines Wohngebiet)

Begründung und Umweltbericht

*(Änderungen gegenüber der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
und der erneuten Offenlage nach § 4a BauGB sind durch Streichung
und Kursivschrift im Text kenntlich gemacht)*

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2	GELTUNGSBEREICH	3
3	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	3
4	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	4
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	5
5.1	Grundzüge der Planung	5
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Nebenanlagen	14
5.4	Maß der baulichen Nutzung	14
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
5.7	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	16
5.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
5.10	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 2000 i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB	20
5.11	Kennzeichnungen	21
5.12	<i>Nachrichtliche Übernahme</i>	22
5.13	Hinweise	22
6	FLÄCHENBILANZ	22
7	UMWELTBERICHT	23
7.1	Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	23
7.2	Kurzdarstellung der Planung	23
7.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	24
7.4	Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen	26
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung	30
7.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
7.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
7.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	31
7.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	32
7.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
8	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	33
9	ANHANG	34
9.1	Übersicht der bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen im festgesetzten Sondergebiet	34
9.2	Wegberger Liste	37

1 Anlass und Ziel der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I-41 „Wegberg – Fußbachstraße“ liegt ca. 300 m nordwestlich des Stadtzentrums und ist bereits – bis auf wenige Restflächen - weitestgehend bebaut. Neben Wohn- und gemischten Nutzungen haben sich in jüngster Zeit Lebensmitteldiscounter und verschiedene Fachmärkte auf dem ehemaligen Raiffeisengelände angesiedelt.

Plangebiet

Zentrales Ziel und Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I-41 ist die Absicht der Stadt Wegberg, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes¹ für Wegberg auszuschöpfen und planerische Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen.

Planungsziel

In der Vergangenheit sind in Wegberg, zahlreiche (großflächige) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentren entstanden, durch die insbesondere das Hauptzentrum Wegberg an ökonomischer Kraft und Funktionsfähigkeit verloren hat. Dadurch sind Strukturprobleme entstanden, die sich u. A. durch eine verminderte Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes bis hin zu auffälligen Leerstandsquoten äußern. Auch das ehemals recht dichte Netz der wohnungsnahen Grundversorgung wurde durch diese Entwicklungen im Einzelhandel erheblich ausgedünnt. Eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung ist in Wegberg kaum noch zu leisten.

Einzelhandelsentwicklung allgemein

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken und aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, hat die Stadt Wegberg Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, Köln im September 2007 mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes als Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beauftragt.

Einzelhandelskonzept Wegberg

Für die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurden sowohl die planungsrechtlichen Ausgangssituationen in den Bereichen mit Einzelhandelsbesatz und die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet geprüft, als auch der tatsächliche Verkaufsflächen- und Sortimentsbestand in den Betrieben erhoben.

Erfassung des Einzelhandelsbestands im Stadtgebiet

Auf Grundlage der Auswertung wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Es handelt sich um das Hauptzentrum Innenstadt und einen zweiten zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Arsbeck im Nordwesten des Stadtgebietes.

Zentrale Versorgungsbereiche in Wegberg

Der am 2. Juli 2008 rechtsverbindlich gewordene Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg enthält bisher (noch) keine formale Darstellung bzw. räumliche Abgrenzung dieser zentralen Versorgungsbereiche. Nach den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses

Darstellung zentraler Versorgungsbereich im Flächennutzungsplan

¹ Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH Köln: Einzelhandelskonzept Wegberg, Köln 2008

NRW können zentrale Versorgungsbereiche zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkung auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die Stadt Wegberg beabsichtigt, den FNP dementsprechend zu ändern und hat den Aufstellungsbeschluss hierzu am 30. Juni 2009 gefasst.

Das Einzelhandelskonzept Wegberg zeigt im Ergebnis auf, dass es aufgrund der derzeitigen räumlichen Verteilung von Verkaufsflächen im Stadtgebiet zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums zwingend erforderlich ist, steuernd in die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben einzugreifen. Es dient dabei als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuell und zukünftig anstehende Einzelhandelsentwicklungen. Das Konzept entfaltet keine eigene Rechtswirkung und ersetzt nicht die einzelfallbezogene Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen von Vorhaben, sondern bestimmt vielmehr die Grundsätze und Leitvorstellungen der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung.

Erfordernis planungsrechtlicher Steuerung

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2008 das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Es ist zukünftig nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Stadt Wegberg zu berücksichtigen.

Städtebauliche Zielsetzung im Zuge der Bauleitplanung ist die Stärkung des Hauptzentrums und die Erhaltung bzw. der Ausbau einer wohnungsnahen Grundversorgung in den Nahversorgungszentren.

Zielsetzung im Zuge der Bauleitplanung

Diese Zielsetzung kann nur dann konsequent realisiert werden kann, wenn gleichzeitig an anderen Standorten außerhalb der Zentren Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen wird. Das OVG NRW hat in seinem Urteil vom 22. April 2004 (7aD 142/02.NE) ausdrücklich bestätigt, dass die Erhaltung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion einer Innenstadt legitime Zielsetzungen für eine verbindliche Bauleitplanung auch außerhalb dieses Standorts ist.

Der Rat der Stadt Wegberg hat daher am 24.06.2008 – im Sinne einer ausgewogenen städtebaulichen Gesamtentwicklung - die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I-41 beschlossen. Grundlage für den Aufstellungsbeschluss sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023), in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 31.07.2009 in der derzeit gültigen Fassung.

Aufstellungsbeschluss

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wegberg, die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich zu steuern. Die Planung orientiert sich hierbei ausschließlich an den bereits genehmigten sowie an den bestehenden Nutzungen und setzt sie im Bebauungsplan fest. Weitere Einzel-

handelsentwicklungen am Standort werden im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wegberg planungsrechtlich reglementiert.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I-41 „Wegberg – Fußbachstraße“ liegt ca. 300 m nordwestlich des Stadtzentrums. Er wird im Südosten durch die Fußbachstraße, im Osten von der Heerstraße, im Nordwesten von der bestehenden Wohnbebauung und im Westen durch Grünanlagen bzw. Abstandsgrünflächen des nahe gelegenen Grenzlandrings begrenzt.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Wegberg, Flur 92 die Flurstücke 102, 103, 174, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188 und hat eine Fläche von rund 1,3 ha.

Bei den Grundstücksflächen im heutigen Einzelhandelsbereich handelt es sich um das ehemalige Raiffeisengelände, das sich zur Zeit größtenteils in der Hand eines Eigentümers befindet. Eine Grundstücksteilung ist entsprechend der einzelnen Nutzungen und Gebäude möglich.

Die übrigen Grundstücke im Plangebiet verteilen sich auf unterschiedliche Privateigentümer.

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Einzelhandelsbereich an der Fußbachstraße und die angrenzenden, überwiegend mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke, weil über den Bebauungsplan sowohl Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung getroffen als auch jeweils ein, an die festgesetzten Baugebietstypen angepasster, (Immissions-) Schutzanspruch planungsrechtlich verankert und die in diesen Baugebieten zulässigen Nutzungen bestimmt werden sollen.

3 Räumliche und strukturelle Situation

Neben Wohn- und gemischten Nutzungen haben sich in jüngster Zeit ein Lebensmitteldiscounter und verschiedene, kleinflächige Fachmärkte für Schuh-, Textil-, Tierfutter- und Getränkeeinzelhandel sowie (Laden-) Handwerksbetriebe und Dienstleistungen (Metzgerei, Bäckerei, Friseur und Augenoptiker) auf dem ehemaligen Raiffeisengelände an der Fußbachstraße angesiedelt.

Einzelhandelsnutzungen

Die auf der Grundlage von § 34 BauGB bauordnungsrechtlich genehmigten Betriebe gruppieren sich um eine gemeinsam genutzte Stellplatzanlage, die von der Fußbachstraße erschlossen wird. Die Anlieferung erfolgt über die Stellplatzanlage über die die Gebäude erschlossen sind.

Stellplatzanlage

Auf der gegenüber bzw. südöstlich des Plangebiets liegenden Seite der Fußbachstraße befindet sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter.

Nordöstlich und südwestlich der privaten Stellplatzanlage grenzen gemischt genutzte Flächen an. Im Norden des Geltungsbereichs und entlang der Heerstraße liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Einzelhandelsnutzungen Wohnbebauung. Bei der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung handelt es sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser in Ziegelbauweise mit geneigten Dächern. Die Grundstücke sind vergleichsweise großzügig geschnitten. Mit Ausnahme eines (Wohn-) Baugrundstücks an der Heerstraße und wenigen Flächen mit Nachverdichtungspotenzial sind heute bereits alle Flächen im Plangebiet bebaut.

Umfeldnutzungen

Während die Wohnhäuser von privaten Gärten umgeben werden, ist der Versiegelungsgrad im Bereich der Einzelhandelsnutzungen sehr hoch. Die Begrünung beschränkt sich hier auf eine Hecke entlang der Fußbachstraße und einige Einzelbäume an der Heerstraße und auf der Stellplatzanlage. Die Anpflanzungen waren als Auflage der jeweiligen Baugenehmigung von den Grundstückseigentümern bzw. Betreibern zu erfüllen. An der Fußbachstraße befindet sich auf dem Flurstück 103, Flur 35 ein Nussbaum, der aufgrund seines Kronendurchmessers von mehr als zehn Metern das kleinräumige Ortsbild prägt.

Eingrünung

Zwischen dem Plangebiet und dem Grenzlandring im Westen befindet sich eine Grünanlage. Die Schwalm verläuft in etwa 150 m Entfernung südöstlich des Plangebiets.

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Teilabschnitt Aachen ist der Bebauungsplanbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den räumlichen Geltungsbereich Wohn- und gemischte Bauflächen ohne weitere Spezifizierung dar.

Der Standort der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorgung“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. I-41 kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es u. A. Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Bebauungsplanaufstellung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu be-

Eingriff

rücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Sinne von §§ 13 – 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, d. h. z. B. – wie im vorliegenden Fall - in Bereichen, die planungsrechtlich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind bzw. in denen Bauvorhaben bereits auf dieser Grundlage genehmigt und/oder realisiert wurden.

Ausgleich

Im Plangebiet besteht aus diesen Gründen kein bzw. nur ein Ausgleichserfordernis für über den bereits genehmigten und realisierten Bestand hinausgehende Eingriffe.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan Nr. I-41 hat im Wesentlichen zum Ziel, Teilflächen des Plangebiets für dem Umfeld angepasste Wohn und Mischnutzungen vorzuhalten sowie in seinem Geltungsbereich bestehende Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich zu sichern und zu steuern, zukünftige Entwicklungen jedoch aus den folgenden Gründen auf den im Einzelhandelskonzept für die Stadt Wegberg abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum zu lenken:

Die Kombination der Entwicklungen aus Angebots- und Nachfrage-seite haben zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung.

Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Durch die Konzentration auf periphere, autoorientierte Einkaufsorte besteht in den Zentren die Gefahr des Bedeutungsverlustes. Die vergangene Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe sowie Kaufkraft aus den Zentren abgezogen. Besonders betroffen ist die Wegberger Innenstadt, die nunmehr von den Einzelhandels-Agglomerationen am Bahnhof und Fußbachstraße umgeben ist.

Funktionsverluste in den Stadtzentren

Der Forderung vieler Handelunternehmen nach größeren Ladeneinheiten ist in der Wegberger Innenstadt, schwer nachzukommen. In einigen Bereichen fehlen notwendige Entwicklungsflächen für neue Handelsimmobilien oder Erweiterungen bestehender Betriebe. Zuschnitte bestehender Ladeneinheiten entsprechen vielerorts nicht mehr aktuellen Ansprüchen. In der Wegberger Innenstadt bestehen nur wenige größere Ladeneinheiten mit mehr als 100 qm Verkaufsfläche. Die eigentümerübergreifende Vergrößerung von bestehenden Ladeneinheiten stellt daher in Wegberg eine besondere Herausforderung dar, die u. a. in anderen Städten von Immobilien- und Standortgemeinschaften „angepackt“ werden. Trotz der räumlichen

Steigende Flächenansprüche für Handelsimmobilien und Ladeneinheiten

Voraussetzungen gibt es demnach Potenzial, das aktiviert werden kann, wenn es gelingt, die Investitionsbereitschaft im Einzelhandel wieder auf das Zentrum zu lenken. Dies wird aber nur umsetzbar sein, wenn die Einzelhandelsnutzungen an den nicht integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche reglementiert werden.

Das Verkaufsflächenwachstum an nicht integrierten Standorten führt zu erhöhten Infrastrukturaufwendungen zur Bereitstellung der dort monofunktional genutzten Infrastruktur. Zudem verursacht das Ausbleiben von Einzelhandelsinvestitionen in den Zentren öffentliche Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Der Flächenverbrauch für großflächige, oft eingeschossige Verkaufsräume an peripheren Standorten mit großzügigen Stellplatzanlagen führt zu zusätzlichen Umweltbelastungen.

Steigende Infrastrukturkosten

Die durch die steigenden Betriebsgrößen hervorgerufenen größeren Einzugsbereiche der Betriebe fördern den Anstieg des Individualverkehrs. Eine städtische Funktionsmischung von Wohnen und Versorgung – und damit die Möglichkeit zur Reduzierung von Verkehr – wird immer schwieriger. Die schwindende Attraktivität von Zentren kann darüber hinaus zur Vernachlässigung von Investitionen in den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) führen.

Steigendes Aufkommen an Individualverkehr

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

An der Heerstraße befinden sich Wohnhäuser. Hier setzt der Bebauungsplan entsprechend der aktuellen Nutzung Allgemeines Wohngebiet fest. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Ebenso werden von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben Bordelle u. ä. Betriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Ausschluss von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

An der Fußbachstraße werden die bereits bebauten Flächen entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplans als Mischgebiet festgesetzt. In den Mischgebieten werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortimente unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes Wegberg ausgeschlossen. Abweichend davon sind Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem im Mischgebiet zulässigen, sonstigen Gewerbebetrieb stehen, zulässig. Die Zulässigkeit dieser Verkaufsstellen trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Betriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Diese Einzelhandelsbetriebe müssen im Verhältnis zum Produktionsbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein (sog. „Annexhandel“). Diese Unterordnung setzt einen

engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus.

Außerdem werden im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe zulässigen Bordelle usw. sowie Anlagen für Verwaltungen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ausschluss von Nutzungen

Durch den Ausschluss der genannten Nutzungsarten auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und damit die Verankerung differenzierter Steuerungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung bleibt der Charakter der Baugebiete erhalten. Im Grundsatz wird mit dieser Festsetzung auf die vorhandenen Nutzungen abgestellt.

Der Nutzungsausschluss in den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten begründet sich in der planerischen Absicht der Stadt Wegberg:

- Einzelhandel im Geltungsbereich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wegberg und unter Berücksichtigung der besonderen Standortbedingungen deutlich zu begrenzen bzw. Bedingungen für Einzelhandelsnutzungen festzulegen,
- Nutzungskonflikten zwischen dem bestehenden Wohnumfeld, und sonstigen Nutzungen im Mischgebiet vorzubeugen, wie z. B. nächtliche Lärmbelästigungen und zusätzlicher Verkehr durch Besucher von Vergnügungsstätten usw.. Ebenso sollen dadurch Beeinträchtigungen des Plangebiets und seines Umfelds (Niveau- und Imageverlust, „Trading-down-Effekt“) und die potenzielle Verdrängung bestehender Nutzungen durch Nutzungen vermieden werden, durch die sich in der Regel eine höhere Grundstücksrendite erzielen lässt (z. B. Bordelle und Vergnügungsstätten).
- Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen übernehmen eine bedeutende Ergänzungsfunktion für die Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich des Wegberger Stadtkerns und für seine Attraktivität. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungsart wird – wie mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen - das Ziel verfolgt, den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu stärken und die Ansiedlung flankierender Nutzungen zur Versorgungsfunktion dort zu fördern.

Ausschluss/Reglementierung von Einzelhandel

Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten

Anlagen für Verwaltungen

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise und die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen übernehmen eine bedeutende Ergänzungsfunktion für die Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich des Wegberger Stadtkerns und für seine Attraktivität. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungsart wird – wie mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen - das Ziel verfolgt, den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu stärken und die Ansiedlung flankierender Nutzungen zur Versorgungsfunktion dort zu fördern.

Anlagen für Verwaltungen

Nutzungen, die auch an anderen bzw. an hierfür besser geeigneten Standorten und Baugebieten in Wegberg angesiedelt werden können, werden in den Baugebieten im Plangeltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen. Dazu gehören

- Land- und Gartenbau, insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die Flächen bereits nahezu vollständig bebaut sind und der im Vergleich zu dem, in der Regel hohen, Flächenbedarf dieser Nutzungsarten, geringen Plangebietsgröße sowie
- Tankstellen, aufgrund der von dieser Nutzungsart in der Regel ausgehenden Emissionen und der räumlichen Nähe zu stöempfindlichen (Wohn-) Nutzungen.)

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

5.2.2 Sondergebiet

An der Fußbachstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen ein Penny-Markt, ein Fressnapf-, ein Schuh- und ein Textilfachmarkt sowie ein Drinks & Co-Getränkeabholmarkt. Des Weiteren bestehen eine Metzgerei, eine Bäckerei, ein Augenoptiker und ein Friseurbetrieb auf dem ehemaligen Raiffeisengelände. Die Umfeldnutzung ist im Schwerpunkt Wohnen, den Betrieben ist eine größere Anzahl von Stellplätzen vorgelagert, der Standort wirkt demnach autoorientiert und städtebaulich nicht als gewachsene Einzelhandelslage in die Umgebung integriert. Außerhalb des Geltungsbereichs liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fußbachstraße ein **PlusNetto**-Markt.

*Einzelhandelsstandort
Fußbachstraße*

Der Standort Fußbachstraße bietet neben dem Sonderstandort Am Bahnhof, nach Aussage im Einzelhandelskonzept Wegberg, ein gutes Nahversorgungsangebot insbesondere für den südlichen Siedlungsbereich der Kernstadt und die angrenzenden Stadtteile.

Eine städtebauliche Anbindung an das Hauptzentrum ist aufgrund der Trennwirkung von gewerblichen Nutzungen allerdings nicht gegeben - obwohl die Fußgängerzone nur etwa 375 m Fußweg entfernt liegt. Erst bei einer Aufgabe des Standorts der Lederfabrik und damit einer räumlichen Erweiterung des Hauptzentrums ließe sich eine bessere Erreichbarkeit sichern.

Im Einzelhandelskonzept für Wegberg wird daher die Empfehlung ausgesprochen, mit Rücksicht auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, keine weiteren Genehmigungen ~~von~~**für** Fachmärkten oder Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mehr zu erteilen. Ob weitere nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten hier angesiedelt werden dürfen, muss laut Einzelhandelskonzept im Einzelfall anhand des Kriteriums überprüft werden, ob nicht ein entsprechender Alternativstandort für die Nutzung im Hauptzentrum planungsrechtlich möglich wäre. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nach der „Wegberger Liste“ ist in den entsprechenden Baugebieten weiterhin auch außerhalb der Zentren zulässig.

Ziel der Stadt Wegberg ist es, den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort in dem bauordnungsrechtlich genehmigten Umfang planungsrechtlich zu sichern und zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich zu steuern.

Aufgrund der Lage des Einzelhandelsstandortes Fußbachstraße außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept kommt nur die Festsetzung der bestehenden Betriebe und der Ausschluss eines Zuwachses an Verkaufsflächen bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Betracht. Dabei sollen die bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsnutzungen Gegenstand der planerischen Festsetzungen sein.

Im Bereich der bestehenden Fachmärkte, Discounter und sonstigen Einzelhandelsbetriebe an der Fußbachstraße, setzt der Bebauungsplan daher „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Sonstiges Sondergebiet

Die Überplanung des Standortes Fußbachstraße mit den Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans hat, aus Sicht der Plangeberin, erhebliche Bedeutung für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

Ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan wären hier weiterhin Genehmigungen nach § 34 BauGB auszusprechen, die einerseits mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept nicht vereinbar sind. Andererseits kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung aber häufig nicht nachgewiesen werden, dass die Störung der städtebaulichen Funktion des zentralen Versorgungsbereichs von einem beachtlichen Gewicht ist².

Aufgrund der bestehenden monofunktionalen Einzelhandelsagglomeration innerhalb unmittelbar angrenzender Wohnnutzungen wird das Plangebiet, seitens der Stadt Wegberg, eindeutig als Sonderstandort beurteilt.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 entwickelt und ergibt sich zwingend aus dem städtebaulichen Ziel der Stadt Wegberg, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt durch Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten zu stärken.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem vorhandenen Einzelhandelsbesatz und erlaubt – anders als bei anderen Baugebietskategorien - gleichzeitig die genaue Bestimmung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen mit Sortimentsaustattung und Verkaufsflächen. Sonstige Sondergebiete sind „... als zwingende Vorschrift stets dann ... im Bebauungsplan festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. ... Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich in keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietsty-

² Vgl. OVG NRW, 10 A 3914/04, Randziffer 82

pen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. ...“.³ Dies trifft *in besonderem Maße* für den Standort Fußbachstraße zu.

Die Planungsträgerin muss die Rahmenvorschrift des § 11 BauNVO ausfüllen und zur Inhaltsbestimmung der Sondergebiete entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan treffen. Gemäß § 11 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen. Dabei reicht die allgemeine Zweckbestimmung allein nicht aus, um die notwendigen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erfüllen, wie sie in § 1 Abs. 5 BauGB gefordert ist. Der Bebauungsplan kann in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO nicht beliebige Nutzungsarten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO zulassen, sondern nur Nutzungen, die innerhalb der Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH Köln: Einzelhandelskonzept Wegberg allgemeinen Zwecks liegen.

Das Sonstige Sondergebiet Fußbachstraße dient – wie in den festgesetzten Zweckbestimmungen für seine Teilgebiete zum Ausdruck kommt – der Unterbringung verschiedener Einzelhandelsbetriebe.

Zweckbestimmung

Ziel der Stadt Wegberg ist es, den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort Fußbachstraße in dem bauordnungsrechtlich genehmigten Umfang planungsrechtlich zu sichern und zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich zu steuern. Das Sondergebiet wird daher in die Teilgebiete SO 1 – SO 4 gegliedert. Für die einzelnen Teilgebiete werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe und -sortimente sowie Verkaufsflächen festgesetzt.

Gliederung des Sondergebiets

Die Festsetzung der jeweiligen Zweckbestimmung erfolgt – ebenso wie die Sortimentsbeschränkung und die Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen in den Teilgebieten – anhand der sortimentsspezifischen Aufnahme des Einzelhandelsbesatzes im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Wegberg und auf Basis bauordnungsrechtlicher Genehmigungen, die auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt wurden.

Sortimentsbeschränkung, Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen

Räumlich erfolgt die Gliederung des Sondergebiets nach den heute bereits vorhandenen Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen Einzelhandelsnutzungen auf dem Grundstück. Der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortimente wird in den Teilgebieten SO 1 – SO 4 über die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen reglementiert, die sich an dem genehmigten Nutzungsbestand orientiert.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortimente sind in den Teilgebieten SO 1 – SO 4 nach den textlichen Festsetzungen unter 1.1.4 – 1.1.7 zulässig, wobei

³ Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung (BauNVO), Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Recht- und Verwaltungsvorschriften, 11. Auflage 2008 Verlag W. Kohlhammer GmbH Stuttgart, S. 818 Rn. 1 und S. 822 Rn. 4

die zulässigen - in der „Wegberger Liste“ im Anhang zu den Festsetzungen als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuften Sortimente - wie folgt in ihren Verkaufsflächen begrenzt werden:

Teilgebiet	Zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment bzw. Betrieb	Als zulässig festgesetzte Vkf in qm
SO 1	▪ Einzelhandel mit Nahrungsmitteln - Metzgerei	67
	▪ Einzelhandel mit Nahrungsmitteln - Bäckerei	64
	▪ Einzelhandel mit Schuhen (genehmigt als sog. Shopfläche)	153
	<i>Verkaufsfläche (Vkf) im SO 1 insgesamt maximal</i>	284
SO 2	▪ Getränkefachmarkt (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente auf höchstens 10% der zulässigen Vkf)	379
	▪ Fachmarkt für Tier- und Heimtierzubehör sowie -nahrung	367
	<i>Verkaufsfläche (Vkf) im SO 2 insgesamt maximal</i>	746
SO 3	▪ Textilfachmarkt	537
	▪ Betrieb für Augenoptik (genehmigt als sog. Shopfläche)	70
	<i>Verkaufsfläche (Vkf) im SO 3 insgesamt maximal</i>	607
SO 4	▪ Lebensmitteldiscounter	800
	<i>Verkaufsfläche (Vkf) im SO 4 insgesamt maximal</i>	800
	<i>Verkaufsfläche (Vkf) im Plangebiet insgesamt maximal</i>	2.437

Die Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen richtet sich nach der bestehenden Nutzung. Sie trägt der Tatsache Rechnung, dass jede Einzelhandelsansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt potenziell verloren geht.

Aus diesem Grund stellen aus Sicht der Stadt Wegberg weniger die Auswirkungen auf den aktuellen Bestand an Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen das maßgebliche Kriterium für die Festsetzungen dar, sondern vielmehr besteht das städtebauliche Ziel der Planung darin, das geringe Entwicklungspotenzial bzw. die zur Verfügung stehende Kaufkraft auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu lenken.

~~Die dargestellten Verkaufsflächenzahlen beziehen sich auf die tatsächlich vorhandenen Nutzungen und leiten sich aus den in den jeweiligen Bauanträgen aufgelisteten Sortimenten mit der entsprechenden Flächenzahl ab. Die Flächenzahl wurde weiterhin im Rah-~~

~~men einer örtlichen sortimentsspezifischen Bestandsaufnahme verifiziert.~~

In dem SO 2 wird zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Friseurbetriebs festgesetzt, dass dieser Gewerbebetrieb zulässig ist.

Friseurbetrieb im SO 2 zulässig

Das Einzelhandelskonzept Wegberg trifft keine standortbezogenen Aussagen zu potenziell schädlichen Auswirkungen von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche. Derartige Einzelhandelsbetriebe sind daher im festgesetzten Sondergebiet allgemein zulässig *und Bestandteil der Zweckbestimmung des jeweiligen (Teil-) Sondergebiets. Aus demselben Grund wird auch auf die Begrenzung der Verkaufsfläche für den bestehenden Tierfachmarkt verzichtet.*

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig

Mit Ausnahme des bestehenden Lebensmitteldiscounters Penny befinden sich heute in den vorhandenen Gebäuden unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe. Innerhalb der Teilgebiete des sonstigen Sondergebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortimente auch deshalb zulässig, damit eine kontinuierliche Nutzung der Bausubstanz auch bei Änderung einzelner Betriebsarten mit derzeit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gewährleistet ist.

Da mit Ausnahme der Pflanzflächen an den äußeren Grenzen des Sondergebiets sämtliche Freiflächen am Einzelhandelsstandort Fußbachstraße für den erforderlichen Stellplatznachweis in Anspruch genommen werden und aufgrund einzuhaltender Abstandsflächen, verbleiben in den SO 1 – SO 4 keine nennenswerten Spielräume, z. B. für potenzielle Betriebsweiterungen. Die Erweiterung eines bestehenden Betriebs mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment wäre nur bei Aufgabe oder (Teil-) Umnutzung eines jeweils unmittelbar angrenzenden, bestehenden Betriebs denkbar. Aus diesem Grund erfolgt die Gliederung des Sondergebiets ganz überwiegend entlang der Gebäudegrenzen, worin sich gleichzeitig die eng an den genehmigten Bestand angelehnte Verkaufsflächenbegrenzung begründet.

~~Aus den genannten Gründen wurde ausdrücklich darauf verzichtet, planungsrechtlich einen erweiterten Bestandsschutz für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe vorzusehen.~~

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet zulässig, um z. B. die Errichtung immissionsschutztechnisch notwendiger (baulicher) Anlagen und von Anlagen zur Regenwasserbeseitigung im Plangebiet zu ermöglichen.

5.2.3 Verkaufsflächenberechnung

Nach dem Einzelhandelserlass NRW⁴ ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.

Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) können nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden, denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Entscheidend für die Anrechnung auf die Verkaufsfläche ist somit die Frage, ob die Fläche für den Kunden zugänglich ist und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht.

Somit sei auch der Bereich zum Abstellen der Einkaufswagen ebenfalls zur Verkaufsfläche zu rechnen, da diese Bereiche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stünden, für die Kunden zugänglich und im Hinblick auf die Attraktivität des Einzelhandelsbetriebes von Bedeutung seien.

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster hat allerdings in seinem Beschluss vom 6. Februar 2009 (7B 1767/08) - entgegen den Ausführungen des Einzelhandelserlasses NRW - entschieden, dass eine Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Ladens bei der Bemessung der Verkaufsfläche außer Betracht bleibt.

5.2.4 Begriffsdefinition für Einzelhandelsbetriebe

Den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. I-41 über die zulässigen Betriebsformen in den Sondergebieten liegen die Begriffsdefinitionen des EHI Retail Institute e. V. veröffentlicht in „Handel aktuell“, Ausgabe 2009/2010 zugrunde, auf die aus Gründen der Klarstellung im Bebauungsplan hingewiesen wird.

⁴ Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4/VI A1 – 16.21 – u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie – 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW)

5.2.5 „Wegberger Liste“

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, spielt die Sortimentsausstattung von geplanten Einzelhandelsprojekten bei der Bewertung möglicher Auswirkungen eine maßgebliche Rolle.

Aufgrund der Rechtsprechung reicht der Verweis z. B. auf die Auflistung im Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung nicht aus und wäre damit rechtsfehlerhaft. Die im Einzelhandelserlass gegebenen Empfehlungen sind nur als konkrete Auslegungshilfe zu verstehen und müssen auf die spezifischen Besonderheiten einer Stadt oder Gemeinde zugeschnitten werden, wobei der Bestand in den Zentren, aber auch die städtebauliche Entwicklungskonzeption zu berücksichtigen sind. Erst mit Vorliegen einer solchen „Wegberger Liste“ kann im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wegberg wurde eine Sortimentsliste abgegrenzt, die als Anhang Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird. In der Liste sind die zentren-, nahversorgungs- und die nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Wegberg aufgeführt.

5.3 Nebenanlagen

Innerhalb der Baugebiete sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind so großzügig gefasst, dass neben den Hauptgebäuden ausreichend Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Verfügung stehen. In den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren seitlichen Abstandsflächen und in den Vorgartenbereichen soll die Errichtung von Nebenanlagen aus stadtgestalterischen Gründen vermieden werden.

Zäune sind entsprechend der Landesbauordnung (BauO NRW) als bauliche (Neben-) Anlagen zu beurteilen. Da Zaunanlagen zur Einfriedung der äußeren Grundstücksgrenzen, z. B. zum Schutz vor Diebstahl, grundsätzlich zulässig sein sollen, werden sie – ebenso wie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO – von der Festsetzung ausgenommen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch zulässige Firsthöhen (FH) in Meter über Normalhöhen-Null (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und in den übrigen Baugebieten durch GRZ und höchstzulässige Anzahl der Geschosse festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Im Sondergebiet (SO) wird eine Grundflächenzahl von 0,8, in den Mischgebieten (MI) von 0,6 und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits werden aber auch betriebstechnische Anforderungen berücksichtigt, weil z. B. ein Großteil der Grundstücksflächen im Sondergebiet für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen versiegelt werden muss.

Grundflächenzahl

Da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können, kann über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Daher werden im Sondergebiet die zulässigen baulichen Höhen in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an den Höhen der vorhandenen Bebauung sowie an üblicherweise im Gewerbebau vor zu findenden Gebäudehöhen. Maßgabe für die Höhenfestsetzung ist außerdem die Verträglichkeit der zulässigen Baukörperhöhen im Hinblick auf ihre Einbettung in das Ortsbild.

Höhe baulicher Anlagen

Mit der festgesetzten maximalen Baukörper- bzw. Firsthöhe (FH) von 74,00 m über NHN wird - bei einem durchschnittlichen Geländeniveau von ca. 64,00 m über NHN - sowohl dem Ortsbild und der Bebauung im Umfeld als auch den gewerblichen Erfordernissen Rechnung getragen.

Um die Notwendigkeit von Befreiungen gemäß § 31 BauGB für technisch bedingte und/oder immissionsschutzrechtlich erforderliche Anlagen und untergeordnete Dachaufbauten zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan ausdrücklich Ausnahmeregelungen für den Betrieb unmittelbar zugeordnete d. h. untergeordnete Anlagen und Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sollen auf die aus technischen bzw. immissionsschutzrechtlichen Gründen notwendige Höhe beschränkt werden.

In den Misch- und den Allgemeinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung.

Anzahl der Vollgeschosse

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind entsprechend dem Bestand und den zu erwartenden Nutzungen ausreichend großzügig festgesetzt, damit genügend Flexibilität für die Bebauung bleibt.

5.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebietsteil wird von der Heerstraße im Nordwesten des Plangebiets erschlossen. Im Südosten erschließt die Fußbachstraße die festgesetzten Misch- und

Sondergebiete. Die Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen verfügte ursprünglich über nur eine Ein- und Ausfahrt und wurde später um eine weitere Ausfahrt ergänzt, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Die bestehenden Zufahrtsbereiche werden im Bebauungsplan als Ein- und Ausfahrt bzw. als Ausfahrt festgesetzt. Außerhalb dieser Bereiche setzt der Bebauungsplan entlang der Fußbachstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Die Ver- und Entsorgung des nahezu vollständig bebauten Plangebiets ist über das bestehende Infrastrukturnetz gesichert.

5.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben sind insgesamt 125 Stellplätze vorgelagert, die gemeinschaftlich genutzt werden. Die heutigen Stellplatzflächen und Anlieferzonen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung, Werbeanlagen soweit sie nach Nr. 2.1 der örtlichen Bauvorschriften zulässig sind, Stellplatz- und Gebäudezufahrten, Aufstellflächen für Einkaufswagen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Dies begründet sich aus der bestehenden städtebaulichen Situation, denn hier werden die erforderlichen Stellplätze für die Einzelhandelsnutzungen angeboten.

Da bereits im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung davon ausgegangen wurde, dass hier Synergieeffekte durch Kopplungskäufe zu erwarten sind und somit eine „Mehrfachnutzung“ der Stellplätze ermöglicht werden kann, wurde insgesamt eine etwas geringere Stellplatzanzahl zugrunde gelegt als die Summe der für die einzelnen Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze und einige Stellplätze durch Baulast an bestimmte Nutzungen angebunden. Aufgrund ihrer gemeinschaftlichen Nutzung erfolgt die Festsetzung der Stellplätze im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung ergibt sich aus der heutigen Nutzung.

Die Zulässigkeit der weiteren Nutzungen (Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung, Aufstellflächen, Bepflanzungen etc.) ist erforderlich, da sie für den funktionalen Ablauf und die Gestaltung des Einkaufsbereichs notwendig sind.

5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen für die Einzelhandelsbetriebe enthalten Auflagen für die Bepflanzung und Begrünung von Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebiets. Diese

Maßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. I-41 planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen verankert.

Pflanzenausfälle sind danach art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Die Festsetzungen beinhalten daher auch Pflanzenauswahllisten mit Angabe bodenständiger Arten. Dadurch soll, z. B. bei Pflanzenausfällen und/oder notwendig werdenden Nachpflanzungen gewährleistet werden, dass standortgerechte Pflanzen zur Begrünung gewählt werden.

Wenn Zaunanlagen eingesetzt werden, sind diese zu begrünen. Dadurch soll die gestalterische Einbindung solcher Anlagen in das Ortsbild erreicht werden.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.9.1 Immissionsschutz

Gewerbelärmimmissionen – also auch die von Einzelhandelsbetrieben ausgehenden – sind, einschließlich der Immissionen zugehöriger Stellplatzanlagen, nach der TA Lärm⁵ zu beurteilen.

Es sind die Schutzansprüche bestehender Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen, die an die festgesetzten Sondergebiete angrenzen. Für die unterschiedlichen Baugebiete und angrenzende Bereiche sind folgende Richtwerte einzuhalten:

Nutzung	Richtwert in dB (A)	
	Tags 6.00 – 22.00 Uhr	Nachts 22.00 – 6.00 Uhr
Mischgebiete (MI)	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40

Im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die in den Sondergebieten nach Ziffern 1.1.1 – 1.1.7 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. I-41 zulässigen (Einzelhandels-) Nutzungen hat das Schalltechnische Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm Paul Pies, Boppard folgende Untersuchungsergebnisse vorgelegt:

- „Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Penny-Markt in Wegberg“ im Auftrag der Raiffeisen-Warengenossenschaft Rheinland e. G., Willich, Juli 2006,

⁵ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 GMBI. 1998

- „Frischmarkt in Wegberg“, Schreiben vom 16.07.2007 an die Bezirksregierung Köln und
- „Neubau eines Textilfachmarktes im Fachmarktzentrum an der Fußbachstraße in Wegberg“, Schreiben vom 01.10.2007 an Althoff-Immobilien, Heinsberg.

Das schalltechnische Gutachten 12708/1007 vom 01.07.2007 des schalltechnischen Ingenieurbüros für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm Paul Pies, Boppard, ist Teil der Baugenehmigung für den „Neubau eines Drogerie- und Textilfachmarktes“ vom 30.01.2008 ist.

Sämtliche Untersuchungsergebnisse, Inhalte und Empfehlungen der fachgutachtlichen Stellungnahmen, die im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt, sind auch in der textlichen Zusammenfassung „Gutachterliche Stellungnahme zu den Verbraucher- und Fachmärkten in Wegberg an der Fußbachstraße“ dargestellt, die das schalltechnische Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm Paul Pies, Boppard der Stadt Wegberg im Dezember 2009 vorgelegt hat. Das schalltechnische Ingenieurbüro hat hierzu mit Schreiben vom 5. Februar 2010 eine abschließende Stellungnahme ergänzt.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte an den darin schallgutachtlich bestimmten Immissionsorten an der (Wohn-) Bebauung im Plangebiet und im unmittelbar angrenzenden Umfeld werden von den bestehenden, genehmigten (Einzelhandels-) Nutzungen in den festgesetzten Sondergebieten unter den aktuellen Ausgangsbedingungen, d. h. bei gleichbleibender Emissionsbelastung - nur eingehalten, wenn folgende Maßnahmen und Empfehlungen berücksichtigt werden:

- Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über Parkplatzniveau in der „Baulücke“ zwischen Getränke- und Textilfachmarkt, d. h. zwischen SO 2 und SO 3 in Richtung der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets; Ausweisung dieser Stellplätze als Mitarbeiterstellplätze (Durchgangsschalldämmmaß der Lärmschutzwand mindestens 25 dB (A), was mit Glaswänden, Pflanzwänden, Stahltrapezblechwänden oder Betonwandelementen erzielt werden kann. Flechtwände aus Holz genügen dieser Anforderung nicht.),
- Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen dem Sondergebiet SO 4 und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet von der Heerstraße bis zum Nebengebäude auf dem Flurstück 188, Flur 92 (Wohnhaus Heerstraße 3) und vollständige Einhausung, d. h. Überdachung des Verladebereichs zwischen Lärmschutzwand und Gebäudenordseite,
- größtmöglicher Abstand von Rückkühlanlagen sowie Be- und Entlüftungsanlagen zur Wohnbebauung (maximaler Schallleistungspegel von 60 dB (A) ins Freie bei Nachtbetrieb solcher An-

lagen; kein Erzeugen tonhaltiger Geräusche durch diese Anlagen, belegt durch Herstellernachweis),

- keine Pflasterung der Fahrstraßen des Besucherparkplatzes,
- Einhaltung von Betriebszeiten, die ein Verlassen der Besucherparkplätze bis 22.00 Uhr gewährleisten.

Für die schalltechnische Beurteilung wurden - da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg für das Wohnhaus Heerstraße 3 als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet darstellt - die entsprechenden Immissionsrichtwerte von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) zugrunde gelegt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird das betroffene Flurstück aufgrund seiner faktisch vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Einhausung des heute unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Verladebereichs des heutigen Lebensmitteldiscounters können aber auch die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Die Errichtung einer 3,00 m hohen Lärmschutzwand durch die die Öffnung zwischen Fach- und Textilmarkt, d. h. zwischen SO 2 und SO 3, an der nordwestlichen Plangebietsgrenze dauerhaft geschlossen wird, ist bzw. war erforderlich, damit die Immissionsrichtwerte in den benachbarten Wohnbauflächen eingehalten werden können.

Der Bebauungsplan setzt aus diesen Gründen die beschriebenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest.

Zum weiteren Schutz der Wohnruhe in den angrenzenden Baugebieten wird ergänzend festgesetzt, dass innerhalb des gegliederten Sondergebiets Schallquellen von technisch erforderlichen Be- und Entlüftungsanlagen an und auf Gebäuden zu der im Bebauungsplan Nr. I-41 festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Stellplätze“ hin auszurichten sind. Schallquellen sollten außerdem –unter Berücksichtigung der schalltechnischen Gesamtuntersuchung - ggf. mit Schalldämpfern versehen werden.

Für die Festsetzung der übrigen, schallgutachtlich empfohlenen Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bietet das Baugesetzbuch keine Ermächtigungsgrundlage. Diese Maßnahmen sind im nach geordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren und/oder über städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Wegberg und den jeweiligen Eigentümern zu regeln.

Nutzungsänderungen, die dauerhafte Veränderungen, z. B. des Verkehrsaufkommens, von Anliefer- und/oder Betriebszeiten, im festgesetzten Sondergebiet zur Folge haben, bedürfen einer eigenständigen Beurteilung der dann aktuellen Situation unter Immissionsschutzgesichtspunkten.

5.9.2 Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der bodentypologischen Kartiereinheit „(s) B61“ (Braunerde, vielfach Pseudogleyerde), für die die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000, Blatt L 4902 Erkelenz, einen ausgeprägten Wechsel von Vernässung und Austrocknung angibt. Nach Angabe der Unteren Wasserbehörde des Kreis Heinsberg liegt der Grundwasserstand im Bereich des Plangebiets bei 60 bis 61 m über NN und das Niveau der Fußbachstraße bei etwa 60 m bis 63 m über NN.

Das Plangebiet ist außerdem von Grundwasserabsenkungen durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus betroffen, die noch eine längere Zeit wirksam bleiben werden. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein.

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Lage des Plangebiets im Grundwasser beeinflussten Schwalmtal und die Gefahr eines Grundwasserwiederanstiegs zu berücksichtigen, die ggf. besondere Gründungsmaßnahmen erfordern. Kellerausbauten sind gegenüber einstauendem Grundwasser zu sichern.

Daher wird unter Vorsorgegesichtspunkten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass Keller unterhalb der Geländeoberfläche als wasserdichte Wannen auszubilden sind.

5.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 2000 i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

5.10.1 Werbeanlagen

In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. I-41 nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen über 1 qm unzulässig.

In den Misch- und Sondergebieten sind pro Gebäudeseite der jeweiligen Stätte der Leistung höchstens zwei Werbeanlagen bis zu einer Größe von jeweils maximal 4,00 qm zulässig.

Abweichend von diesen Festsetzungen ist innerhalb des gegliederten Sondergebiets und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung jeweils ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7,50 m über Normal-Höhen-Null (NHN) zulässig. Die Werbepylone müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und eine Durchsichthöhe von mindestens 2,00 m aufweisen.

Die Festsetzungen orientieren sich an den bauordnungsrechtlich genehmigten Werbeanlagen für die bestehenden Einzelhandelsnutzungen und haben die gestalterische Einbindung dieser Anlagen in das Ortsbild zum Ziel.

Mit demselben Ziel werden Vorgaben zur Anordnung und Dimensionierung von Werbeanlagen in den Baugebieten getroffen. Die zulässigen Größenordnungen lehnen sich an die von in Wegberg vorgefundenen Werbeanlagen an, die als verträglich in den unterschiedlichen Baugebietstypen bewertet werden.

5.10.2 Dächer und Fassaden

Im Bebauungsplan werden anhand der örtlich vorgefundenen, äußeren gestalterischen Merkmale der Bebauung wie Dachform und -neigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung Vorgaben für die bauliche Gestaltung getroffen.

Mit den Festsetzungen wird dem vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbild des Standortes Rechnung getragen, in das sich eine potenzielle Neubebauung und Veränderungen an der Bausubstanz einfügen sollen.

5.11 Kennzeichnungen

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB insgesamt als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet.

Nach Angabe der RWE Power AG, Abteilung Liegenschaften und Umsiedlungen, liegt der räumliche Geltungsbereich teilweise in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zu beachten.

Das Plangebiet ist außerdem von Grundwasserabsenkungen durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus betroffen, die noch eine längere Zeit wirksam bleiben werden. Derzeit sind nach Information durch die Abteilung Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg im Bereich des Plangebiets bezüglich des „Oberen Grundwasserstockwerks“ keine Absenkungen ausgewiesen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist allerdings ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg ist mit hierdurch bedingten Bodenbewegungen zu rechnen.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

5.12 Nachrichtliche Übernahme

Der südwestliche Plangebietsteil (Mischgebiet an der Fußbachstraße) liegt, nach Auskunft des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, innerhalb der 40 m - Anbaubeschränkungszone gemäß § 25 StrWG NRW der freien Strecke der Landesstraße 3 (Grenzlandring). Der Bebauungsplan übernimmt die Anbaubeschränkungszone nachrichtlich.

Die zuständige Regionalniederlassung Niederrhein ist im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren in dem betroffenen Bereich zu beteiligen. Kosten für ggf. aufgrund der Immissionen der L 3 erforderlich werdende Lärmimmissionsschutzmaßnahmen werden seitens des Landesbetriebs Straßenbau NRW nicht übernommen.

5.13 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm, ca.
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	1.260
Mischgebiete (GRZ 0,6)	1.830
Sondergebiet SO 1 (GRZ 0,8)	590
Sondergebiet SO 2 (GRZ 0,8)	1.280
Sondergebiet SO 3 (GRZ 0,8)	1.100
Sondergebiet SO 4 (GRZ 0,8)	1.490
<i>Sondergebiete gesamt</i>	<i>4.640</i>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Stellplätze“	4.500
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I-41, gesamt ca. 1,2 ha	12.050

GRZ = Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO

7 Umweltbericht

7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 und § 1a des Baugesetzbuches wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden (§ 2 BauGB). Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale werden in dem nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (§ 2a BauGB). Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage vorhandener Daten vorgenommen.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässig bzw. zu beurteilen waren.

7.2 Kurzdarstellung der Planung

Zentrales Ziel und Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I-41 ist die Absicht der Stadt Wegberg, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für Wegberg auszuschöpfen und planerische Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen.

Zielsetzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I-41 „Wegberg – Fußbachstraße“ liegt ca. 300 m nordwestlich des Stadtzentrums. Er ist heute durch Einzelhandelsnutzung (Lebensmittel-Discounter, Frischemarkt) aber auch Dienstleistung und gemischte Nutzung bzw. Wohnnutzung gekennzeichnet. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte Nutzung an der Fußbachstraße sowie allgemeinen Wohngebieten nördlich des Planbereiches geprägt. Im Norden und Westen des Grenzlandringes schließen sich Grün- und Freiraumflächen an.

Standort und Umgebung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Sonstiges Sondergebiet, gliedert in die Teilgebiete SO 1 – SO 4, fest. Es werden dezidierte Festsetzungen zu Zulässigkeit von Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen. Des weiteren werden Festsetzungen über den Ausschluss einzelner Nutzungen in den Baugebieten, das Maß der baulichen Nutzung, Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Pflanzbindungen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Mit der Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan wird die Gestaltung von Werbeanlagen und Gebäuden geregelt.

Art und Umfang der Planung

7.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

7.3.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Folgende Zielaussagen sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch und seine Gesundheit	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
	<u>DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</u>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schalls soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.
	<u>TA-Lärm</u>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	<u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen</u>	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	<u>Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung (SMBI. NRW 712a)“</u>	Schutz des Menschen vor schädlichen künstlichen Lichtimmissionen
Tiere und Pflanzen	<u>EU- Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung</u>	Schutz besonders oder streng geschützter Arten.
	<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege</u>	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe des BNatSchG so zu schützen, dass - die biologische Vielfalt, - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).
Boden	<u>Bundes- Bodenschutzgesetz (BbodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen</u>	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BbodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 LbodSchG).
	<u>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV)</u>	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.
	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1).
Wasser	<u>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG)</u>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen. Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnahe zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.
Luft und Luftqualität	<u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen</u>	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	<u>TA-Luft</u>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	<u>Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW</u>	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

7.3.2 Fachpläne

Im Regionalplan für den Teilabschnitt Aachen ist der Bebauungsplanbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Regionalplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I-41 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Nahversorgung“ (SO EH/N), gemischte Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) dar.

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Der Geltungsbereich war planungsrechtlich bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte erstreckt sich auf die baulichen Außenbereiche im Sinne des Bauplanungsrechtes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I-41 ist nicht von Schutzfestsetzungen des Landschaftsplanes betroffen.

Landschaftsschutz

7.4 Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen

7.4.1 Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potenziell Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld des Raumes von Bedeutung. Menschen, die sich im Plangebiet aufhalten, werden insbesondere durch die Verkehrs-Immissionen (Lärm, Abgase) auf den bestehenden Straßen belastet.

Ausgangssituation

Zur Beurteilung der Siedlungsbereiche gegenüber der Neubelastung durch die geplante Nutzungsänderung wird als wesentliches Kriterium die hohe Empfindlichkeit des Menschen gegenüber Lärm und Schadstoffeinträgen herangezogen. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, der Verkehre auf den vorhandenen Straßen (z. B. Grenzlandring, Fußbachstraße) besteht für den Menschen eine Vorbelastung durch Lärm und Abgase. Der engere Planbereich hat deshalb eine geringe Bedeutung für den Menschen. Die nähere Umgebung, die u. a. durch Wohngebiete und Grün- und Freiflächen (z. B. Schwalm und Freiraum westlich des Grenzlandrings) geprägt wird, stellen für den Menschen wichtige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Flächen dar. Die Voraussetzung für die Wohn- und Lebensqualität der Menschen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind damit von hohem Wert.

Bewertung

7.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Tiere und Pflanzen sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Ausgangssituation

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt das Vegetationsbild ohne jegliche menschliche Beeinflussung dar. Die potenzielle natürliche Vegetation für diesen Raum ist der Hainsimsen-Buchenwald.

Das Plangebiet ist heute fast vollständig bebaut. Hier finden sich noch Grün- und Baumstrukturen auf den einzelnen Wohngrundstücken. Entlang der Fußbachstraße ist ein Grünstreifen vorhanden. Für die Stellplätze und Freiflächen im Handelsbereich gelten Bepflanzungsauflagen aus der Baugenehmigung, die bereits zum Teil umgesetzt sind.

Biotoptypen gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht im relevanten Einwirkungsbereich von Natura-2000-Gebieten. Somit gelten keine be-

sonderen Erhaltungsziele und Schutzzwecke im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bis einzelne Bäume und Strauchstrukturen weist das Plangebiet wenig Lebensraum für die Tierwelt auf. Aufgrund der Ziele der Planung, die keine zusätzlichen Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna haben werden, wurde auf eine Erhebung der Tierwelt verzichtet.

Die Empfindlichkeiten hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind aufgrund der Lage und geringhaltigen naturräumlichen Ausstattung des planungsrelevanten Bereiches sehr niedrig.

Bewertung

7.4.3 Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Schwalm-Nette-Ebene, dort zur Untereinheit Schwalmebene und zum Birgelen-Elmpter Heidewald. Im Plangebiet sind Braunerden aus Sandlöß vorherrschend. Sie zeichnen sich durch eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit mit einer Bodenwertzahl von 35 – 60 aus. Im nord-östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Verwerfung der Hauptterrasse. Geotope (erdgeschichtliche Bildungen, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde oder des Lebens vermitteln), sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ein Vorkommen von Altlasten und Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt.

Bezogen auf das Schutzgut Boden liegt durch die Lage im bebauten Siedlungsbereich eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich von Natur und Landschaft vor.

Bewertung

7.4.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächenwasser. Südöstlich des Plangebiets verläuft die Schwalm und nord-westlich bestehen (aus dem Bergbau resultierend) Teichanlagen. Von potenziellen Überschwemmungsgebieten der Schwalm ist das Plangebiet nicht betroffen.

*Ausgangssituation
Oberflächenwasser*

Im Stadtgebiet von Wegberg sind, bedingt durch den benachbarten Braunkohletagebau, hohe Grundwasserflurabstände zu verzeichnen. Im Plangeltungsbereich liegt die Grundwassergleiche (oberer freier Grundwasserspiegel) auf ca. 60 m ü. NN.

Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Wassereinzugsgebiet/Schutzzonen

Aufgrund der Vorbelastung bzw. Lage des Plangebietes liegen keine besonderen Werte und Funktionen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vor.

Bewertung

7.4.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Das Klima der Stadt Wegberg und somit des Plangebietes zeichnet sich durch gemäßigte Temperaturen (Jahresdurchschnittstemperatur ca. 9,5 °C, 17,5°C im Juli und 2,0°C im Januar) sowie durchschnittlichen Niederschlagsmengen (700 bis 750 mm) aus. Die Hauptwindrichtung ist Süd-West.

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und versiegelt, die verbleibenden Restflächen haben nur lokale Funktion für das Stadtklima. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Emissionen von Straßen (Grenzlandring, Fußbachstraße) sowie potenziellem Hausbrand aus den umliegenden Baugebieten.

Das Plangebiet ist durch die Lage im Stadtgebiet vorbelastet. Durch die Planung sind keine klimaökologisch bedeutsamen Flächen und Strukturen berührt.

Bewertung

7.4.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Als Kultur- und sonstige Sachgüter sind solche zu verstehen, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologisch schützenswerte Güter zu bewerten sind.

Ausgangssituation

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale bekannt.

Baudenkmale

Die naturräumliche Lage der Stadt Wegberg bietet eine sehr günstige Siedlungslage, so dass davon auszugehen ist, dass sich im Stadtgebiet Wegberg Reste von Siedlungen, Gräberfeldern aus der Jungsteinzeit, Bronze- und Eisenzeit, Römerzeit, dem Mittelalter und der Neuzeit erhalten haben. Um mögliche Auswirkungen von Bauleitplanverfahren auf die Belange der Bodendenkmalpflege festzustellen, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, sind ggf. Untersuchungen der betroffenen Flächen erforderlich. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt. Das Vorkommen von archäologischen Kulturgütern im Plangebiet ist nicht bekannt.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine relevanten Kultur- und Sachgüter bekannt.

Bewertung

7.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie aufgrund seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Vor allem in Siedlungsnähe sind Flächen für die Erholung zu sichern und in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Ausgangssituation

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch die vorhandene Bebauung mit zum Teil großvolumigeren Baukörpern für Einzelhandelsbetriebe sowie weitläufigen Stellplatzflächen visuell beeinträchtigt. Die Baum bestandene Grünfläche sowie der Grenzlandring direkt westlich des Plangebietes bilden einen klaren Siedlungsabschluss.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch anthropogene Überformung (Bebauung, Verkehrsfunktion) vorbelastet.

Bewertung

7.4.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Vorhaben bedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch die Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen gegeben. Biotopstrukturen gehen verloren, Bodenfunktionen werden reduziert und das Mikroklima belastet.

Verbunden mit der städtebaulichen Planung sind erhebliche Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen - aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet und weil durch die Bauleitplanung kein höherer Eingriff erfolgt, als er bisher durchgeführt wurde und zulässig ist - nicht zu erwarten.

7.4.9 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. I-41 werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit zusammenfassend beurteilt:

Schutzgut	Zusätzliche Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrs- und Gewerbelärm (bedingt durch Handelsnutzung) - keine zusätzliche Auswirkung	--
Tiere, Pflanzen, Landschaft	keine Auswirkungen	--
Boden	- Beanspruchung von Boden - Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) – bereits erfolgt, keine zusätzlichen Auswirkungen	-- --
Wasser	Reduzierung Grundwasserneubildungsrate - bereits erfolgt, keine zusätzlichen Auswirkungen	--
Klima/Luft	keine Auswirkungen	--
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	--
Orts- und Landschaftsbild	keine Auswirkungen	--
Wechselwirkungen	Keine sich wesentlich verstärkenden Umweltauswirkungen	--

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / -- nicht erheblich

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird nachfolgend unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Zentraler Inhalt der Bauleitplanung ist die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Durch die Begrenzung der Einzelhandelsbetriebe bzw. deutliche Festlegung der Standortbedingungen für Einzelhandel können weitere flächenintensive und stark verkehrserzeugende Nutzungen im Plangebiet vermieden werden. Erhebliche Belästigungen oder Verschlechterungen der Immissionssituation sind aufgrund der geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist, insbesondere im Bereich der Einzelhandelsnutzung, fast vollständig bebaut und versiegelt. Einzelne Grünstrukturen (Pflanzstreifen, Bäume) liegen im wesentlichen isoliert innerhalb der Siedlungsflächen, sind aber für das städtisch geprägte Lokalklima relevant. Die Festsetzungen im Rahmen des Bauleitplanung haben zum Ziel, die vorhandenen Grünstrukturen planerisch zu sichern und auch weiter zu entwickeln. Des weiteren erfolgt kein größerer Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt, als er bereits heute zulässig ist und erfolgt ist. Ein Ortsbild prägender Laubbaum, der sich seitlich des Wohnhauses Fußbachstraße Hausnr. 34 befindet, wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Der Boden ist bereits heute zum größten Teil bebaut und versiegelt. Dadurch sind die Standortgemeinschaften und die Bodenstrukturen durch Baumaßnahmen verändert worden. Die Funktion der Böden als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasser etc. sind verloren bzw. sind eingeschränkt. Diese Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens sind unvermeidbar, jedoch betreffen sie Boden ohne besondere Schutzfunktionen. Die vorzunehmenden Begrünungsmaßnahmen zu den einzelnen Bauvorhaben wurden bereits im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Im Bebauungsplan werden diese planungsrechtlich festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung von Boden führt grundsätzlich zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Eine weitergehende Versiegelung ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Für die Bereiche, die vor dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, besteht die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) nicht. Die Ansiedlung der heute bestehenden Einzelhandelsbetriebe ist auf dem Gelände eines früheren Raiffeisenlagers erfolgt.

Der Anschluss des Plangebietes an Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung ist gesichert. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt, es sind jedoch keine klimaökologisch bedeutsamen Flächen betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist und erreicht wird.

Schutzgut Klima und Luftqualität

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist durch Bebauung und Verkehrsinfrastruktur geprägt und insgesamt ohne besondere Bedeutung einzustufen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild wirken die geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen innerhalb der bereits beanspruchten Flächen und sind auch im Umfeld wahrnehmbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes besteht nicht. Ein Ortsbild prägender Laubbaum, der sich seitlich des Wohnhauses Fußbachstraße Hausnr. 34 befindet, wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen. Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden und bei den bisherigen Erdarbeiten zu Bauvorhaben im Plangebiet sind keine Hinweise auf Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der Bedeutung von Bodendenkmalen in der Stadt Wegberg wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Auftreten von archäologischen Bodenfunden gemäß § 15 DSchG die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung wäre die beabsichtigte planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nicht möglich. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wegberg würde in Frage gestellt.

7.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es hier prioritäre städtebauliche Zielsetzung ist, in bestehenden Baugebieten die Einzelhandelssituation im Hinblick auf das städtische Gesamtkonzept planungsrechtlich zu steuern, besteht keine Planungs- oder Standortalternativen zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. I-41.

7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sind hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen aufgrund nachteiliger Umweltauswirkungen zu erwarten.

Da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im Rahmen der Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I-41 durchgeführt wurden und auch kein höherer Eingriff erfolgt, als er bisher zulässig ist, ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. I-41 nicht erforderlich.

Die vorhandenen und gemäß Baugenehmigung vorzunehmenden Bepflanzungen werden im Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft gesichert. So wird u. A. im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Insektenfreundliche Leuchtmittel bei der Beleuchtung von Werbeflächen in den Freibereichen verwendet werden dürfen und es werden Festsetzungen hinsichtlich der Randeingrünung und Stellplatzbegrünung getroffen.

Des weiteren werden im Bebauungsplan Hinweise zum schonenden Umgang und Schutz des Bodens während der Bauarbeiten aufgenommen. Zudem ist besondere Vorsicht beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen geboten, worauf im Bebauungsplan hingewiesen wird.

7.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4c BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen (Monitoring). Auf diese Weise können insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, so dass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan sind die Nutzungen für das Plangebiet bereits weitgehend vorhanden. Mit dem Bebauungsplan Nr. I-41 werden steuernde Festsetzungen hinsichtlich Einzelhandel und der Ansiedlung von Vergnügungsstätten getroffen, so dass hier Konflikte mit sensibleren Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden können.

Erhebliche Auswirkungen durch Umsetzung der Bauleitplanung werden nicht erwartet.

7.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wegberg verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. I-41 das Ziel, die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung und mögliche Nutzungsänderung von Betrieben im Plangebiet deutlich zu verbessern und damit insbesondere zur nachhaltigen Stärkung und zum Schutz der im Rahmen des Einzelhandels-

konzeptes für Wegberg definierten zentralen Versorgungsbereiche beizutragen.

Das Plangebiet liegt in einem heute bereits bebauten Bereich, der insbesondere durch Wohnnutzung, gemischte und Einzelhandelsnutzungen geprägt ist. Die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes sind in ihren Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten zum großen Teil bereits heute sehr eingeschränkt oder vorbelastet.

Durch den Bebauungsplan Nr. I-41 sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss und vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Wegberg am als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. I-41 „Wegberg – Fußbachstraße“.

Wegberg, den

.....

Bürgermeister

i. V. (Fabry, Technischer Beigeordneter)

9 Anhang

9.1 Übersicht der bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen im festgesetzten Sondergebiet

Genehmigte Nutzung, Genehmigungsdatum	Genehmigungsaufgaben und –bestimmungen (nicht vollständig!); Anmerkungen
Fußbachstr. 36 (Penny): <i>Errichtung von Werbeanlagen</i> <u>20.09.2007</u>	▪ Minstdurchsichthöhe 2 m im Bereich des Werbepylons, Abstand 1 m zur Verkehrsfläche. ▪ Beleuchtung mit Wechsellicht ist nicht zulässig. ▪ Während der Nachtzeiten ist eine Beleuchtung der Werbeanlagen nicht zulässig. ▪ Aus Schreiben: Wunsch einer Begrenzung der Höhe von Werbeanlagen auf 8 m, zusätzlich max. 2 Werbeanlagen pro Gebäudeseite mit max. 4 qm
Fußbachstrasse: <i>Neubau eines Drogerie- und Textilfachmarktes</i> <u>30.01.2008</u>	▪ 5 Stellplätze durch Baulast angebunden, 18 Stellplätze sind rechnerisch erforderlich (124 gemeinsam genutzte Stellplätze vorhanden) ▪ Zu- und Ausfahrten zur Fußbachstr, sind entsprechend dem Begrünungsplan anzulegen. Eine getrennte Zugangsfläche für Fußgänger wird empfohlen. ▪ Weitere Auflagen zur Verkehrssicherheit werden vorbehalten. ▪ Schmutz- und Oberflächenwasser werden über das städt. Kanalnetz entsorgt. ▪ Anlieferungen und Kundenfahrverkehr nur werktags zwischen 7 und 20h, Betriebszeiten an Sonn- und Feiertagen sind ausgeschlossen. Keine Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22 und 6h. ▪ Werbeanlagen größer 1 qm sind genehmigungspflichtig. ▪ Bepflanzungen gem. Begrünungsplan. Auf dem Sammelparkplatz insges. 11 heimische Hochstamm-Laubbäume 2.Ordnung Stammdurchmesser 10-12 cm ▪ An der Vorderseite des Sammelparkplatzes ist zur Fußbachstr. hin eine durchgehende Eiben-Schnitthecke anzupflanzen und zu pflegen. Seitlich der Zufahrten sind 2,50m freizuhalten. ▪ Das Schalltechn. Gutachten 12708 / 1007 vom 1.7.2007 ist Teil der Baugenehmigung und zu beachten.
Fußbachstrasse: <i>Neubau eines Drogerie- und Textilfachmarktes:</i> <i>1.Nachtrag (KIK)</i> <u>25.06.2008</u>	▪ Nutzungsänderung in Textilfachmarkt, es entfällt die Nutzung Drogeriemarkt ▪ 5 Stellplätze durch Baulast angebunden, 21 Stellplätze sind rechnerisch erforderlich (124 gemeinsam genutzte Stellplätze vorhanden)
<i>Schalltechnisches Gutachten</i> <u>16.07.2007</u> <u>01.10.2007</u>	▪ Verkaufsfläche Textilmarkt: 536,79 qm ▪ Verkaufsfläche Shop 1: 69,58qm[^] ▪ Empfehlung einer Lärmschutzwand mit mind. 25 dB Durchgangsschalldämmmaß an der nördlichen Betriebsgrenze.
Fußbachstrasse 44: <i>Neubau eines</i>	▪ 5 Stellplätze durch Baulast angebunden, 10 Stellplätze sind rechnerisch

Genehmigte Nutzung, Genehmigungsdatum	Genehmigungsaufgaben und –bestimmungen (nicht vollständig!); Anmerkungen
<i>Frischemarktes mit Metzgerei sowie eines Shops; Veränderung der Geländeoberfläche; Errichtung einer Grenzmauer</i> <u>30.01.2008</u>	erforderlich (80 gemeinsam genutzte Stellplätze vorhanden, 1. BA). ▪ Schmutzwasser wird über das städt. Kanalnetz entsorgt, Oberflächenwasser soll über Mulden-Rigolen versickert werden oder anderenfalls dem städt. Kanal zuzuführen. ▪ Bepflanzungen gem. Begrünungsplan. Auf dem Sammelparkplatz insges. 11 heimische Hochstamm-Laubbäume 2.Ordnung Stammdurchmesser 10-12 cm ▪ An der Vorderseite des Sammelparkplatzes ist zur Fußbachstr. hin eine durchgehende Eiben-Schnitthecke anzupflanzen und zu pflegen. Seitlich der Zufahrten sind 2,50m freizuhalten. ▪ Betriebszeiten an Sonn- und Feiertagen sind ausgeschlossen. Keine Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22 und 6h. ▪ Werbeanlagen größer 1 qm sind genehmigungspflichtig.
<i>Fußbachstrasse 44: Neubau eines Frischemarktes mit Metzgerei sowie eines Shops; Veränderung der Geländeoberfläche; Errichtung einer Grenzmauer: 1. Nachtrag</i> <u>25.06.2008</u>	▪ Geänderte Nutzung: es entfällt die Nutzung Frischemarkt, hinzu kommt die Nutzung Bäckerei. ▪ 5 Stellplätze durch Baulast angebunden, 10 Stellplätze sind rechnerisch erforderlich (80 gemeinsam genutzte Stellplätze vorhanden, 1. BA).
<i>Fußbachstrasse 36: Neubau eines Geschäftshauses mit SB-Discountmarkt und 103 Stellplätzen</i> <u>27.07.2006</u>	▪ Niederschlagswässer von Dachflächen und anderen befestigten Grundstücksflächen sollen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund geleitet werden. ▪ Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. ▪ Abweichung: Verzicht auf Bildung eines max. 40m langen Brandabschnittes. ▪ Betriebszeiten an Sonn- und Feiertagen sind ausgeschlossen. Keine Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22 und 6h. ▪ Bepflanzungen gem. Begrünungsplan. Auf dem Sammelparkplatz sind insges. 12, entlang der Heerstraße 7 Laubbäume anzupflanzen und zu pflegen. ▪ Verkaufsfläche SB-Markt: 799,90 qm ▪ Nebenfläche SB-Markt: 298,60 qm
<i>Fußbachstrasse 38, 40, 42: Neubau eines Geschäftshauses mit kleinflächigen Fachmärkten und Shopfläche</i> <u>05.09.2006</u>	▪ Oberflächenwasser wird über eine Versickerungsanlage in den Untergrund geleitet. ▪ Zu- und Ausfahrten gem. „Lageplan – Alternativ“. ▪ Betriebszeiten an Sonn- und Feiertagen sind ausgeschlossen. Keine Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22 und 6h. ▪ Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. ▪ Bepflanzungen gem. Begrünungsplan. Auf dem Sammelparkplatz insgesamt 12, entlang der Heerstraße 7 Laubbäume anzupflanzen und zu pflegen. Durchgehende Eingrünung mit Sträuchern oder einer Schnitthecke.
	▪ Verkauf von Tier-, Heimtierzubehör sowie Nahrung für Tiere und Heimtiere (lt. Bauantrag).

Genehmigte Nutzung, Genehmigungsdatum	Genehmigungsaufgaben und –bestimmungen (nicht vollständig!); Anmerkungen														
	▪ Frischeshop mit Verkaufsflächen für Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren, Käse, Salate, Convenience- und Fast-Food-Artikel. (lt. Bauantrag). ▪ Verkaufsfläche Getränkemarkt: 378,71 qm ▪ Verkaufsfläche Raiffeisenshop: 366,54 qm ▪ Verkaufsfläche Frischeshop: 54,41 qm ▪ Nebenflächen: 85,60 qm														
Fußbachstrasse 38: <i>Nutzungsänderung einer Shopfläche in einen Frisörsalon</i> <u>26.06.2008</u> <i>Stellplätze</i> <u>25.06.2008</u>	▪ Betriebszeiten an Sonn- und Feiertagen sind ausgeschlossen. Keine Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22 und 6h. ▪ Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. ▪ Stellplatznachweis gesamter Einzelhandelsstandort: <table border="0" data-bbox="683 768 1294 920"> <tr><td>Discountermarkt</td><td>80</td></tr> <tr><td>Fachmärkte</td><td>27</td></tr> <tr><td>Frischemarkt</td><td>21</td></tr> <tr><td>Textilmarkt / Shop</td><td>21</td></tr> </table> ▪ Bestand: <table border="0" data-bbox="683 976 1050 1093"> <tr><td>Parkplätze</td><td>125</td></tr> <tr><td>Garage auf Parzelle 148</td><td>1</td></tr> <tr><td>Baulast auf Parzelle 148</td><td>5</td></tr> </table>	Discountermarkt	80	Fachmärkte	27	Frischemarkt	21	Textilmarkt / Shop	21	Parkplätze	125	Garage auf Parzelle 148	1	Baulast auf Parzelle 148	5
Discountermarkt	80														
Fachmärkte	27														
Frischemarkt	21														
Textilmarkt / Shop	21														
Parkplätze	125														
Garage auf Parzelle 148	1														
Baulast auf Parzelle 148	5														
<i>Nutzflächen</i> <u>25.06.2008</u>	▪ Verkaufsflächen: <table border="0" data-bbox="683 1144 1034 1261"> <tr><td>Metzger</td><td>66,45 qm</td></tr> <tr><td>Shop</td><td>152,46 qm</td></tr> <tr><td>Backshop</td><td>63,46 qm</td></tr> </table> ▪ Nebenflächen: <table border="0" data-bbox="683 1312 1023 1462"> <tr><td>Metzger</td><td>32,35 qm</td></tr> <tr><td>Shop</td><td>15,13 qm</td></tr> <tr><td>Backshop</td><td>31,00qm</td></tr> <tr><td>Allgemeinfläche</td><td>10,17 qm</td></tr> </table>	Metzger	66,45 qm	Shop	152,46 qm	Backshop	63,46 qm	Metzger	32,35 qm	Shop	15,13 qm	Backshop	31,00qm	Allgemeinfläche	10,17 qm
Metzger	66,45 qm														
Shop	152,46 qm														
Backshop	63,46 qm														
Metzger	32,35 qm														
Shop	15,13 qm														
Backshop	31,00qm														
Allgemeinfläche	10,17 qm														

9.2 Wegberger Liste⁶

Zentrenrelevante Sortimente		
Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Bücher	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel Sonstiger Facheinzelhandel (hier nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Bekleidung	47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung
Sonstige Bekleidung, Kurzwaren	47.51.0	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (hier nur Bekleidung)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Elektrokleingeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrokleingeräte und ohne Elektrogroßgeräte und Musikinstrumente)
Musikinstrumente	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Unterhaltungselektronik, Musik, Video	47.63.0	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Computer und Zubehör	47.41.0	Einzelhandel mit Büromaschinen, Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung und Software
Foto	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- u. optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Telekommunikationsartikel	47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör	57.51.0	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (hier ohne Matratzen)
	47.53.0	Einzelhandel mit Heimtextilien
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (hier ohne Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen u. Glaswaren
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	47.59.9	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (hier ohne Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Uhren/Schmuck	47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Sportartikel	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln (ohne großforma-

⁶ Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH auf Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Hrsg. Statistische Bundesamt, Wiesbaden 2008

Zentrenrelevante Sortimente		
		tige Sportartikel, Campingartikel u. -möbel)
Spielwaren	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren
Optik, Hörgeräteakustik	47.78.1	Augenoptiker (hier zzgl. Akustiker)
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Sanitätswaren/ orthopädische Artikel	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Elektrogroßgeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (hier nur Elektrogroßgeräte)
Nahversorgungsrelevante Sortimente		
Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Nahrungs- und Genussmittel	47.11.1	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln mit ausgeprägtem Schwerpunkt: frischem Obst, Gemüse, Kartoffeln, Fleisch und Fleischwaren, Fisch, Meeresfrüchten und Fischereierzeugnissen, Backwaren, Süßwaren, Wein, Sekt und Spirituosen, sonstigen Getränken, Tabakwaren, Reformwaren, u. a.
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	47.78.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren)
Körperpflege	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegegemitteln inkl. Drogerieartikel (hier auch Parfümartikel)
Pharmazeutische Artikel	47.73.0	Apotheken
Blumen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Schnittblumen und –grün)

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2003
Bau- und Gartenmarktsortimente (Bad- und Sanitäreinrichtungen, Bauelemente/ Baustoffe, Beschläge/ Eisenwaren, Bodenbeläge/ Tapeten, Elektronische Erzeugnisse (.B. Fassungen, Abzweigdosen, Elektromotoren, Kabel, Leitungen), Erde/ Torf, Farben/ Lacke, Fliesen, Gartenhäuser/ -geräte, Herde/ Öfen, Holz, Installationsmaterial, Pflanzen und -gefäße, Rollläden/ Markisen, Werkzeuge, Zäune	47.52	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	47.53.0	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (hier ohne Teppiche)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (hier nur Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Pflanzen und Saatgut)
Kfz und Krafttradbubehör	45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Sportartikel	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier nur Sport- u. Campinggroßgeräte ohne kleinteilige Sportartikel)
Möbel (inkl. Matratzen)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohn- und Büromöbeln
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (hier nur Garten- u. Campingmöbel)
	47.51.0	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (hier nur Matratzen)
	47.79.9	Einzelhandel mit Antiquitäten Gebrauchtwaren (hier nur Möbel)
	47.59.9	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (hier nur Möbel)
Leuchten, Lampen	47.59.9	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Kinderwagen	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (hier nur Kinderwagen)
abgepasste Teppiche und Läufer	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur abgepasste Teppiche)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur antike Teppiche)
Jagdartikel und Waffen	47.78.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- u. Angelbedarf)
Zoologischer Bedarf	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf u. lebenden Tieren (inkl. Tiernahrung)
Fahrräder und Fahrradzubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör