Stadt Arnsberg
FD 4.2 - Stadt- und Verkehrsplanung

August 2013

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

3. Änderung des Flächennutzungsplans / Vorhabenbezogener Bebauungsplan NH 134 "Baumarkt Haverkamp"

---

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich an der Arnsberger Straße zwischen den Wohngebieten "Stoppenkamp / In den Erlen" und "Haverkamp" im Ruhrtal nordöstlich des Arnsberger Stadtteilzentrums Hüsten. Der Bereich zwischen der Ruhr bzw. der Trasse der Ruhr-Lippe-Eisenbahn im Süden und der Autobahn im Norden wird durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt. Neben einem Möbeldiscounter im Westen schließt sich nördlich der Arnsberger Straße das Gebiet des Soleparks mit dem Freizeitbad und großflächigen Sportanlagen an. Weiter östlich überwiegt eine gewerblich - industrielle Nutzung. Am Westring befindet sich weiter ein großflächiger Lebensmittelmarkt.

Das Grundstück an der Arnsberger Straße / Höhe Einmündungsbereich Westring wurde lange durch ein Autohaus genutzt. Nach Umstrukturierung und Verlagerung an einen neuen Standort stehen die Gebäude (Ausstellungshallen, Reparaturwerkstatt und Büros) seit einiger Zeit leer. Für den geplanten Garten- und Heimwerkermarkt wird ebenfalls das südlich angrenzende städtische Grundstück des Grünflächenstützpunktes der technischen Dienste benötigt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen, der den technischen Diensten zur Wasserentnahme dient. Das Grundstück wird durch Umorganisation freigezogen und kann veräußert werden. Die Wasserentnahmestelle soll verlegt werden, so dass die Nutzung durch städtische Betriebe auch weiterhin möglich ist. Hierzu wird eine Regelung im Durchführungsvertrag getroffen.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 3,1 ha besteht seitens eines Investors die Absicht, einen Baumarkt mit Gartencenter und ergänzenden Fachmärkte zu errichten. Der Investor legte ein entsprechend städtebauliches Konzept vor, auf dessen Grundlage dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wurde.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan NH 134 "Baumarkt Haverkamp" wird die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung planungsrechtlich gesichert, die Darstellung der geplanten Maßnahmen wird in einem Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert erfasst. Gemäß § 12 Absatz 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die architektonische und freiraumplanerische Qualität sowie die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen werden über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Arnsberg und dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde der Flächennutzungsplan geändert. Die Umsetzung der Entwicklungsziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind als Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und in Anwendung des § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) abgestimmt. Der gesamte Änderungsbereich wird künftig als Sondergebiet (SO) – "Baumarkt, Gartencenter, Zoofachmarkt, Autowascheinrichtung" dargestellt / festgesetzt.

2. Beschreibung des Vorhabens

Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden und eignet sich daher vor allem für (gewerbliche) Nutzungen, die auf PKW-Kundschaft ausgerichtet sind. Aus stadtentwicklungspolitischen Gründen soll an dieser Stelle kein neuer Einzelhandelsstandort mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entstehen. Ziel

der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung ist es, zentrenrelevanten Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Hüsten zu konzentrieren und dort weiterzuentwickeln.

Das vom Investor vorgelegte Bebauungs- und Nutzungskonzept sieht eine vollständige Neubebauung des Areals vor. Die bestehenden Gebäude des ehemaligen Autohauses (Ausstellungshallen, Reparaturwerkstatt, Büros), die dahinter liegende LKW-Waschanlage sowie die Gebäude auf den städtischen Flächen werden abgerissen. Baumarkt und Gartencenter werden im hinteren Bereich des Geländes errichtet. Für den Baumarkt ist eine maximale Verkaufsfläche von ca. 6.300 m² (einschließlich Holzzuschnitt, Freiflächenverkauf) vorgesehen. Für das nordwestlich benachbarte Gartencenter ist eine maximale Verkaufsfläche von 3.750 m² vorgesehen.

Baumarkt- und Gartencenter bilden eine bauliche Einheit, die jeweils im Osten durch eine überdachte Baustoffhalle und im Westen durch das Außengelände des Gartencenters ergänzt wird. Für den Betreiber ist es wichtig, dass der Eingangsbereich so platziert wird, dass eine gute Erkennbarkeit von der Arnsberger Straße her gewährleistet wird.

Als Serviceeinrichtungen sind ein "Backshop“" mit Café (im Baumarkt, 100 m² Verkaufsfläche) sowie im Bereich der Stellplätze ein Servicebereich mit Gastronomie und Ausstellungsfläche (100 m² Verkaufsfläche) vorgesehen. Die gesamte maximale Verkaufsfläche des Teilbereichs "Baumarkt mit Gartencenter" wird einschließlich aller Serviceeinrichtungen (inklusive Teilbereich D) damit ca. 10.150 m² betragen.

Angrenzend an die Arnsberger Straße, parallel zur Siedlung Stoppenkamp, soll eine Autowascheinrichtung mit automatischer Waschstraße und Staubsauger- und Fahrzeugpflegeplätzen entstehen.

Zwischen der Autowascheinrichtung und dem Baumarkt, ebenfalls parallel zur Siedlung Stoppenkamp, ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m² vorgesehen. Hier soll ein Zoofachmarkt für Heimtiernahrung und -zubehör sowie lebende Tiere angesiedelt werden. Insgesamt ist demnach eine maximale Verkaufsfläche von 10.900 m² für das gesamte Vorhaben vorgesehen.

Das Gebäude "Stoppenkamp 20-22", das nicht im Eigentum des Vorhabenträgers ist, bleibt erhalten und wird nicht in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen (siehe dazu auch Kapitel 3.4. Verbindliches Planungsrecht).

Im vorderen Bereich zur Arnsberger Straße ist ein Parkplatz mit etwa 313 Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter vorgesehen. Der Anlieferverkehr des Baumarktes erfolgt ausschließlich über die Arnsberger Straße Richtung Haverkamp. Die Gestaltung und Begrünung des Parkplatzes und seiner Zu- und Abfahrten werden im Vorhabenplan fixiert.

Ergänzt wird das Bebauungs- und Nutzungskonzept durch ein Werbekonzept. Neben Fahnen an den Eingangsbereichen wird mit Werbeplakaten an der Gebäudefassade und auf der Stellplatzanlage geworben. Weiterhin soll im Stellplatzbereich zwischen Arnsberger Straße und Baumarkt ein 25 m hoher Werbepylon aufgestellt werden.

3. Verfahren

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Arnsberg hat in seiner Sitzung am 29.09.2011 – nach Vorberatung durch die Bezirksausschüsse Bruchhausen am 13.09.2011 und Hüsten am 14.09.2011 - gemäß § 2 Absatz 1 i.V.m. § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NH 134 "Baumarkt Haverkamp" gefasst sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 07.03.2012 in der Schützenhalle in Hüsten statt. Anschließend konnten bis zum 23.03.2012 beim Fachdienst 4.2 - Stadt- und Verkehr-splanung im Rathaus Äußerungen zur Planung schriftlich und mündlich vorgebracht werden. Zuvor wurden am 06.03.2012 die Bürger des Stoppenkamp in einer Infoveranstaltung im Rathaus über die Planung informiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde den Behörden und Trägern sonstiger Belange in der Zeit vom 02.03.2012 bis zum 30.03.2012 die Möglichkeit gegeben, im Rahmen ihrer Zuständigkeit Stellung zu nehmen bzw. eigene Belange geltend zu machen.

Am 21.06.2012 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt in einer Sondersitzung mit den Bezirksausschüssen Hüsten und Bruchhausen die öffentliche Auslegung des vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes NH 143 "Baumarkt Haverkamp" beschlossen.

Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 02.05.2013 durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt mit vorheriger Information der Bezirksausschüsse Bruchhausen und Hüsten. Zuvor wurden am 10.04.2013 die Bürger des Stoppenkamp in einer Infoveranstaltung im Rathaus erneut über die Planung bzw. die geänderten Planinhalte informiert.

Die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung (aufgrund der vorgenommenen Änderungen und geänderten Planinhalte - siehe Ausführungen Drs. 40/2013 -) gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschränkte sich lediglich auf die geänderten und ergänzten Teilbereiche und fand befristet im Zeitraum vom 14.05.2013 bis zum 07.06.2013 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde – nach Vorberatungen durch den Bezirksauschuss Hüsten am 25.06.2014 und dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 25.06.2013 - durch den Rat der Stadt Arnsberg am 02.07.2013 gefasst.

4. Beurteilung der Umweltbelange

4.1 Umwelteinwirkungen

Durch den neuen großflächigen Einzelhandel werden zusätzliche, lärmschutzrelevante Emissionen aus Verkehrslärm nach DIN 18005 über ein erhöhtes, weiteres Verkehrsaufkommen gegenüber den bereits bestehenden Verkehrsbelastungen insbesondere auf der Arnsberger Straße und Betriebslärm nach TA-Lärm über Parkvorgänge, Warenanlieferungen, klima- und lüftungstechnische Anlagen usw. auf die angrenzenden Nutzungen und vorhandene Einrichtungen erwartet. Durch gutachterliche Untersuchungen im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans NH 134 "Baumarkt Haverkamp" wurden die Auswirkungen durch die Sondergebietsnutzung verursachten Lärmentwicklung untersucht sowie Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die in die planerischen Festsetzungen unter Hinweise für das weitere Genehmigungsverfahren übernommen wurden. Insgesamt wird die Verträglichkeit des Vorhabens auf die bestehenden und zukünftigen Nutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebiets attestiert.

Im Stadtteil Bruchhausen befindet sich in einem Abstand von 300 bis 600 m zum Plangebiet der Betriebsbereich eines Störfallbetriebs, dessen durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) mit 500 m ermittelter Achtungsabstand ("ohne Detailkenntnisse" im Sinne des Leitfadens KAS 18) das Plangebiet erreicht. Die TÜV Nord Systems wurde daher mit der Erstellung eines Gutachtens (TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Gutachten zur Verträglichkeit des Betriebsbereichs der Duropal GmbH, Arnsberg mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan NH 134 mit dem hier ansässigen Störfallbetrieb unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG / Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie beauftragt. Die detaillierte Analyse der Gefahrenpotentiale und die Zugrundelegung von erforderlichen Abständen je nach Art der im Betrieb verwendeten Gefahrenstoffe kommt zu dem Schluss, dass die so ermittelten angemessenen Schutzabstände das Plangebiet nicht erreichen.

4.2 Altlasten

Für Teile des Plangebietes besteht Altslastenverdacht. Im Verzeichnis über Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises (Altlastenkataster) sind folgende Eintragungen enthalten:

- Flurstück 821; Flächennummer 194514-0090. Diese Fläche wurde vor 1989 in einer Mächtigkeit von 1 bis 3 m aufgeschüttet. Über die Zusammensetzung des Aufschüttungsmaterials liegen keine Informationen vor.
- Flurstück 945; Flächennummer: 194514-0098. Auf dem Gelände war bis 1991 eine Tiefbaufirma ansässig, die das Gelände u.a. als Deponie für Erdaushub, Bauschutt und Straßenbau genutzt hat. Teils erfolgten hier bereits Sanierungsmaßnahmen, es werden jedoch weitere Verunreinigungen mit Schwermetallen, Mineralölkohlenstoffen und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe vermutet.
- Flurstück 967; Flächennummer: 194514-0080. Im westlichen Bereich wurde von 1960 bis 1991 eine Tankstelle betrieben sowie seit 1997 eine Autowaschanlage. Dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen

im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde im Rahmen einer Untersuchung (GUCH Consulting GmbH, 2010) nachgegangen. Die Ergebnisse zweier weiterer Untersuchungen (URBANISKI & VERSMOLD GmbH, 2012) liegen aktuell noch nicht vor.

Im Bauprozess werden weitere Untersuchungen beauftragt und in enger Abstimmung mit den Fachbehörden abgeklärt, wie mit den vorhandenen Altlasten umgegangen wird und welche Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Dazu wurde ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

4.3 Umweltprüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und eine Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erstellt, der Bestandteil der Begründung ist. Im Umweltbericht erfolgt die Beschreibung des Bestandes der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter sowie der Auswirkungen auf sie bei Durchführung der Planung.

Im Ergebnis stellt der Umweltbericht zunächst deutliche Vorbelastungen der Schutzgüter fest, die mit den im Gebiet erfolgten großflächigen Anschüttungen sowie der weitgehend bereits vorhandenen Überbauung und gewerblichen Nutzung zusammenhängen. Dennoch sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die vor allem aus zusätzlichen Versiegelungen, de Beanspruchung ruderaler Standorte sowie der notwendigen Rodung des vorhandenen Gehölzbestandes resultieren. Außerdem werden aufgrund des Vorhandenseins von Altlasten sowie zusätzlich zu erwartender betriebsbedingter Lärmemissionen entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Umwelt und des Menschen notwendig.

Über entsprechend Schutz- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet, spezielle Artenschutzmaßnahmen sowie externe Kompensationsmaßnahmen kann jedoch die Vermeidung erheblicher negativer Umweltauswirkungen gewährleistet werden.

4.4 Eingriffsregelung

Entsprechend der Eingriffsberechnung des Umweltberichts kann der Eingriff durch grünordnerische Maßnahmen im Gebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Wertedefizit von 29.726 Einheiten, das vom Vorhabenträger gem. § 1 a Absatz 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch externe Maßnahmen zu kompensieren ist.

Zum externen Ausgleich sollen Renaturierungsmaßnahmen an der Ruhr im Stadtgebiet Hüsten zwischen Flusskilometer 143,03 und Flusskilometer 144,09 erfolgen. Der Wert dieser Maßnahmen beträgt insgesamt 53.000 Biotopwertpunkte. Hiervon werden 29.726 Wertpunkte als externe Ausgleichsmaßnahme dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan NH 134 zugeordnet.

In diesem Zusammenhang erfolgt gleichzeitig in Ansätzen eine Konfliktlösung hinsichtlich der Hochwasserproblematik im Gebiet.

4.5 Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach § 44 Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, die aufzeigen sollte, ob von dem Vorhaben möglicherweise planungsrelevante Arten betroffen sind und ob eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte möglich ist.

Im Ergebnis sind von Gehölzrodung und Gebäudeabbruch möglicherweise folgende planungsrelevanten Arten betroffen: Sperber, Turmfalke, Waldohreule und Zwergfledermaus. Bei Beachtung verschiedener, in der ASP konkretisierter Vorgaben hinsichtlich von Bauzeitenregelungen für Gehölzrodung und Gebäuderückbau, hinsichtlich einer ökologischen Abrissbegleitung der Gebäude des Betriebshofes sowie dem Ersatz voraussichtlich beanspruchter Lebensräume der Zwergfledermaus ist eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände jedoch möglich.

4.6 Planungsalternativen

Standortalternativen gibt es für die Planung nicht, da an Ort und Stelle die Notwendigkeit gegeben ist, eine bereits weitgehend bebaute, aber größtenteils brachliegende Gewerbefläche wieder einer Nutzung zuzuführen. Daher konnten für das geplante Vorhaben keine Konzeptalternativen erarbeitet werden.

5. Vorgebrachte Anregungen der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit thematisieren unter anderem die schon jetzt vorhandene starke Verkehrsbelastung auf der Arnsberger Straße, die angenommene unzureichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sowie die voraussichtliche Zunahme des Verkehrsaufkommens durch den Besucher- und Anlieferverkehr. In diesem Zusammenhang wurde angezweifelt, dass die Grenzwerte tatsächlich eingehalten werden und die vom Gutachter ermittelte prognostizierte Pegelerhöhung von bis 0,3 dB(A) zu gering sei. Weiterhin, dass generell die nachbarlichen Schutzbelange (wie z.B. Abstände gem. Landesbauordnung NRW, zulässige Betriebs- und Anlieferzeiten, zulässige Geschwindigkeit) nicht ausreichend berücksichtigt seien.

Ein weiterer wichtiger Sachverhalt ist die planungsrechtliche Einordnung des Wohngebäudes Stoppenkamp 20-22. Aufgrund der faktischen Gemengelage im Gesamtzusammenhang mit den umliegenden Gewerbebetrieben wird in der schalltechnischen Untersuchung die immissionsschutzrechtliche Beurteilung mit den Werten eines Mischgebietes vorgenommen. Durch den Rechtsbeistand des Eigentümers von Stoppenkamp 20-22 wird diese Vorgehensweise angezweifelt. Zudem bestünden grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des Verfahrens (Einleitungsbeschluss) und den bauplanungrechtlichen Inhalten.

Die vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betreffen dagegen in erster Linie fehlende Ausführungen zu verschiedenen Gutachten (Thematik Artenschutz, Seveso-II, schalltechnische Untersuchung) bzw. notwendige Anpassungen, redaktionelle Überarbeitungen, inhaltliche Ergänzungen in der Begründung, dem Umweltbericht und dem Bebauungsplanentwurf.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung keine gravierenden Anregungen vorgebracht. Die Öffentlichkeit reagierte in ihren Stellungnahmen vor allem aufgrund der Ansiedlung der Autowascheinrichtung (Teilbereich E) in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung des Stoppenkamp. Es wurde die Auffassung vertreten, dass sich durch Ansiedlung einer Autowascheinrichtung die Gesundheitsgefährdung durch Lärm und Schadstoffe in unmittelbarer Nachbarschaft wesentlich erhöht.

6. Abwägungsrelevante Stellungnahmen und Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen im Rahmen der beiden öffentlichen Auslegungen und den geänderten Planinhalten haben sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan NH 134 "Baumarkt Haverkamp" inhaltlich insgesamt geringfügige Ergänzungen im Bebauungsplan und der Begründung bzw. Umweltbericht ergeben.

Zusammenfassend können folgende essenziellen Sachverhalte festgehalten werden:

- *Festsetzung Sondergebiet*

Die Festsetzung des Sondergebietes (SO) nach § 11 BauNVO erfolgt unter der Bezeichnung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel / Baumarkt – Garten-center, Zoofachmarkt und Autowascheinrichtung" und gliedert sich in fünf Teilbereiche (A, B, C, D, E).

Die festgesetzten Teilbereiche A "Baumarkt" (mit einer Verkaufsfläche von max. 6.300 m²) und B "Gartencenter" (mit einer Verkaufsfläche von max. 3.750 m²) wurden von den Änderungen nicht berührt. Der ursprünglich festgesetzte Teilbereich C "Fachmärkte" (mit einer max. Verkaufsfläche von 2.100 m²) wurde deutlich reduziert und beinhaltet nun einen Zoofachmarkt (zoologische Artikel, Tierfutter, lebende Tiere) mit einer max. Verkaufsfläche von 750 m² und fällt somit nicht unter die Großflächigkeit.

Der Teilbereich D soll künftig vorrangig als Ausstellungsfläche für die Teilbereiche A bis C dienen. Die Möglichkeit einer eventuellen Ansiedlung von einem Imbiss oder anderen gastronomischen Einrichtung bzw. Serviceeinrichtung ist weiterhin gegeben.

Teilbereich E beinhaltet eine Autowascheinrichtung mit automatischer Waschstraße und 8 Staubsauger- /Fahrzeugepflegeplätzen mit Betriebszeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr.

- *Lärmschutz*

Für die Ansiedlung der Autowascheinrichtung im Teilbereich E musste das schalltechnische Gutachten überarbeitet werden. Im Ergebnis führte dies zu einer Erhöhung der Lärmschutzwand "L 1" an der Arnsberger Straße (Richtung Haverkamp) von 3 m auf 4 m. Bei der Errichtung der Lärmschutzwand "L 2" (Richtung Stoppenkamp) ist eine Höhe von 3 m aus schalltechnischer Sicht weiterhin ausreichend.

- *Erneute landesplanerische Anpassung*

Für die Ansiedlung des Baumarktes und Gartencenters liegt die landesplanerische Anpassungserklärung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg seit dem 15.05.2012 vor.

Durch die sich ergebenden Änderungen im Hinblick auf die Nutzungen "Zoofachmarkt" und "Autowascheinrichtung" haben sich die zulässigen Einzelhandelsflächen deutlich reduziert. Parallel wurde die Arnsberger Liste im Hinblick auf die Warengruppe "Zoologischer Bedarf" aktualisiert. Entsprechend dem in der Aufstellung befindlichen Teilplan "Großflächiger Einzelhandel" im Landesentwicklungsplan NRW werden die Sortimente "Tiere und Tiernahrung, Zooartikel" nicht mehr als zentrenrelevante Leitsortimente in der Liste gem. § 24 LEPro NRW geführt.

Der Rat der Stadt Arnsberg hat in seiner Sitzung am 14.05.2013 dahingehend die Aktualisierung der Arnsberger Liste beschlossen. Die Sortimentgruppe "Zoologische Artikel / Lebende Tiere" werden künftig nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft".

Die erforderliche formelle erneute Anpassung für die Teilgebiete C und E wurde am 22.05.2013 an die Bezirksregierung gestellt. Die landesplanerische Anpassungserklärung für diese beiden Teilgebiete liegt seit dem 11.07.2013 vor.

- *Problematik "Stoppenkamp 20-22"*

Zur abschließenden juristischen Beurteilung dieses Sachverhaltes wurde durch den Investor die Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen, Köln, beauftragt. Diese anwaltliche Stellungnahme liegt seit dem 03.05.2013 vor und kommt zu dem Ergebnis, dass für das Gebäude Stoppenkamp 20-22 die Gemengelagenregelung der TA-Lärm anwendbar ist. Als geeigneter Zwischenwert kann demnach hier eine Mischgebietsnutzung zugrundegelegt werden.

7. Kosten, Finanzierung und Umsetzung der Planung

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Arnsberg wurde nach § 11 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen Gegenstand des Vertrages ist das beabsichtigte Vorhaben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zur Übernahme der Kosten, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens und bei der Umsetzung der Maßnahme entstehen.