



**Gemeinde Everswinkel**  
**Bebauungsplan Nr. 27**  
**„Schulgelände Everswinkel“**  
**- 4. Änderung -**

Begründung

15.03.2011

## Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung .....	1
2.	Planungsanlass .....	2
3.	Auswirkungen des Vorhabens .....	4
3.1.	Raumordnung / Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden .....	5
3.2.	Auswirkungen innerhalb der Gemeinde .....	6
3.3.	Schädliche Umwelteinwirkungen .....	7
3.4.	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr .....	8
3.5.	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild .....	8
3.6.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt .....	8
3.7.	Bewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO .....	9
4.	Planerische Festsetzungen .....	9
5.	Geruchsimmissionen (Landwirtschaft) .....	10
6.	Altlasten .....	11
7.	Kampfmittel .....	11
8.	Zum Verfahren .....	11
9.	Erschließung und Kosten .....	12

### 1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf das Grundstück „Alverskirchener Straße 24“ (Gemarkung Everswinkel, Flur 32, Teilbereiche der Flurstücke 426, 427). Für den Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes (ALDI) ist nach dem Bebauungsplan ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, nördlich der geplanten Erweiterung eine „Gemeinbedarfsfläche Schule“, auf der sich ein „Tennenplatz“ befindet. Westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie nord-westlich die zugehörige landwirtschaftliche Hofstelle (Außenbereich gem. § 35 BauGB). Südlich (jenseits der Alverskirchener Straße) befinden sich öffentliche und private Sport- und Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad, Saunadorf, Tennisplätze, 2 Sporthallen). Östlich liegen zwei Mehrfamilienhäuser in dem festgesetzten Dorfgebiet (MD).

Das dem Lebensmittelmarkt zugehörige Grundstück hat eine Größe von 3.821 m<sup>2</sup>. Eine Erweiterung ist um den geplanten nördlichen Anbau in einer Breite von ca. 54 m und Tiefe von ca. 7 m geplant.

Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2. Planungsanlass

Der ALDI-Markt besteht seit 1996 an der Ortsausfahrt nach Alverskirchen und wird von Bürgern beider Ortsteile (Everswinkel u. Alverskirchen) sehr gut angenommen, ist von den Räumlichkeiten her aber sehr beengt und soll daher zeitgemäß erweitert werden von derzeit ca. 580 m<sup>2</sup> auf ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Damit wird allerdings die Grenze zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) überschritten. Zu klären ist daher, inwieweit ein solches Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Everswinkel zur Entwicklung des örtlichen Einzelhandels sowie bundes- und landesrechtlichen Rahmenbedingungen entspricht.

Bereits im Jahr 2005 wurde das Büro Dr. Donato Acocella -Stadt- und Regionalentwicklung- (Lörrach/Dortmund) mit der Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes für die Gemeinde Everswinkel beauftragt. In diesem wurde letztendlich dargelegt, dass sich für die gesamte Gemeinde je nach Prognose für den Zeitraum bis 2015 ein Verkaufsflächenbedarf bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zwischen 600 m<sup>2</sup> („Status quo – Prognose“) und 2.450 m<sup>2</sup> („Ziel-Prognose“) ergibt<sup>1</sup>. Allerdings sollte dieser nach den konzeptionellen wie auch städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nach Möglichkeit in zentraler Lage verortet werden, um das Ortszentrum in seiner zentralen Versorgungsfunktion zu stärken und bestehende Einzelhandelsstrukturen nicht zu gefährden.

In der Folgezeit wurden seitens der Verwaltung wie auch mit externer Unterstützung potentiell geeignete Flächen in zentraler Lage ebenso wie mögliche Erweiterungen vertiefenderen Untersuchungen unterzogen, ohne dass sich eine dieser Flächen als realisierbar herausstellte<sup>2</sup>.

Aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen<sup>3</sup> und nicht zuletzt ausgelöst durch die Erweiterungsabsichten der Fa. ALDI wurden Gespräche mit der Bezirksregierung als zuständiger Landesplanungsbehörde und der Industrie- und Handelskammer geführt, inwieweit eine Erweiterung am vorhandenen Standort realisierbar ist. Um hier auf aktueller Daten- und Rechtsgrundlage die notwendigen planerischen Maßnahmen einleiten zu können, wurde die BBE Handelsberatung Münster damit beauftragt, ein aktuelles und den neuen rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Everswinkel zu erarbeiten und in diesem Zusammenhang auch mögliche städtebauliche und landesplanerische Auswirkungen von

---

<sup>1</sup> Dr. Donato Acoella: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Everswinkel, 07.03.2006, S. 43

<sup>2</sup> Plemper & Schott: Städtebaulicher Entwurf – Einzelhandelsentwicklung Everswinkel, Planungsskizzen und Erläuterung, April 2007; Beratungen im Ausschuss für Planung u. Umweltschutz am 26.04. u. 23.10.2007; Bürger- u. Anliegerversammlung am 24.05.2007

<sup>3</sup> § 24a Landesentwicklungsprogramm, Einzelhandelserlass NRW

Planvorhaben, insbesondere Erweiterung eines bestehenden Nahversorgers (ALDI), einzuordnen. Nach Erarbeitung in einem projektbegleitenden Arbeitskreis<sup>4</sup>, Beratungen im Ausschuss für Planung und Umweltschutz sowie durchgeführtem Offenlegungsverfahren mit Beteiligung der Bürger und Fachbehörden und -verbände wurde dieses letztlich am 13.07.2010 durch den Rat der Gemeinde Everswinkel verabschiedet.

Nach den Erhebungen des Gutachters wird die Verkaufsflächenausstattung in Everswinkel mit 0,38 m<sup>2</sup> pro Einwohner als lediglich befriedigend gewertet bzw. als „eher quantitativ schwache Ausstattung“ eingestuft und für die Randbereiche des Ortsteiles Everswinkel auch gewisse Defizite in der wohnungsnahen Versorgung festgestellt. Die geringe Ausstattung in Alverskirchen dagegen ist durch die geringe Bevölkerungszahl und somit fehlende wirtschaftliche Tragfähigkeit bedingt<sup>5</sup>.

Zu dem Erweiterungsvorhaben ALDI heißt es im Einzelhandelskonzept<sup>6</sup>:

*„Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Everswinkel wurde die BBE Handelsberatung Münster beauftragt, eine Stellungnahme zur Erweiterung des Discountmarktes ALDI abzugeben.*

*Die Firma ALDI beabsichtigt am bestehenden Unternehmensstandort eine marktgerechte Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 580 qm auf 900 qm und somit über die Großflächigkeitsgrenze hinaus. Der Standort befindet sich in Randlage zum Wohnsiedlungsbereich:*

*Während in Richtung Ortskern Wohnquartiere vorzufinden sind, die sich im weiteren Verlauf zunehmend verdichten, schließt sich in westlicher Richtung landwirtschaftliche Nutz- bzw. Freiflächen an. Insgesamt kann die Lagequalität als teilintegrierte Lage mit einem zu versorgenden Naheinzugsbereich von rd. 2.900 Einwohnern bezeichnet werden.*

*Der bestehende Discountmarkt übernimmt aber nicht nur eine Nahversorgungsfunktion für den westlichen Siedlungsbereich des Kernortes, sondern auch eine wesentliche Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich des Ortsteils Alverskirchen.*

*Nach geltendem Planungsrecht sind gemäß § 24a LEPro großflächige Handelsbetriebe nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche oder unter Nachweis der Atypik gemäß Einzelhandelserlass realisierbar.*

*Entsprechend den Zielvorstellungen und Grundsätzen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes nimmt hierbei die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche / des Hauptzentrums einen besonderen Stellenwert ein.*

*Weitere Zielvorstellung ist zudem die Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung sowie die Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet, u.a. auch in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.*

*Hierbei sollen Erweiterungen oder Neuansiedlungen lediglich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Siedlungsraumes erfolgen, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind bzw. eine Versorgungsfunktion für den Nahbereich übernommen wird sowie deren Unschädlichkeit für das Zentrum dargelegt werden kann.*

<sup>4</sup> vertreten im Arbeitskreis Einzelhandel waren: BBE Handelsberatung, Gemeindeverwaltung, Bezirksregierung, Industrie- u. Handelskammer, Handwerkskammer, Einzelhandelsverband, Interessengemeinschaft der Selbständigen in Everswinkel – IGSE, Vertreter der Fraktionen im Rat der Gemeinde Everswinkel

<sup>5</sup> BBE Handelsberatung Münster: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel, Mai 2010, S. 25, 26

<sup>6</sup> BBE Handelsberatung Münster, a.a.O. S. 78 - 81

*Dies beinhaltet neben der Verlagerung vorhandener Betriebsstätten in den Zentralen Versorgungsbereich oder in städtebaulich integrierte Standortlagen innerhalb des Siedlungsraumes auch die Umstrukturierung und verträgliche Anpassung bestehender Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen.*

*Eine Erweiterung des ALDI-Discountmarktes am vorhandenen Standort über die Großflächigkeit hinaus ist somit mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Everswinkel grundsätzlich vereinbar.*

#### **FAZIT**

- *Die Planungen zur Erweiterungen des ALDI Marktes decken sich mit den Zielen und Grundsätzen des Konzeptes*
- *Die städtebauliche Verträglichkeit ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Bauleitplanverfahren zu prüfen“*

### **3. Auswirkungen des Vorhabens**

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Derartige Sondergebiete dürfen bei Anwendung des § 24a Abs. 1 LEPro nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Sie dürfen demnach weder die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. § 24a LEPro ist zwar kein Ziel der Raumordnung mehr (in den hierzu ergangenen Entscheidungen ist sogar von Nichtigkeit<sup>7</sup> bzw. Unbeachtlichkeit<sup>8</sup> die Rede). Als zu beachtender Grundsatz ist er jedoch weiterhin zu berücksichtigen. Zu beachten ist auch, dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und sich diese auch aus dem Regionalplan ergeben. Der Standort des Aldis ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Daher stehen der geplanten Erweiterung keine Ziele der Raumordnung entgegen. Der geltende Regionalplan<sup>9</sup> gibt weiterhin vor, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen sind und durch die Ansiedlung die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigt werden darf.

Weiterhin sind städtebauliche Auswirkungen im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

---

<sup>7</sup> VerfGH NRW, 26.08.2009, 18/08

<sup>8</sup> OVG NRW, 30.09.2009, 10 A 1676/08; BVerwG 14.04.2010, 4 B 78.09

<sup>9</sup> Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland, Erl. Ziff. 122

Während die Schwelle der Großflächigkeit früher auf Grundlage einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts <sup>10</sup> bei „nicht wesentlich unter 700 m<sup>2</sup>, aber auch nicht wesentlich darüber“ angenommen wurde, gelten Einzelhandelsbetriebe aufgrund jüngerer Rechtsprechung <sup>11</sup> im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO als „großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten“.

Mit der angestrebten Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> wird damit vorliegend die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind die dort genannten (negativen) Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt. Inclusive Anlieferung, Lager und Vorkassenzone wird die Grenze von 1.200 m<sup>2</sup> geringfügig überschritten.

### 3.1. Raumordnung / Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden

Raumordnerisch ist Everswinkel nach dem Prinzip der „zentralörtlichen Gliederung“ als Unterzentrum zwischen Münster (Oberzentrum) und Warendorf (Mittelzentrum) einzuordnen, dem landesplanerisch keine überörtliche Versorgungsfunktion zukommt. Bezüglich der Feststellung möglicher Kaufkraftabflüsse schließt das Bundesverwaltungsgericht die Erstellung eines Marktgutachtens zwar nicht aus – verlangt dies aber auch nicht generell <sup>12</sup>. Aufgrund bisher durchgeführter externer Begutachtungen <sup>13</sup>, hieraus abgeleiteter und eigener Erkenntnisse wird für die anstehende Erweiterung keine zusätzliche externe Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für erforderlich erachtet, zumal es sich um einen etablierten Standort handelt, der lediglich markt- und zeitgerecht aufgestellt werden soll und ausreichend Daten- und Abwägungsgrundlagen vorliegen.

Nach den Erhebungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept <sup>14</sup> liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer bei 103,1 % und damit über dem Bundesdurchschnitt. Gleichwohl beträgt die Kaufkraftbindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nur 64 %. Die Versorgung mit Nahversorgungsangeboten wird als zufriedenstellend angesehen, wobei Schwächen u. a. in dem teilweise nicht marktgerechten Marktauftritt einiger Betriebsstätten und deutlich räumlichen Versorgungslücken in Alverskirchen gesehen werden. Mit der geplanten Erweiterung des Marktes von derzeit ca. 580 m<sup>2</sup> auf ca. 900 m<sup>2</sup> wird die wohnungsnahе Versorgungssituation in Everswinkel und aufgrund der Ausrichtung auch in Alverskirchen verbessert. Relevante Auswirkungen auf zentrale

---

<sup>10</sup> BVerwG, 22.05.1987 – 4 C 19.85

<sup>11</sup> BVerwG, 24.11.2005 – 4 C 10.04

<sup>12</sup> s. a. Söfker in Stadt u. Gemeinde, 5/2010, S. 185

<sup>13</sup> Dr. Acocella, Plemper & Schott, BBE, a.a.O

<sup>14</sup> BBE Handelsberatung Münster: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel, Mai 2010, S. 30 – 35

Versorgungsbereiche benachbarter Städte und Gemeinden sind auszuschließen, zumal diese über ausreichend eigene (auch großflächige) Lebensmitteleinzelhandelsstandorte verfügen (u. a. auch ALDI-Märkte in Wolbeck, Telgte, Warendorf, Freckenhorst, Sendenhorst). Insofern ist allenfalls anzunehmen, dass aufgrund eines modernisierten Standortes geringfügig zu Kaufkraftrückflüssen in den Ort kommen kann. Hier muss gesehen werden, dass es in den letzten Jahren durch Erweiterungen im Lebensmitteleinzelhandel in der Umgebung sukzessive zu Kaufkraftabflüssen gekommen ist, die – für sich betrachtet – jeweils unter dem kritischen Schwellenwert von 10 % Umsatzumlenkungen lagen (z. B. Marktkauf Warendorf, Orkotten Telgte, ehem. Brinkhausgelände Freckenhorst, RATIO Münster). Nach der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen können Umverteilungseffekte von 7 – 11 % als abwägungsrelevant bezeichnet werden, weil hiervon negative städtebauliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können<sup>15</sup>. Allgemein wird in Rechtsprechung und Literatur in der Regel von einem Schwellenwert von 10 % ausgegangen. Derartige Ab- bzw. Rückflüsse aus Zentralen Versorgungsbereichen benachbarter Städte und Gemeinden werden aufgrund deren eigenem Besitz nicht möglich sein, zumal die Fa. ALDI auch dort nahezu ausnahmslos und damit flächendeckend bei identischem Angebot vertreten ist. Wenn überhaupt Kaufkraftrückflüsse zu erwarten sind, so werden diese weit unter dem kritischen Schwellenwert von 10 % liegen (angesetzt werden können 1-2 %).

### **3.2. Auswirkungen innerhalb der Gemeinde**

Hinsichtlich der Umsatzverteilung innerhalb der Gemeinde Everswinkel haben sowohl die Beratungen im Arbeitskreis Einzelhandel unter Einbeziehung der Fachbehörden und –verbände sowie der örtlichen Kaufmannschaft als auch die politische Diskussion gezeigt, dass die angestrebte Erweiterung des in dieser Lage etablierten ALDI-Marktes insgesamt für sinnvoll und verträglich angesehen wird. Nach der Erhebung bisheriger Verkaufsflächen sind der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 2.895 m<sup>2</sup> zuzurechnen. Bei einer heutigen Größe von 580 m<sup>2</sup> entfallen damit auf den ALDI-Markt ca. 20 %. Bei einer Erweiterung auf 900 m<sup>2</sup> errechnet sich im Verhältnis zur dann geltenden Gesamtgröße von 3.215 m<sup>2</sup> ein Anteil von ca. 28 %, somit eine Zunahme des Verkaufsflächenanteils von ca. 8 %. Damit ergibt sich zwar rechnerisch in Bezug auf die Verkaufsfläche eine Näherung an den kritischen Schwellenwert. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass mit einer Erweiterung des Marktes auch breitere und damit komfortablere Gänge ergeben, was nicht zwangsläufig zu einer Ausweitung des Sortiments und einer rein rechnerischen Vervielfachung des Umsatzes führen muss. Hier wird aufgrund der Attraktivierung ein Umsatzzugewinn von ca. 5 % in Ansatz gebracht, so dass die Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich als noch

---

<sup>15</sup> OVG Münster, 07.12.2000, 7A D 60/99.NE

verträglich eingestuft werden können. Selbst wenn man als Näherungswert einen Umsatz von 5.470 € pro qm Verkaufsfläche für eine Filiale Aldi<sub>Nord</sub> zugrunde legt<sup>16</sup>, was bei einer Verkaufsfläche von 900 qm<sup>2</sup> zu einem erwarteten Jahresumsatz von 4,9 Mio. € führt, entspricht dies im Verhältnis zur Kaufkraft Nahversorgung für den Ortsteil Everswinkel in Höhe von insgesamt 17,2 Mio. € nur einem Anteil von 29 %. Setzt man nicht den gesamten Ortsteil Everswinkel (rd. 7.500 Einw.), sondern gemäß den Ausführungen im Einzelhandelskonzept (S. 79) nur einen Naheinzugsbereich von rd. 2.900 Einwohnern ins Verhältnis, so ergibt sich für diesen Einzugsbereich eine Kaufkraft Nahversorgung in Höhe von 6,6 Mio. €, die damit immer noch über dem maximal zu erwartenden Zielumsatz liegt.. Nach Auffassung der in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vertretenen Einzelhandelsunternehmen ist eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich nicht gegeben, wenn – von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt<sup>17</sup>. Von dieser 35 % - Regel kann hier aber aufgrund der Lage im ländlichen Raum bei geringer Bevölkerungsdichte unter Berücksichtigung der besonderen siedlungsstrukturellen Situation mit Blick auf den Zentralen Versorgungsbereich abgewichen werden. Eine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung wird nicht gesehen. Die Auswirkungen können als verträglich eingestuft werden. Dem „Kongruenzgebot“ wird damit genüge getan.

### 3.3. Schädliche Umwelteinwirkungen

Ebenfalls gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu widerlegen ist die Vermutung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Dies sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Durch den geplanten nördlichen Anbau in einer Tiefe von ca. 7 m wird es aufgrund größerer Verkaufsfläche auch bedingt zu einer Steigerung des Umsatzes (s.o.) und daher evtl. auch zu geringfügig höherem Kunden- und Lieferverkehr kommen. Allerdings werden nach bisher vorliegenden Planungen keine Änderungen der Parkplatz- und Anlieferungssituation vorgenommen werden müssen. Der Parkplatz verfügt über ca. 70 PKW-Einstellplätze, die bei bisherigem Betrieb nie komplett belegt sind (an Aktionstagen evtl. zu 2/3), so dass diese auch nach Erweiterung ausreichen werden. Die Lage der Anlieferungszone soll bestehen bleiben, wobei geplant ist, das heutige Lager dem Verkaufsraum zuzuschlagen und das neue Lager in dem nördlichen Anbau unterzubringen.

---

<sup>16</sup> EHI Retail Institute, Kennzahlen Handel 2008

<sup>17</sup> Einzelhandelserlass NRW, S. 21

Schädliche Umwelteinwirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten. Details sind auf Ebene der Ausführungsplanung zu lösen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzu prüfen.

### **3.4. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr**

Der Einzelhandelsstandort ist und bleibt direkt über die Alverskirchener Straße als klassifizierte Kreisstraße (K 3) erschlossen. Die Straße mit 2 Zufahrten (davon die östliche mit Einbahnregelung) ist ausreichend leistungsfähig, um anfallende Verkehre abzuwickeln. Eine Bushaltestelle der Regionalbuslinie R 22 liegt unmittelbar am Grundstück, so dass der Standort auch über den ÖPNV direkt erschlossen ist.

### **3.5. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können mit Rücksicht auf die Großflächigkeit, die Baumasse und die Baugestaltung bei kleinteiligen oder schützenswerte Baustrukturen sowie bei Standorten an den Grenzen zu empfindlichem Landschaftsbild beachtlich sein.<sup>18</sup> Maßgeblich hierbei ist, ob sich das Vorhaben in den städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen einfügt oder ob es als Fremdkörper empfunden wird.<sup>19</sup>

Der heutige Einzelhandelsstandort ist zur Westseite ebenso wie der nördlich gelegene Tennenplatz im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen eingegrünt. Besonders kleinteilige oder schützenswerte Baustrukturen gibt es hier nicht. Der Standort ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt vorgeprägt. Der geplante nördliche / rückwärtige Anbau wird in der Ortsansicht kaum wahrnehmbar sein und ist insofern als unkritisch anzusehen.

### **3.6. Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

Diese können sich insbesondere durch die Beeinträchtigung von Ökosystemen ergeben, zum Beispiel durch die großflächige Versiegelung von Freiflächen oder der Veränderung des Kleinklimas durch ausgedehnte Gebäude<sup>17</sup>.

Schützenswerte Ökosysteme oder Kleinbiotope befinden sich an dieser Stelle nicht. Bei dem Erweiterungsbereich handelt es sich um einen Teilbereich des gelegentlich für Schulsport genutzten Tennenplatzes einschließlich Weitsprunggrube. Insofern ist die Fläche bereits versiegelt. Relevante Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich nicht.

---

<sup>18</sup> Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 11 BauNVO, Rdnr. 77

<sup>19</sup> BBE Retail Experts zum Thema "Auswirkungsanalyse" in [www.handelswissen.de](http://www.handelswissen.de)

### 3.7. Bewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Nach alledem sind negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO nicht zu erwarten, die „Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3 BauNVO ist aufgrund der beschriebenen Atypik widerlegt. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist damit nicht zwingend, soll aber zur detaillierten Steuerung des Einzelhandels (nur Lebensmittel, Größe der Verkaufsfläche, Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente – s. Ziff. 4) gleichwohl erfolgen, um Entwicklungen zu vermeiden, die den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Everswinkel zuwider laufen würden.

## 4. Planerische Festsetzungen

Im Wege der Planänderung soll für den Bereich des Lebensmittelmarktes einschließlich der Erweiterung die bisherige Festsetzung „Dorfgebiet“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche Schule“ ersetzt werden durch „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel / Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup>“. Über die Verkaufsflächenbegrenzung sollen überdimensionierte und damit letztlich zentrenschädigende Entwicklungen vermieden werden. Neben Lebensmitteln sollen auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche auch andere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als untergeordnete und dem Kernsortiment sachlich zugeordnete Randsortimente gemäß dem beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel zulässig sein. Im Einzelnen ergeben sich diese Sortimente aus der Planlegende. Des Weiteren erfolgt eine Erweiterung der überbaubaren Fläche / Baugrenze in nördlicher Richtung. Die Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Dachart- und neigung bleiben unverändert. Die Grundflächenzahl von 0,6 kann durch versiegelte Freiflächen wie z. B. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Dieses wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO als zulässig erachtet, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierdurch nicht beeinträchtigt werden und durch die Ermöglichung bzw. Beibehaltung eines ausreichenden Stellplatzangebotes die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können.

Um einen Anbau über 50 m Länge in einseitiger Grenzbebauung (nach Norden) zu ermöglichen, wird eine entsprechende „abweichende Bauweise“ sowie „einseitige Grenzbebauung“ festgesetzt. Dieses wird in dieser Lage als verträglich angesehen. Durch die Festsetzung auf Bebauungsplanebene wird damit bereits eine Grundlage für das folgende Baugenehmigungsverfahren geschaffen.

## 5. Geruchsmissionen (Landwirtschaft)

Nord-westlich des Planbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Mastschweinhaltung. Mit der Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation wurde die ZECH Ingenieurgesellschaft (Lingen) beauftragt. In dem vorliegenden Gutachten<sup>20</sup> heißt es hierzu:

*„Im Bereich des ALDI-Marktes kommt es an maximal 11 % der Jahresstunden zu Geruchsmissionen, hervorgerufen durch den untersuchten landwirtschaftlichen Betrieb. Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden – wird in diesem Bereich sicher eingehalten.*

*Aus geruchstechnischer Sicht sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich der geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes zu erwarten.“*

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die maßgebliche Geruchsmissions – Richtlinie (GIRL) inzwischen insoweit überarbeitet wurde, dass nunmehr für Mastschweine nur noch ein Gewichtungsfaktor von 0,75 in die Berechnung eingestellt wird während bei vorliegender Berechnung nach der vorher anzuwendenden GIRL noch von einem Gewichtungsfaktor von 1,0 für Mastschweine ausgegangen wurde. Hier wird nunmehr eine Abstufung nach Tierarten vorgenommen, nach der Rinder („kaum belästigend“), gefolgt von Schweinen („deutlich größere Belästigungswirkung“) und Geflügel („stärkste Belästigungswirkung“) eingeordnet werden<sup>21</sup>. Im Ergebnis bedeutet dies, dass nach aktuell anzuwendender GIRL von einer noch günstigeren Geruchssituation auszugehen ist.

Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 wurde dabei aufgrund der bisherigen Ausweisung als Dorfgebiet (MD) angenommen. Mit einer Umwandlung in ein Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel erfolgt eine weitere Entspannung möglicher Immissionskonflikte, da im Gegensatz zum Dorfgebiet in diesem Sondergebiet Wohnnutzungen nicht zulässig sind und insofern jedenfalls keine höheren Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen sind. Ebenso erfolgt durch die hier vorliegende Planung keine zusätzliche Einschränkung in möglichen landwirtschaftlichen Erweiterungsabsichten. Maßgeblich sind insoweit vielmehr die nächstgelegenen Wohnnutzungen in Hauptwindrichtung nord-östlich der landwirtschaftlichen Hofstelle, so dass landwirtschaftliche Nutzungen und mögliche Erweiterungsabsichten bereits heute hierauf Rücksicht nehmen müssen.

---

<sup>20</sup> Geruchstechnischer Bericht über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation in der Umgebung des ALDI-Marktes in Everswinkel, ZECH Ingenieurgesellschaft 27.05.2008

<sup>21</sup> Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (Geruchsmissions-Richtlinie -GIRL -) v. 05.11.2009 (MBl. NRW. S. 534) mit Begründung und Auslegungshinweisen

## 6. Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthält für das Grundstück keinen Eintrag. Bei der Gemeinde Everswinkel liegen hierfür ebenfalls keine Erkenntnisse vor, so dass keinerlei Verdachtsmomente gegeben sind.

## 7. Kampfmittel

Aus dem vorliegenden Kartenmaterial der Bezirksregierung über vermutete Kampfmittelvorkommen ergeben sich für den Änderungsbereich keine Verdachtsmomente. Gleichwohl sollte die Durchführung aller Bauvorhaben aber mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen.

## 8. Zum Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde der § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hiermit soll den Gemeinden entsprechend den aktuellen Herausforderungen ein Instrument zur zügigen Schaffung von (zusätzlichen) Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden.

Eine solche Möglichkeit der „Nachverdichtung im Bestand“ wird hier gesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt bzw. geändert werden. Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Maßnahme dient der Innenentwicklung / Nachverdichtung eines baulich bereits geprägten Bereiches.

Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da mit der Planung die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> ermöglicht wird, ist gemäß § 3 c Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. m. Anlage 1 UVPG, Ziff. 18.8, eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2

UVPG durchzuführen, inwieweit das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und damit UVP – pflichtig wird. Nach den in Anlage 2 UVPG genannten Kriterien (Merkmale des Vorhabens u. a. wie Größe, Nutzung, Umweltverschmutzung etc.; Standort - ökologische Empfindlichkeit des Gebiets, Naturschutzgebiete, Denkmale o.ä. und möglicher Auswirkungen) sind hier keine Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ersichtlich. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht gesehen.

Es ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Belange des Artenschutzrechts gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Eine Ausgleichspflicht besteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht.

Die Bebauungsplanänderung soll daher als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Änderung dabei auch abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung muss daher die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufgreifen und angemessen berücksichtigen und sich dabei mit der gewachsenen Siedlungsstruktur ebenso auseinandersetzen wie mit deren organischen Fortentwicklung<sup>22</sup>. Diese Voraussetzungen werden hier als gegeben angesehen. Der Flächennutzungsplan soll später im Wege der Berichtigung (Änderung „Gemischte Baufläche“ und „Gemeinbedarfsfläche Schule“ in „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel / Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup>“) angepasst werden.

## 9. Erschließung und Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen o. ä. erforderlich. Externe Gutachterkosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Die Bereitstellung bisher gemeindeeigener Flächen für das Erweiterungsvorhaben ist auf privatrechtlicher / vertraglicher Ebene außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Hier wird eine Kompensation für die Verringerung der Schulsportflächen erforderlich werden.

Der Bürgermeister

  
(Banken)

<sup>22</sup> Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 13 a, Rdnr. 71 - 74