

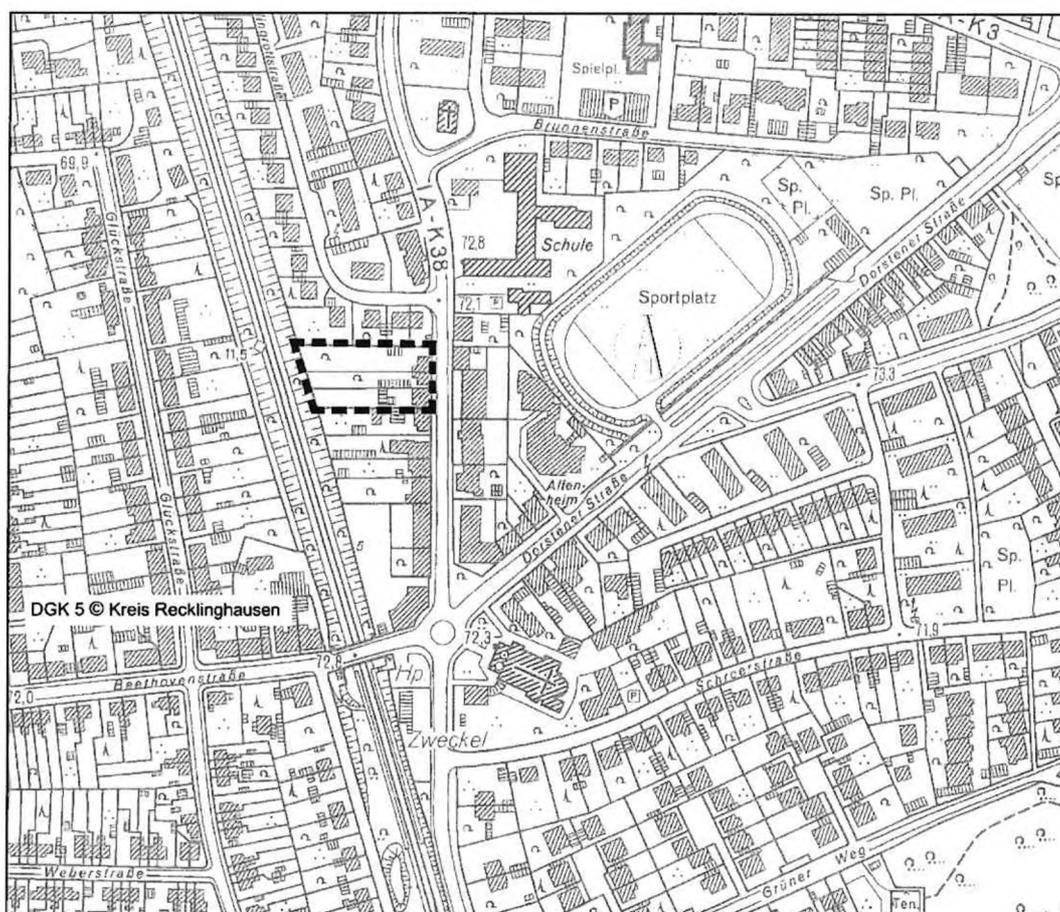
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 155,

Gebiet: Feldhauser Straße

Begründung

vom 07.08.2013 zum Satzungsbeschluss

gem. § 10 Abs. 1 BauGB



Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Gliederung

1. Anlass der Planaufstellung
2. Verfahren
3. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 4.1 Raumordnung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Geltendes Planungsrecht
 - 4.4 Verbindliche Fachplanungen
 - 4.5 Einzelhandelskonzept
5. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
6. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.3 Höhe baulicher Anlagen
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Altlasten
10. Immissionsschutz
11. Eingriffs- und Ausgleichbewertung
12. Artenschutz
13. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege
14. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung
15. Städtebauliche Werte

1. Anlass der Planaufstellung

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 18.11.2010 den Einleitungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) gem. § 12 BauGB gefasst.

Im Ortsteil Zweckel haben in den vergangenen Jahren zwei Lebensmitteldiscounter ihren Betrieb aufgegeben. Der Stadt ist es gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als öffentliche Aufgabe aufgegeben, ihre zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Zentrale Versorgungsbereiche in Gestalt von Nahversorgungszentren erfüllen den Auftrag, die Bevölkerung eines bestimmten Ortsteils wohnortnah mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs zu versorgen. Diese Versorgungsfunktion ist derzeit im Ortsteil Zweckel geschwächt. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Gladbeck aus dem Jahre 2007 sieht für den Ortsteil Zweckel einen zentralen Versorgungsbereich mit zwei Teilbereichen vor. Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung abwägend zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und damit in einer integrierten Lage.

Nach Freizug von drei Wohnhäusern am Standort und Aufgabe des PLUS-Marktes in der direkten Nachbarschaft sowie eines Aldi-Marktes in der weiteren Umgebung soll durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Gelände der ehemaligen Wohnbebauung vor allem die Nahversorgung im Sortiment „Lebensmittel“ in Zweckel sichergestellt werden.

2. Verfahren

Das Bauvorhaben soll im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB realisiert werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Vorhabenträger ist die Firma NUTRILAB GmbH aus Gelsenkirchen. Sie ist bereits Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet. In einer Rahmenvereinbarung hat sich der Vorhabenträger zum Rückbau der im Plangebiet aufstehenden, mittlerweile ungenutzten früheren Wohnhäuser und zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Ergänzende Details zur Durchführung und Kostentragung wurden mit Hilfe eines Durchführungsvertrages geregelt.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dient und auch die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, soll der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dadurch entfallen u. a. die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB, das Monitoring gem. § 4 c BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

3. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Gladbeck im Stadtteil Zweckel und hat eine Flächengröße von ca. 3.500 qm. Es wird im Westen durch die Bahntrasse Gladbeck/Dorsten, im Süden durch eine grenzständige Wohnbebauung, im Osten durch die Feldhauser Str. und im Norden durch die Gärten der Wohnbebauung Bellingrottstraße begrenzt.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Raumordnung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereichs ASB, der gegenüber der Ansiedlung eines Nahversorgers offen ist. Der anzusiedelnde Nahversorger bleibt unter der Grenze zur Großflächigkeit und löst auch keine Agglomerationseffekte aus, so dass der seit dem 17. April 2012 in Aufstellung befindliche sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan (LEP NRW) nicht zum Tragen kommt. Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB binden die Planung nicht; sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sind in der Abwägung nicht zu berücksichtigen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, sondern größere bauliche Zusammenhänge in der Gemeinde ordnet und so die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet. Dem Entwicklungsgebot ist genüge getan, wenn das durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben in einem der Baugebiete zulässig ist, die aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche entwickelt werden dürfen. Aus einer Wohnbaufläche können auf der Ebene des Bebauungsplanes reine und allgemeine Wohngebiete, möglicherweise auch besondere Wohngebiete nach den §§ 3, 4 und 4a BauNVO entwickelt werden. Gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in WA auch Läden allgemein zulässig, wenn sie der Gebietsversorgung dienen. Das ist bei einem kleinflächigen Lebensmitteldiscounter nach den heute üblichen Maßstäben in einem Stadtteil der Fall. Hätte die Stadt für das Plangebiet und seine Umgebungsbebauung ein WA festgesetzt, wäre der in Rede stehende Lebensmitteldiscounter hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig.

Bei der angestrebten baulichen Nutzung handelt es sich somit um eine Konkretisierung der FNP Darstellung, die mit dieser Nahversorgungseinrichtung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung trägt.

4.3 Geltendes Planungsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, in dem unterschiedliche Nutzungen denkbar sind. Da die Vorhabenträgerin selbst eine der möglichen Nutzungen planungsrechtlich verfestigen und umsetzen will, ergeben sich keine besonderen abwägungsrelevanten Konflikte. Die planungsrechtliche Situation verschlechtert sich für die Grundstückseigentümerin nicht.

4.4 Verbindliche Fachplanungen

Fachplanungen mit verbindlichen oder abwägungsrelevanten Vorgaben existieren für das Plangebiet nicht.

4.5 Einzelhandelskonzept

Die Stadt besitzt seit 2007 ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, das die rechtliche Qualität eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes besitzt und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Abwägung einzustellen ist. Das Konzept sieht für den Ortsteil Zweckel einen zentralen Versorgungsbereich mit zwei Teilbereichen vor (Nr. 9.2.2 des Konzeptes). Das Plangebiet liegt in dem Teilbereich entlang der Feldhauser Straße, so dass es sich um einen integrierten Standort handelt (Abbildung 69 des Konzeptes). Das Einzelhandelskonzept wird somit von der Planung berücksichtigt.

5. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit der Planung verfolgt die Stadt das Ziel, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, nachdem diesbezüglich durch die Aufgabe zweier vorhandener Discounter ein Mangel eingetreten ist. Zugleich dient die Ansiedlung eines Nahversorgers der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Zweckel. Beide Zielsetzungen ergänzen einander und sind als öffentliche Belange in § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 a) BauGB ausdrücklich erwähnt. Sie rechtfertigen die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Aktuelle Nutzungen bestehen im Plangebiet nicht. Die früheren Wohnnutzungen sind aufgegeben. In bestehende Nutzungsrechte greift die Planung nicht ein.

6. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Das Vorhaben kann statt dessen in Form eines Lageplans (Bauzeichnung nach dem Bauvorlagenrecht des Landes NRW) dargestellt werden.

Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Dies hat zur Folge, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 155 in Form eines Projektplanes erstellt wird. Gleichzeitig wird auf die Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der Planzeichenverordnung verzichtet. Dies lässt eine maßgeschneiderte planerische Lösung zu, wobei sich die Stadt Gladbeck gleichwohl der BauNVO als Leitlinie und Orientierung bedient.

Dementsprechend wird der geplante Lebensmittelmarkt mit Hilfe eines detaillierten Lageplans sowie eines Grundrisses und mit Hilfe von Ansichten und Schnitten näher beschrieben.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zwar besteht gem. § 12 Abs. 3 a BauGB auch bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die Möglichkeit, ein Baugebiet festzusetzen und die Konkretisierung des Vorhabens erst im Durchführungsvertrag vorzunehmen. Da dieser Weg jedenfalls hier keinen Vorteil gegenüber der herkömmlichen Festsetzungstechnik bietet, wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3 a BauGB kein Gebrauch gemacht.

Geplant wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 775 qm und eine untergeordnete, selbständig betriebene Bäckerei.

Bei der Bäckerei und dem Lebensmittelmarkt handelt es sich um zwei selbständige Einzelhandelsbetriebe, bei denen die jeweilige Verkaufsfläche nicht zusammen betrachtet werden muss. Ursächlich dafür ist, dass es sich um zwei baulich bzw. räumlich-funktional unabhängige Betriebe handelt. Beide Betriebe verfügen über getrennte Eingänge, Kassenbereiche und eigene Sozialräume. Insofern sind sowohl der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche in Höhe von 775 qm als auch die Bäckerei und mit einer Verkaufsfläche in Höhe von ca. 50 qm separat zu betrachten und als jeweils nicht großflächig anzusehen.

Damit wird die Grenze zur Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) unterschritten.

Einer gutachtlichen Verträglichkeitsanalyse bedarf es nicht, da es keinerlei Anhaltspunkte für die Annahme gibt, dass durch das Vorhaben andere zentrale Versorgungsbereiche in Gladbeck oder in Nachbarstädten gefährdet sind. Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass zuvor zwei Lebensmitteldiscounter vorhanden waren, die sich nicht negativ auf andere zentrale Versorgungsbereiche ausgewirkt haben. Der Lebensmittelmarkt tritt nicht zu diesen Einzelhandelsgeschäften hinzu, sondern tritt lediglich partiell an ihre Stelle. Das ausgewiesene Nahversorgungszentrum in Zweckel selbst wird gestärkt.

Ferner werden insgesamt 52 Stellplätze festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die nach § 51 Abs. 1 BauO NRW notwendigen Stellplätze errichtet werden können.

Andere Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch den Lebensmittelmarkt zukünftig überbaute Grundstücksfläche beträgt 1.225 qm. Die durch die Stellplätze, Zufahrten usw. überbaute Fläche umfasst weitere 1.620 qm. Damit hält sich die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt in einem Rahmen, der mit demjenigen des § 17 Abs. 1 BauNVO vergleichbar ist. Die nach § 17 BauNVO in sonstigen Sondergebieten zulässige GRZ in Höhe von 0,8 wird um lediglich 34 qm überschritten. Die Überschreitung ist nicht an § 17 Abs. 2 BauNVO zu messen. Ungeachtet dessen berücksichtigt die Vorhabenträgerin den Gedanken des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und wird als Kompensationsmaßnahme ein Gründach mit einer Fläche von 1.000 qm sowie eine Eingrünung der Stellplatzfläche durch insgesamt 15 Bäume vornehmen.

6.3 Höhe baulicher Anlagen

Der Lebensmittelmarkt wird eingeschossig sein und in Anlehnung an § 18 BauNVO Höhenbegrenzungen erfahren. Er erhält ein Pultdach mit einer maximalen Höhe von 5,00 m, dreiseitig eingefasst von einer Wand mit einer maximalen (WH) von 5,25 m. Damit ist sichergestellt, dass sich der Lebensmittelmarkt unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung einerseits und den Höhen benachbarter baulicher Anlagen städtebaulich verträglich in die Umgebungsbebauung und das Ortsteilbild einfügt.

7. Erschließung

Die gesamte Erschließung erfolgt über die Feldhauser Straße. Die Feldhauser Straße ist als klassifizierte Kreisstraße (K 38) Teil des städtischen Vorbehaltensnetzes. Nach einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2003 beträgt das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) in der Feldhauser Straße ca. 9100 PKW-Einheiten. Der Schwerverkehrsanteil am Gesamtverkehrsaufkommen liegt bei ca. 1,1 v.H.

Der Straßenraum der Feldhauser Straße hat im Bereich des Plangebiets eine Breite von insgesamt ca. 14,95 m. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist durch entsprechende Beschilderung auf 30 km/h begrenzt. Besondere verkehrliche Maßnahmen (Veränderung am Straßenkörper, Einrichtung von Abbiegespuren, Signalanlagen usw.) auf der Feldhauser Straße sind bei einer Realisierung der Planung nicht erforderlich.

An der Ostseite der Feldhauser Straße ist ein Parkstreifen baulich angelegt. Der westliche Seitenraum ist durch einen durchgängigen, ca. 1,00 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Im Fahrbahnraum gilt auf der Westseite ein "eingeschränktes Haltverbot" (VZ 286). Aufgrund der begrenzten Straßenraumbreite von nur 14,95 m können zusätzliche Parkangebote im Straßenraum der Feldhauser Straße nicht geschaffen werden.

Aktuelle Zahlen über das Radverkehrs- und Fußgängeraufkommen im Bereich des Plangebiets liegen nicht vor.

Der Radverkehr wird beidseitig im Seitenraum auf 1,10 m breiten, sog. „anderen Radwegen“ geführt. Diese „anderen Radwege“ sind durch eine Roteinfärbung des Pflasters von den ca. 1,50 – 1,60 m breiten Gehwegen optisch getrennt. Eine Benutzungspflicht der Radfahrer für die „anderen Radwege“ besteht nicht, so dass Radfahrer sowohl den „anderen Radweg“ als auch die Fahrbahn benutzen dürfen.

Die Feldhauser Straße ist im Bereich des Plangebiets nicht Teil des städtischen ÖPNV-Liniennetzes. Die nächstgelegenen Bushaltestellen der Linie 257 befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 m in der Dorstener Straße und ca. 430 m in der Tunnelstraße. Ebenfalls in einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich der Bahnhof Gladbeck Zweckel.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation kann durch Ergänzung und Erweiterung der örtlich vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung kann durch Anbindung an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Feldhauser Straße sichergestellt werden.

Die Müllentsorgung kann durch den Zentralen Betriebshof Gladbeck (ZBG) erfolgen.

9. Altlasten

Im Plangebiet liegen weder Erkenntnisse noch Hinweise zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bzw. altlastenbedingten Beeinträchtigungen vor. Es sind weder die Fläche selbst, noch unmittelbar angrenzende Bereiche im Altlastenkataster der Stadt Gladbeck verzeichnet.

10. Immissionsschutz

Das Vorhaben stellt an den Immissionsschutz besondere Anforderungen, weil mit dem Betrieb Anlieferungs Vorgänge und Betriebsgeräusche sowie ein erheblicher Parkverkehr verbunden sind. Diese Emissionen wirken auf die vorhandene Wohnbebauung ein und sind nur tolerabel, wenn und soweit sie zumutbar sind. Die Bebauung an der Bellingrottstraße hat den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Demnach gilt für diesen Bereich ein Immissionsrichtwert nach TA Lärm in Höhe von 55 dB (A) tags bzw. 40 dB (A) nachts.

Die südlich des Plangebietes gelegene Bebauung hat den Schutzstandard eines Mischgebietes (MI). Für diesen Bereich gelten daher Immissionsrichtwerte in Höhe von 60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts. Da der Lieferverkehr und der Kundenverkehr ausschließlich bzw. schwerpunktmäßig im nördlichen Teil des Plangebietes abgewickelt werden, ist die Immissionsbelastung der Wohnbebauung an der Bellingrottstraße höher als diejenige der im Süden gelegenen Bebauung an der Feldhauser Straße. Im Westen des Plangebietes gibt es keine Lärmbelastung, weil dort keine Wohnbebauung vorhanden ist.

Der Vorhabenträger hat als Abwägungsmaterial ein Schallgutachten der Firma Uppenkamp und Partner aus Ahaus eingeholt. Das Gutachten ist methodisch einwandfrei und liegt der Planung zugrunde. Es ist nicht an der eigentlich für Planungen maßgeblichen DIN 18005 orientiert, sondern an der vornehmlich für Genehmigungsverfahren konzipierten TA Lärm. Das ist auch deshalb sinnvoll, weil der Vorhabenbezogene Bebauungsplan zur planerischen Absicherung eines konkreten Vorhabens führt und sich die Beurteilungen im Planverfahren und im Genehmigungsverfahren decken. Insoweit entspricht die Planungssituation der Genehmigungssituation für ein Bauvorhaben, auf welche die TA Lärm zugeschnitten ist.

Das Gutachten geht von bestimmten Annahmen aus, die entweder durch Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung oder durch Vereinbarung im Durchführungsvertrag auch umgesetzt werden sollen. Organisatorisch ist sicherzustellen, dass der Lebensmittelmarkt nicht zur Nachtzeit, also zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, betrieben wird. Kunden und Mitarbeiter müssen um 22.00 Uhr das Betriebsgelände verlassen haben und dürfen es nicht vor 6.00 Uhr morgens wieder befahren.

Die Warenanlieferung darf nur zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr erfolgen, so dass Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nr. 6.5 TA Lärm vom Lieferverkehr nicht betroffen sind. Diese organisatorische Vorgabe wird im Durchführungsvertrag verankert und in die Betriebsbeschreibung des Bauantrages aufgenommen, so dass die Baugenehmigung eine entsprechende Inhaltsbestimmung enthalten wird. Zusätzlich wird als bautechnische Maßnahme eine Schrankenanlage installiert und betrieben, so dass insgesamt eine zeitlich gesteuerte Nutzung des Parkplatzes gewährleistet ist.

Mit Blick auf die erhöhte Schutzbedürftigkeit der Grundstücke an der Bellingrottstraße, deren Gärten zum Plangebiet hin ausgerichtet sind, wird zusätzlich eine Schallschutzwand in einer Entfernung von 1,5 m von der Grundstücksgrenze vorgesehen. Dieser Abstand stellt einen Kompromiss dar zwischen den Interessen der Vorhabenträgerin, für die eine möglichst breite Zufahrt und großzügig dimensionierte Stellplätze wirtschaftlich günstig und bis zu einem gewissen Grad auch zwingend notwendig sind, und den Interessen der Wohnnachbarn, zwar durch eine Lärmschutzwand geschützt zu sein, dies aber wegen des möglicherweise damit einhergehenden Verlustes an Besonnung und Belichtung nicht durch eine grenzständige Lärmschutzwand.

Dieser Konflikt ist bereits im Bauleitplanverfahren zu lösen, weil das Abstandsflächenrecht als Korrektiv im Baugenehmigungsverfahren ausfällt. Da der Standort der Lärmschutzwand planerisch verbindlich festgesetzt wird, ist gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO NRW eine Abstandfläche nicht einzuhalten. Zu Gunsten der Wohnnachbarn wird die Lärmschutzwand in einem Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze ausgeführt. Da die Wand in senkrechter Ausführung maximal 2,4 m hoch wird – die abgeschrägte Variante mit einem Kragdach ist ähnlich hoch – und das zu verwendende Material lichtdurchlässig ist, hält sich der Verlust an Licht und Sonne in engen, jedenfalls zumutbaren Grenzen.

Wäre hingegen das Abstandsflächenrecht gem. § 6 Abs. 10 BauO NRW anwendbar, müsste eine lichtundurchlässige Lärmschutzwand einen Abstand von 3,0 m einhalten, ein Abstand, der nach der gesetzgeberischen Wertung eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet.

Bei Umsetzung dieser immissionsrelevanten Schutzmaßnahmen bleiben die prognostizierten Belastungswerte unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, an den Immissionspunkten an der Feldhauser Straße (IP 4 sowie IP 6 – 9) sogar sehr weit unter diesen Werten. Die entstehende Lärmbelastung ist den Nachbarn des Plangebietes deshalb zumutbar.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Neben der Umweltprüfung, die gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im Vereinfachten Verfahren nicht erforderlich ist, ist darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Abwägung ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

12. Artenschutz

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen seit langem bebauten und bisher wohnartig genutzten Bereich. Es bestehen keinerlei Hinweise darauf, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tangiert sein könnten.

13. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nach bisherigen Erkenntnissen im Plangebiet nicht betroffen. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen jeglicher Art kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Mauerwerksteile entdeckt werden, ist dies der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster anzuzeigen. Eine entsprechende Formulierung ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

14. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung des Gesamtvorhabens.

Die mit der Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Da sich die Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

15. Städtebauliche Werte

	Fläche
Gesamtfläche neu:	3.502,00 qm
Bebauung	1.225,00 qm
Nebenanlagen	1.620,00 qm
Entsiegelte Altflächen	
Feldhauser Str. 219 incl. Nebenanlagen	269,50 qm
Feldhauser Str. 221 incl. Nebenanlagen	230,00 qm
Feldhauser Str. 223 incl. Nebenanlagen	125,00 qm
Summe (gerundet):	624,50 qm

Gladbeck, den 07.08.2013


- Franke -

Anlagen:

- Schallschutzgutachten vom 16.11.2011 über Lärmeinwirkungen durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes an der Feldhauser Straße, Uppenkamp & Partner, Kapellenweg 8, 48683 Ahaus
- Ergänzende schalltechnische Stellungnahme vom 08.11.2012 zur geänderten Planung der Lärmschutzwand, Uppenkamp & Partner, Kapellenweg 8, 48683 Ahaus
- Gutachten „Entwässerungstechnische Erschließung“ der ISO Ingenieurbüro GmbH Co. KG von Januar 2013