GEMEINDE HOLZWICKEDE

Bebauungsplan Nr. 48

»Einzelhandelsstandort Stehfenstraße«

1. Änderung

Begründung

Entwurf

Stand: 05. September 2019

bearbeitet von

post + welters partner mbB

Architekten & Stadtplaner

Arndtstraße 37

44135 Dortmund

Tel.: 02 31 - 47 73 48-60

Fax: 02 31 - 55 44 44

e-mail: info@post-welters.de

www.post-welters.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 3
2. Bestandsituation 4
2.1. Plangebiet 4
2.2. Umfeld des Plangebietes 5
2.3. Versorgung und Erschließung 5
2.4. Verkehrssituation 6
3. Bindende und informelle Planungen 6
3.1. Raumordnung und Landesplanung 6
3.2. Regionalplanung 8
3.3. Vorbereitende Bauleitplanung 8
3.4. Sonstige übergeordnete Planungen 8
4. Städtebaulicher Entwurf 9
4.1. Planungsziele 9
4.2. Städtebauliches Konzept 9
4.3. Erschließungs- und Stellplatzkonzept 9
4.4. Grün- und Freiraumkonzept 10
4.5. Entwässerungskonzept 11
4.6. Energiekonzept 11
5. Festsetzungen 13
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 13
5.2. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen 16
5.3. Anschüttung des Grundstückes 17
5.4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetz 18
5.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 19
5.6. Verkehr 21
5.7. Ver- und Entsorgung 23
6. Gestalterische Festsetzungen 23
6.1. Werbeanlagen 24
7. Begleitende Untersuchungen/Zusammenfassung der Gutachten 26
7.1. Einzelhandelsverträglichkeit 26
7.2. Verkehrliche Leistungsfähigkeit 27
7.3. Schalltechnische Untersuchung 28
7.4. Entwässerung 30
8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 33
8.1. Kennzeichnungen 33
8.2. Hinweise 34
9. Auswirkungen der Planung 39
9.1. Ver- und Entsorgung 39
9.2. Einzelhandelsverträglichkeit 39
9.3. Verkehr und verkehrliche Leistungsfähigkeit 39
9.4. Immissionsschutz 40
9.5. Umweltbelange 40
10. Maßnahmen zur Realisierung 46
10.1. Rechtlicher Status des Geländes / Bodenordnung 46
10.2. Städtebaulicher Vertrag 46
11. Städtebauliche Zahlenwerte/Flächenbilanz 46
12. Umweltbericht 47
13. Anlagen 48
13.1. Gutachten 48
13.2. Sortimentsliste für die Gemeinde Holzwickede 48
13.3. Pflanzlisten 50

Zu dieser Begründung gehört als Teil B ein gesondert erarbeiteter Umweltbericht.

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten beabsichtigt den ALDI-Lebensmitteldiscountmarkt an der Stehfenstraße in Holzwickede zurückzubauen und durch einen zeitgemäßen Markt mit vergrößerter Verkaufsfläche zu ersetzen. Mit dem Bau eines modernen Lebensmitteldiscountmarktes mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche soll die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Bevölkerung gewährleistet und der zentrale Versorgungsbereich, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, dauerhaft gesichert werden.

Verbindliche Bauleitplanung

Da das angestrebte Bauvorhaben unter Berücksichtigung der heutigen planungsrechtlichen Gegebenheiten nicht realisierbar wäre, wird die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 »Einzelhandelsstandort Stehfenstraße« angestrebt. Der Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Holzwickede hat daher am 24. April 2018 die Einleitung des Verfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 beschlossen. Im Zuge dessen wurde ebenfalls die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.04.2019 im Zeitraum vom 15.04.2019 bis einschließlich zum 27.05.2019. Nächster anstehender Verfahrensschritt ist die Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 »Einzelhandelsstandort Stehfenstraße« sowie die entsprechenden Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Holzwickede aus dem Jahr 1999 stellt den Planungsbereich als Sonderbaufläche und in Teilen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Fachmarktzentrum« dar. Das angestrebte Vorhaben ließe sich unter Berücksichtigung der beabsichtigten Verkaufsfläche und der derzeitigen Darstellungen im FNP nicht realisieren. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, soll dieser entsprechend des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Die in Rede stehende Fläche soll im Flächennutzungsplan zukünftig als Sondergebiet »Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel« mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m^2 dargestellt werden.

Für den Gesamtstandort, der den benachbarten Lebensmittelmarkt Rewe einbezieht, ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan derzeit eine Obergrenze für Verkaufsflächen von maximal 2.250 m² dargestellt. Diese Verkaufsfläche ist durch den bestehenden Rewe Markt mit der einer Verkaufsfläche von 1.500 m² und den bestehenden ALDI-Markt ausgeschöpft. Die geänderte Darstellung sieht für den ALDI-Markt eine Erweiterung von 750 m² Verkaufsfläche für die wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung vor.

Als Nachweis für die Tragfähigkeit der Erweiterung an diesem Standort wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, worin zum Neubau der ALDI-Filiale bestätigt wird, dass Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung nicht zu erwarten sind.

Zudem stimmt das Vorhaben grundsätzlich auch mit den Handlungsempfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes überein. Es ist ersichtlich, dass das Erweiterungsvorhaben geeignet ist, die landesplanerischen Vorgaben sowie auch die Anforderungen des REHK für das östliche Ruhrgebiet zu erfüllen.

2. Bestandsituation

2.1. Plangebiet

Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich dieser ersten Änderung umfasst die Flurstücke 698 und 704 in Flur 8 der Gemarkung Holzwickede. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha. Der Vorhabenstandort befindet sich nördlich des Bahnhofs Holzwickede unweit des Ortskerns der Gemeinde. Im Norden grenzt die Stehfenstraße an den Vorhabenstandort an, nördlich dieser schließt Wohnbebauung an. Östlich und westlich befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches „Stehfenstraße“, in dem sich auch der Vorhabenstandort befindet.

Unmittelbar westlich des Vorhabenstandortes befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter der Firma Rewe. Dieser liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 »Einzelhandelsstandort Stehfenstraße« und wird über den an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstich erschlossen. Da von Betreiber- und Eigentümerseite derzeit keine Planungen für den Lebensmittelvollsortimenter beabsichtigt sind, betrifft diese erste Änderung lediglich den in Rede stehenden ALDI-Lebensmitteldiscountmarkt. Östlich grenzen die Einzelhandelsbetriebe des Fachmarktzentrums »Borsig-Center« (bspw. Dänisches Bettenlager, K+K Schuhcenter, TEDi) an den Vorhabenstandort an. Östlich des Fachmarktzentrums schließen Gewerbebetriebe an.

Bestandsituation des Geltungsbereiches

Auf dem in Rede stehenden Gelände befindet sich bereits heute ein Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Nord. Der Baukörper liegt im östlichen Grundstücksbereich mit orthogonaler Positionierung zur angrenzenden Stehfenstraße. Westlich des Baukörpers schließt eine Stellplatzanlage mit derzeit rd. 110 Stellplätzen an. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über den von der Stehfenstraße nach Süden verlaufenden Erschließungsstich westlich des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung. Entlang der Plangebietsränder befinden sich zudem Grünstreifen mit vereinzelten Gehölzstrukturen.

2.2. Umfeld des Plangebietes

Gesamtörtliche Situation

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich die Gleistrasse der DB-Bahnlinie Dortmund-Unna, die den Hauptsiedlungsbereich von Holzwickede in zwei Teile trennt. Südlich der Gleisanlagen befindet sich in ca. 400 m Entfernung der Ortskern mit Rathaus, Markt und den zentrumstypischen Einzelhandelsbetrieben. Über die zentrale Nordstraße ist das Plangebiet sowohl vom Ortskern als auch von der im Norden vorbeiführenden B 1/A 44 aus gut erreichbar. Nordöstlich zwischen dem Plangebiet und der B 1/A 44 befindet sich ein Gewerbegebiet, welches von der Nordstraße ausgehend zum Teil auch über die Stehfenstraße erschlossen wird.

Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Stehfenstraße bildet im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes die Grenze der im Wesentlichen vorzufindenden Nutzungen. Nördlich der Stehfenstraße befindet sich Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit drei bis vier Geschossen. Insgesamt besitzt dieser Bereich den Charakter eines »Allgemeinen Wohngebietes«. Weiter östlich grenzen größere gewerbliche Flächen des Gewerbegebietes »Natorper Straße / Stehfenstraße« an. Der Bereich südlich der Stehfenstraße ist zwischen den Kreuzungen der Stehfenstraße mit der Nordstraße im Westen sowie der Schubertstraße im Osten vornehmlich durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Auf Höhe der Schubertstraße befindet sich zudem das Fachmarktzentrum »Borsig-Center« mit weiteren Einzelhandelsbetrieben. Östlich davon schließen weitere Betriebe des o.g. Gewerbegebietes an.

Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Holzwickede, der gemäß dem »Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede« (vgl. BBE Handelsberatung GmbH im Oktober 2016) das Hauptzentrum darstellt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Erschließungsstich, der sowohl den Vorhabenstandort als auch den westlich angrenzenden Lebensmittelvollsortimenter erschließt. Nach Süden hin wird der Vorhabenstandort durch die angrenzenden Gleisanlagen begrenzt.

2.3. Versorgung und Erschließung

Das Plangebiet wird durch die nördlich angrenzende Stehfenstraße erschlossen. Hier befinden sich alle Ver- und Entsorgungsleitungen, an die das Gebiet auch zukünftig angeschlossen wird. Die Stehfenstraße bildet zudem die Zugangsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Für den Kfz-Verkehr erfolgt die Erschließung des Standortes über den von der Stehfenstraße in Richtung Süden verlaufenden Erschließungsstich am westlichen Plangebietsrand. Über diesen wird auch der westlich angrenzende Lebensmittelvollsortimenter erschlossen.

2.4. Verkehrssituation

Kfz-Verkehr

Bei der plangebietsbegrenzenden Stehfenstraße handelt es sich um eine Wohnsammelstraße für den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich. Darüber hinaus dient sie derzeit als Zubringer für das östlich angrenzende Gewerbegebiet »Natorper Straße / Stehfenstraße«. Auch der weiter östlich gelegene Siedlungsbereich Natorp wird über die Stehfenstraße erschlossen.

Die Stehfenstraße mündet rd. 250 m westlich des Plangebietes in die Nordstraße (L 677), welche sowohl die zentrale Erschließungsachse für den nördlichen Siedlungsbereich als auch die Hauptverbindung zwischen dem Ortszentrum südlich der Bahnlinie und der Autobahn A 44 (bzw. B 1) darstellt.

Schienenverkehr/ÖPNV

Südlich des Plangebietes grenzt die Bahntrasse Dortmund-Unna der Deutschen Bahn AG mit dem Bahnhofsgelände (Haltepunkt Holzwickede) an. Die ansonsten zweigleisige Strecke wird hier im Bahnhofsbereich auf bis zu 9 Gleise aufgefächert und dient vorwiegend dem überörtlichen Personenverkehr. Sie ist Teil der Regionalbahnstrecke 59 (Hellweg-Bahn: Dortmund-Holzwickede-Unna-Soest), auf der die nahegelegenen Ober- und Mittelzentren Dortmund und Unna im 30-Minuten-Takt erreichbar sind. Darüber hinaus bildet der Bahnhof einen zentralen Knotenpunkt im lokalen Busnetz.

Unabhängig vom in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren ist beabsichtigt, unmittelbar nördlich angrenzend an die Gleisanlagen des Bahnhofes eine Park&Ride-Anlage einzurichten. Diese soll dann über die Verlängerung der bestehenden Gleisuntertunnelung für Fußgänger und Radfahrer direkt mit dem Mittelbahnsteig und darüber hinaus mit der Bahnhofstraße verbunden werden.

3. Bindende und informelle Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Gemeinde Holzwickede eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche an die Bezirksregierung Arnsberg gerichtet, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzufragen.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat am 19. Februar 2019 den neuen Landesentwicklungsplan (LEP NRW) beschlossen. Der LEP NRW stellt die Gemeinde Holzwickede als Grundzentrum dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die »Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau des ALDI-Discountmarktes in Holzwickede, Stehfenstraße 8« der BBE Handelsberatung GmbH. Demnach gilt es folgende Ziele und Grundsätze für den Siedlungsraum zu beachten:

6.5-1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

> *Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

> *Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*
>
> *- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
>
> *- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die auf-grund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*
>
> *dargestellt und festgesetzt werden.*
>
> *Zentrenrelevant sind*
>
> *- die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
>
> *- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*
>
> *Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nah-versorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*
>
> *- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*
>
> *- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
>
> *- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Der Planstandort befindet sich innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereiches („Hauptzentrum“) der Gemeinde Holzwickede, so dass auch dieses Ziel eingehalten wird.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

> *Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und de-

ren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Auch das Beeinträchtigungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt.

3.2. Regionalplanung

Im derzeit rechtskräftigen Regionalplan – Teilabschnitt »Oberbereich Dortmund – Westlicher Teil« (Stand September 2007) der Bezirksregierung Arnsberg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Gemäß dem Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land-Nordrhein-Westfalen vom 25.05.2005 sind in allgemeinen Siedlungsbereichen neben Flächen für Wohnen auch wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün- und Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen zulässig. An dem in Rede stehenden Standort ist der Ersatzneubau eines Lebensmitteldiscountmarktes geplant, der bereits heute eine wesentliche Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung übernimmt. Das Planvorhaben sichert die wohnortnahe Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche und liefert einen Beitrag zur Daseinsvorsorge der Bevölkerung. Das Planvorhaben stimmt daher mit den Darstellungen des Regionalplans überein.

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzwickede aus dem Jahr 1999 stellt den Planungsbereich als Sonderbaufläche und in Teilen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Fachmarktzentrum« dar. Um das in Rede stehende Bauvorhaben auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern, wird der Flächennutzungsplan entsprechend des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

3.4. Sonstige übergeordnete Planungen

Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 5 des Kreises Unna - Raum Holzwickede.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1. Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscountmarktes ist die langfristige Sicherung dieses Nahversorgungsangebotes im zentralen Versorgungsbereich »Hauptzentrum Holzwickede«. Unter Berücksichtigung der einzelhandelsbezogenen Entwicklungen der vergangenen Jahre (bspw. gestiegene Kundenansprüche, höherer Flächenbedarf insb. im Lebensmitteleinzelhandel, Anpassungen im Hinblick auf eine klimagerechte Bauweise) erscheint der heutige Lebensmitteldiscountmarkt nicht langfristig wettbewerbsfähig. Um einer Aufgabe des Marktstandortes im Zuge der weiteren Entwicklungen im Einzelhandel und einer damit verbundenen Verschlechterung der Versorgungsmöglichkeiten der umliegenden Siedlungsbereiche entgegenzuwirken, ist es beabsichtigt, den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt zurückzubauen und durch einen modernen und zeitgemäßen Markt mit einer marktüblichen Verkaufsfläche zu ersetzen.

Im Zuge der Umsetzung wird zudem die zum Markt zugehörige Stellplatzanlage neu strukturiert, um die Abwicklung der Kunden- und Anlieferverkehre zu optimieren. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Versorgungsfunktion des wesentlichen zentralen Versorgungsbereiches im Gemeindegebiet.

4.2. Städtebauliches Konzept

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist es erforderlich, den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt zurückzubauen. Er wird durch ein zeitgemäßes Marktgebäude mit maximal 1.500 qm Verkaufsfläche ersetzt. Der neue Baukörper wird im südöstlichen Bereich des Vorhabenstandortes und parallel zur angrenzenden Stehfenstraße positioniert. Nördlich und westlich schließt eine neue Stellplatzanlage an das Marktgebäude an, die über zwei Zufahrten erschlossen wird. Der Eingang des neuen Marktes befindet sich an der nordwestlichen Ecke des Baukörpers und ist damit in Richtung angrenzender Stellplatzanlage sowie zur Stehfenstraße orientiert. Die Anlieferung erfolgt unauffällig am südöstlichen Rand des Plangebietes, sodass diese durch Kunden nur untergeordnet wahrgenommen wird.

4.3. Erschließungs- und Stellplatzkonzept

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt wie im Bestand über die westlich an das Gelände angrenzende, bestehende Stichstraße und die dort vorhandene Zufahrt. Eine weitere Zufahrt kann unter bestimmten Voraussetzungen am nordöstlichen Plangebietsrand ausgebildet werden, sodass der Standort dann auch direkt von der Stehfenstraße aus erschlossen wäre. Die zusätzliche Ein- und Ausfahrt würde dazu dienen, die künftigen Verkehrsströme zu entzerren.

Über diese zusätzliche Ein- und Ausfahrt könnten die von Osten kommenden Verkehre (als Linksabbieger) über die neue Einfahrt angebunden werden. Zudem wäre hier vorzusehen lediglich rechtsabbiegende Verkehre in die Stehfenstraße (Richtung Osten) zuzulassen.

Durch die verkehrliche Entlastung der vorhandenen Ein- und Ausfahrt würde ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet. Dies wäre insbesondere nach Realisierung der geplanten Park&Ride-Anlage, bei anderen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, als den im Rahmen der Verkehrsuntersuchung angenommenen oder bei einer Erweiterung des benachbarten REWE-Marktes für den bestehenden Verkehrsknoten von Stehfenstraße und bisheriger gemeinsamer Zufahrt des ALDI- und des REWE-Marktes bedeutsam. An der neuen Zufahrt müsste jedoch ein Stopp-Schild sowie ein Haltebalken vor dem zu querenden öffentlichen Fuß- und Radverkehr für eine Erhöhung der Verkehrssicherheit sorgen.

Im Zuge der Planumsetzung und der damit verbundenen Umstrukturierung des Vorhabenstandortes erfolgt auch ein Neubau der Stellplatzanlage. Zukünftig stehen den Kunden des Lebensmitteldiscountmarktes rd. 84 Stellplätze zur Verfügung, die nordwestlich und südwestlich des neuen Baukörpers angeordnet werden. Zudem werden zehn öffentliche Park&Ride-Stellplätze vorgesehen. Die entsprechenden Verkehre werden über die gemeinsame Sticherschließung des REWE- und ALDI-Marktes abgewickelt. Die Park&Ride-Stellplätze werden von der Eigentümerin BGB Grundstücksgesellschaft Herten unentgeltlich an die Gemeinde Holzwickede abgetreten und gehen damit in deren Besitz und Unterhaltung über. Die P&R-Stellplätze sind demnach zwar Bestandteil des Bauvorhabens, ihre Umsetzung erfolgt allerdings unabhängig von der geplanten Baumaßnahme, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht wird.

Anlieferung

Die zukünftige Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes erfolgt, wie bereits im Bestand, über die Stehfenstraße und die daran anschließende Stichstraße. Die Anlieferungszone wird im rückwärtigen Bereich zwischen dem neuen Baukörper und den südlich an den Vorhabenstandort angrenzenden Gleisanlagen ausgebildet, um möglichen Konflikten mit Kundenverkehren auf der Stellplatzanlage und im nordwestlichen Eingangsbereich des Marktes vorzubeugen.

Fußgänger und Radfahrer

Im nordwestlichen Eckbereich des Plangebietes wird ein von den PKW-Zufahrten unabhängiger Gehweg für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Ein weiterer separater Gehweg wird an der nördlichen Plangebietsgrenze, ein dritter im Bereich der nordöstlichen Ecke des Plangebietes mit Anschluss an die dortige Stehfenstraße ausgebildet.

4.4. Grün- und Freiraumkonzept

Für die Planumsetzung ist es erforderlich, alle vorhandenen Grünstrukturen zu entfernen und im Rahmen der Bauausführung eine neue Bepflanzung vorzunehmen. Bereits heute weist der Vorhabenstandort in den Randbereichen Grünstreifen mit vereinzelten Gehölzstrukturen auf. Dabei handelt es sich um eine Bepflanzung entsprechend der damaligen

Ausgleichsverpflichtung des Bebauungsplanes Nr. 48 »Einzelhandelsstandort Stehfenstraße«, die aus standortgerechten und heimischen Pflanzungen erfolgen musste. Im Rahmen dieser ersten Änderung des Bebauungsplanes soll ein vergleichbarer Ausgleich für die geplanten Eingriffe realisiert werden.

Die künftige Bepflanzung erfolgt auf Flächen, die sich weiterhin an den Randbereichen des Plangebietes befinden. Für die Pflanzungen sind aufgrund der vorgefundenen Böden im Plangebiet entsprechende Aushübe vorzunehmen und durch Kultursubstrate zu ersetzen. Es ist eine flächige Bepflanzung mit Bodendeckern von Flächen, eine straßenseitige Eingrünung der geplanten Schallschutzwand sowie die Anpflanzung von säulenartigen , heimischen Laubbäumen südöstlichen Plangebietsrand (im rückwärtigen Bereich des Gebäudekörpers) geplant.

4.5. Entwässerungskonzept

Innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes ist es technisch und aufgrund der Altlastenhistorie des Standortes nicht möglich, anfallende Regenwassermengen vor Ort zu entwässern.

Bereits im Bestand existiert auf dem Vorhabengrundstück eine hohe Flächenversiegelung. Die potenziell für eine Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen werden durch die Planung weiter reduziert. Die vorgesehenen Flächen in den randlichen Grundstücksbereichen dienen der Abböschung geplanter Anschüttungen der Grundstücksfläche sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Um die versiegelten Flächen zu entwässern, ist auf der Fläche des künftigen Stellplatzes eine Niederschlagswasserrückhaltung mit einem Volumen von 69 m^3 vorgesehen. Für einen schadfreien Abfluss der relevanten Bemessungs-Regenspende des geplanten Vorhabens ist die Errichtung eines Rückstauvolumens von mindestens 48 m^3 erforderlich. Von den Einstaubereichen, die im Bereich der Stellplätze liegen werden, erfolgt dann eine Ableitung des Regenwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal. Zur geplanten Entwässerung wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt, das als Grundlage eines entsprechenden Entwässerungsantrages zu verstehen ist.

Die schadfreie Ableitung des Niederschlagswassers vom Grundstück des Vorhabenträgers auf benachbarte Grundstücke, sowie eine weitestgehende Vermeidung der Beeinträchtigung der Straßenverkehrsflächen durch Niederschlagswasser, ist im Rahmen der geforderten wasserrechtlichen Genehmigung nachzuweisen.

Die Übereinstimmung der Konzeption mit den Vorgaben der BauO NRW sowie den maßgeblichen Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

4.6. Energiekonzept

Das geplante Gebäude des Lebensmitteldiscounters wird dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Zentraler Ansatz ist eine deutlich effizientere Ausnutzung der eingesetzten Primärenergieträger. Zudem soll durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des

Gebäudes die verbleibende negative Auswirkung auf die Luftschadstoffemissionen weiter gedämmt werden. Hierdurch kann die Nutzung von konventionellen Energieressourcen vermieden werden.

5. Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel -Lebensmittel- (SO)

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel - « dient der Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes.

Zulässig ist die Errichtung maximal eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelbranche in Form eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einem nicht zentrenrelevanten Nebensortiment gemäß Sortimentsliste für die Gemeinde Holzwickede (»Holzwickeder Sortimentsliste«), Stand Oktober 2016, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm.

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für die Gemeinde Holzwickede (»Holzwickeder Sortimentsliste«), Stand Oktober 2016, sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

Begründung:

Für den ersten Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel - « festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 48 mit der Ausnahme, dass die zulässige maximale Verkaufsfläche in Bezug auf das geplante Vorhaben angepasst wird.

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) wird die zulässige Größe der Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes auf insgesamt 1.500 qm begrenzt. Darüber hinaus erfolgt eine Abgrenzung der zulässigen Sortimente gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben – (MBl. NW 1996 S. 922) (vgl. Sortimentsliste in der Anlage zu dieser Begründung). Zentrenrelevante Randsortimente gemäß der »Holzwickeder Sortimentsliste« sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig. Zudem sind auch nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung verfolgen das Ziel, den Umfang der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente so zu steuern, dass der nördliche Bereich des zentralen Versorgungsbereiches »Hauptzentrum Holzwickede« dauerhaft gestärkt und dessen gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion in der Folge langfristig gesichert wird. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden neben der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche weitere Festsetzungen über die am

Standort zulässigen Sortimente getroffen. Dabei wird auf das kommunale Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 Bezug genommen (vgl. BBE Handelsberatung GmbH, Köln) und die entsprechenden festgesetzt.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

In der Planzeichnung wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. In der Planzeichnung wird eine maximale Gebäudehöhe von 129,5 m ü. NHN festgesetzt.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt eines Gebäudes definiert.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf zu Gunsten untergeordneter Bauteile wie z.B. technische Anlagen, Lüftungsgeräte, Solaranlagen etc. die maximal zulässige Gebäudehöhe um 2,0 m überschreiten.

Begründung:

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird im ersten Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von maximal 129,5 m über NHN festgesetzt. Des entspricht nach einer möglichen Anschüttung des Geländes einer Gebäudehöhe von rd. 7,0 m. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt eines Gebäudes definiert.

Eine Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse erfolgt, da innerhalb der geplanten Baukörper keine zusätzlichen Zwischendecken zugunsten einer Vergrößerung der Verkaufsflächen eingezogen werden sollen.

Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt darf eine maximale Gebäudehöhe von 129,5 m über NHN, zuzüglich einer Überschreitung durch untergeordnete Bauteile um maximal 2,0 m nicht überschreiten. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des geplanten Marktes unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten sowie der möglichen Geländeanschüttung vor Ort. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile gewährleistet zudem die Ergänzung des Baukörpers durch bspw. technische Anlagen.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich auch der zukünftige Lebensmitteldiscountmarkt im Hinblick auf die Höhen an der bestehenden Bebauung im Umfeld orientiert und sich somit optisch in den Bestand einfügt.

Grundflächenzahl

In der Planzeichnung erfolgt eine Festsetzung der Grundfläche entsprechend der zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO mit 0,8. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel - « darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in der Größenordnung von 0,8 erfolgt entsprechend des § 17 BauNVO als allgemein zulässiges Höchstmaß der GRZ in einem Sondergebiet. Die Festsetzung erfolgt, um den vorhabenbedingten Anforderungen an eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche Rechnung zu tragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung darf zudem gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Die Einhaltung der ansonsten zulässigen Obergrenze von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (hier: großflächiger Einzelhandel mit entsprechend notwendiger, großflächiger Stellplatzanlage) führen. Für die vorgesehene und festgesetzte Gebäudenutzung sind großflächige Stellplatzanlagen im vorgesehenen Umfang charakteristisch und notwendig. Da sich die Überschreitung durch die versiegelten Stellplatzflächen ergibt und es sich um einen freistehenden Baukörper handelt, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Es sind keine Einschränkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung zu erwarten. Die Anhebung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche entspricht den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), da durch die Festsetzung ein Eingriff an anderer Stelle, etwa am Siedlungsrand oder einem nicht-integriert liegenden Standort, vermieden wird. Durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a) wird für die verbleibenden unversiegelten Flächen entlang der Stehfenstraße sowie der Sticherschließung eine Eingrünung des Vorhabens bzw. der Stellplatzanlage zum öffentlichen Raum sichergestellt.

Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ zugunsten von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen stellt gegenüber der Bestandssituation eine Erhöhung des Versiegelungsanteiles von rund 10 %-Punkten dar. Zudem ist der Standort in seiner Gänze durch die Vornutzung als (sanierter) Altlastenstandort zu bewerten. So ist aufgrund der genannten Rahmenbedingungen ein möglichst hoher Versiegelungsgrad auf den Flächen nicht nur planerisch zulässig, sondern darüber hinaus geboten, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

5.1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Kühlaggregate, Anlagen zur Abfallentsorgung, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente in einer Tiefe von maximal 2,0 m ausnahmsweise zulässig sofern landesrechtliche Vorschriften oder die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dem nicht entgegenstehen.

Begründung:

Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Absicht, das Plangebiet durch den Baukörper städtebaulich-räumlich zu fassen. Die Baugrenzen ermöglichen die Errichtung eines Baukörpers, dessen Bau im Rahmen eines aktuellen Bauantrages (parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren) vorbereitet wird. Dieser liegt grundsätzlich den Gutachten zu diesem Bebauungsplan zugrunde. Potenzielle Änderungen an den Gebäuden, wie auch Erweiterungen, die sich auf die Verkaufsfläche auswirken oder zu einer anderen Erschließung oder Schallsituation führen, wären zwar innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern damit auch übliche künftige Änderungen an den Gebäuden planungsrechtlich bereits ab. Die Leistungsfähigkeit der Erschließung, die Beurteilung der jeweiligen Schallsituation sowie die Einzelhandelsverträglichkeit sind jedoch im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Übereinstimmung der geplanten Baukörper mit den Abstandsflächenregelungen sind im Rahmen des Bauantrages konkret nachzuweisen, der Bebauungsplan berücksichtigt hinsichtlich der Festsetzung das Mindestmaß der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW von 3,0 m zur Flurstücksgrenze.

Zudem wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen gewährt, um das Anbringen untergeordneter Bauteile wie bspw. Vordächer, Kühlaggregate, Anlagen zur Abfallentsorgung, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente zu ermöglichen. Diese müssen die landesrechtlichen Vorgaben einhalten, auch die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dürfen dem nicht entgegenstehen. Hier sind insbesondere Baukörper/untergeordnete Bauteile ausgeschlossen, die in irgendeiner Art und Weise in die angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hineinreichen.

5.2. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB sowie § 12 BauNVO)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 12 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel - « zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften oder die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dem nicht entgegenstehen.

Begründung:

Planerisches Ziel dieser Festsetzung ist es, den vorhabenbedingten, hohen Stellplatzbedarf im Plangebiet vorhalten zu können. Flächen innerhalb des Plangebietes, die nicht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden, sollen entweder für die Bebauung mit dem geplanten Markt oder für die Errichtung mit Stellplätzen, deren Zufahrten, der Anlieferung oder für Fuß- und Radwege genutzt werden.

5.3. Anschüttung des Grundstückes

(gemäß § 9 Abs. 3 BauGB)

Das gesamte Plangebiet darf bis zu einer Höhe von 122,5 m ü. NHN angeschüttet werden. Anschüttungen sind unter Beachtung von Abstandsflächen, den sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie den weiteren landesrechtlichen Anforderungen auszuführen und an den Grundstücksgrenzen abzuböschen.

Begründung:

Hinsichtlich der Entwässerung gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach BauO NRW i.V.m. den §§ 27, 29 und 30 Nachbarschaftsrechtsgesetz NRW wird für den Überflutungsfall eine (Hochwasser-) Sicherung des Bauvorhabens gegenüber der Stehfenstraße mittels Aufschüttung vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt zum Schutz des Baugrundstückes vor anfallenden Regenwassermengen der benachbarten Straßenverkehrsflächen sowie zum Schutz der geplanten Gebäude vor Hochwasser. Aktuell liegt das Plangrundstück teilweise unterhalb der Stehfenstraße, sodass nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass entstehende Hochwasser(-wellen) von den vorgelagerten Straßenflächen (auch bei Durchfahrt überfluteter Flächen mit großen PKW/LKW) auf das Vorhabengrundstück fließen und hier entsprechende Schäden verursachen.

Ebenso sind die Stehfenstraße und insbesondere die unmittelbar benachbarten privaten Grundstücke im Süden und Osten des Plangebietes vor anfallenden Regenwassermengen des Bauvorhabens nicht nur im Überflutungsfall zu schützen. Um die benachbarten Nutzungen durch die Anschüttungen nicht schlechter zu stellen, ist für die Ermittlung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW die heutige Geländehöhe (im Plan als Bestandteil der Vermessungsgrundlage enthalten) zugrunde zu legen. Zudem ist im Rahmen der Anschüttung sicherzustellen, dass eine Entwässerung von anfallenden Regenwassermengen von dem Vorhabengrundstück nicht auf benachbarte Flurstücke erfolgt, insbesondere nicht auf die Flurstücke Nr. 709 und 730, Flur 8 der Gemarkung Holzwickede. Dies soll durch eine Rückstauung im Bereich der Stellplatzanlage erfolgen, die durch Gefälle und Hochbords entsprechend ausgestaltet werden soll. Die entsprechenden Ausführungen des Büros Edmund Menzel, »Regenwasserbewirtschaftung Entwässerungstechnischer Entwurf« vom 12.02.2019 sind dabei im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Eine Notfallentwässerung der Flächen des Vorhabengrundstückes im Hochwasserfall auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bleibt statthaft (in den im Rahmen der Begutachtung ausgeführten Grenzen).

Zudem ist aufgrund der vorgefundenen Altlasten-Situation aufzuführen, dass eine Anschüttung der unversiegelten Bereiche des Plangebietes von 30 cm seitens der Unteren Bodenschutzbehörde gefordert ist.

§ 8 Abs. 3 BauO NRW besagt, dass Veränderungen der Geländeoberfläche nur genehmigt werden dürfen, wenn dadurch keine Nachteile für Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen entstehen und das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht gestört wird. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes NRW sind zudem zu berücksichtigen.

5.4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetz

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen die Errichtung von Anlagen zum aktiven Lärmschutz notwendig. Die Anlagen sind bis zu einer Höhe von mindestens 1,4 m über dem geplanten Stellplatz zu errichten. Der untere Bezugspunkt orientiert sich daher an der Geländehöhe der Randbereiche der geplanten Stellplatzanlage und liegt bei 122,05 NHN. Der obere Bezugspunkt liegt entsprechend der geforderten Mindesthöhe von 1,4 m der Lärmschutzwände bei 123,45 NHN. Die genaue Lage und Anordnung der Schallschutzwände richtet sich nach der konkretisierenden Entwurfsplanung des Parkplatzes und der Anlieferzonen.

Die Schallschutzwände müssen gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m^2 verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.

Es können auch vergleichbare bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung durchgeführt werden, sofern diese im Rahmen der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen werden. Die Schallschutzwände sind als Gabionen auszuführen.

Begründung:

Die Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes fußen auf der »Schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dem geplanten Rückbau und der Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 59439 Holzwickede, Stehfenstraße 8 « des Büros Wenker&Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 10. August 2018.

Die schalltechnischen Berechnungen in diesem Gutachten haben ergeben, dass die geplante Stellplatzanlage sowie die geplante Einkaufswagenbox zu Überschreitungen der schalltechnischen Beurteilungspegel an Immissionsorten um Umfeld des Plangebietes führen.

Zugunsten der schutzwürdigen Nutzungen ist daher bei Realisierung des im Rahmen des Gutachtens untersuchten Vorhabens an der Stehfenstraße sowie an der Stichstraße im Westen des Plangebietes die Errichtung einer Schallschutzwand (aktiver Lärmschutz) vorzusehen. Dabei sieht der Gutachter zwei Alternativen vor, hier wird nun die Variante ausschließlich eine Schallschutzwand zu errichten, planungsrechtlich gesichert.

Der Gutachter führt aus, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch textliche Festsetzungen und durch die Planzeichnung hinsichtlich dieser aktiven Schallschutzmaßnahmen gesichert werden müssen. Zudem müssen seitens des Bauherren und Betreibers weitere Lärmschutzmaßnahmen, hier:

- eine Asphaltierung der Fahrgassen des Parkplatzes,
- Warenanlieferungen von LKW nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr,

- Warenanlieferungen von PKW und Kleintransportern bis 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht auch im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr,
- begrenzte Öffnungszeiten des geplanten ALDI-Marktes, sodass nächtliche PKW-Bewegungen sicher ausgeschlossen werden können,
- Begrenzung der Öffnungszeiten auf maximal 15 Stunden täglich innerhalb des Tageszeitraumes (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr),
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen mit Kunststoffkörben,
- Abschirmung der Einkaufswagenbox in mindestens 0,8 m Höhe entlang der Sammelbox entsprechend der weiteren Ausführungen des Gutachtens (Alternativ eine in den Festsetzungen bereits berücksichtigte Erhöhung der Schallschutzwand um 0,1 m).

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan Flächen für die Errichtung von Anlagen zum aktiven Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen im Sinne einer selbstständigen Festsetzung. Bei einer Länge von insgesamt rund 70 m erforderlichen Schallschutzwänden können diese demnach rund 0,5 m breit ausgeführt werden.

Die Schallschutzwand ist als Gabionenwand auszuführen. Die Errichtung der Lärmschutzwand und deren Übereinstimmung mit den weiteren Vorgaben gemäß dieser Festsetzung und dem entsprechenden Fachgutachten ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Dabei sind auch deren Ausgestaltung als Gabionenwand sowie die weiteren, oben genannten Maßnahmen nachzuweisen. Die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorgaben des Schallgutachtens ist Bedingung für den Betrieb des geplanten Marktes.

Um die Schallreduktion am maßgeblichen Immissionsort erreichen zu können, sind im Rahmen der Umsetzung auch schalltechnisch gleichwertige Maßnahmen zulässig. In diesem Falle ist ein entsprechender Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Durch die geplante hochwertige Ausführung als Gabionenwand wird eine möglichst geringe Auswirkung der geplanten Wand auf das Ortsbild sichergestellt. In den textlichen Festsetzungen wird zudem auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Gemeinde Holzwickede vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

5.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Pflanzgebote

Im Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. In-

nerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Bodendecker/Stauden der Pflanzliste A anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

An den zeichnerisch als »Pflanzstandort heimischer Strauch« gekennzeichneten Standorten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt mindestens 15 heimische Sträucher der Pflanzliste B anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Lage der zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorte darf im Rahmen Ausführung geringfügig abgewichen werden. Entfallende Pflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

An den zeichnerisch als »Pflanzstandort Baum« gekennzeichneten Standorten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt mindestens 13 Einzelbäume »Acer platanoides Columnare« 3 x v. mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm oder 4 x v. mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Lage der zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorte darf im Rahmen Ausführung geringfügig abgewichen werden. Entfallende Pflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie im Bereich der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Böden mit unbelastetem Kulturboden der Einbauqualität (LAGA-Boden Z 0, TR 2004) in einer Mächtigkeit von mindestens 0,3 m aufzutragen. Bei größeren Durchwurzelungstiefen ist im Rahmen der entsprechenden Pflanzmaßnahmen für die geplanten Anpflanzungen die Kulturbodenmächtigkeit an die geplanten Bepflanzungen anzupassen. Hierbei anfallende Aushübe sind entsprechend der Ausführungen des Gutachtens der GEOlogik GmbH, Münster vom 06.03.2019 zu entsorgen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bis maximal 5 m^3 Volumen ausnahmsweise errichtet werden.

Begründung:

Aufgrund der geplanten Anschüttung, der gegenüber dem Bestand veränderten Konzeption für den Standort und auch aufgrund Baustellen-organisatorischer Rahmenbedingungen werden bestehende Grünstrukturen im Rahmen der Bauausführung entfernt.

Für die geplanten Eingriffe ist ein Ausgleich vorgesehen. Dieser erstreckt sich zum einen auf Flächen, die entlang der Stehfenstraße liegen. Zum anderen sind Anpflanzungen von Bäumen und bodendeckenden Pflanzen südöstlich des Gebäudes vorgesehen. Der geplante Eingriff wird somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes soweit möglich gemindert. Zur weiteren Herleitung der Anpflanzfestsetzungen wird an dieser Stelle auf die Angaben des Umweltberichtes zu dieser Begründung verwiesen.

Aufgrund der Anschüttung des Plangebietes mit verschiedenen Materialien im Rahmen der Altlastensanierung, ist für die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie im Bereich der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Austausch der vorhandenen Böden festgesetzt, sodass einerseits die Anpflanzungen künftig auch tatsächlich dauerhaft erhalten bleiben und andererseits ein Eintrag von Verunreini-

gungen durch eine künftige Entsiegelung vorhandener Boden in tiefere Bodenschichten oder das Grundwasser erfolgt.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich innerhalb der bisher bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche eine Stromverteilstation. Um diese künftig weiterhin ohne Einschränkungen innerhalb der genannten Fläche betreiben oder auch baulich ändern zu können (also über das Bestandsrecht hinaus), wird für die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die ausnahmsweise Zulässigkeit einer entsprechenden Nebenanlage nach § 14 Abs. 2 BauNVO geregelt. Bei der Anlage handelt es sich um eine bauliche Anlage zur allgemeinen Versorgung mit Elektrizität bis 20 m^2 Grundfläche und einer Höhe von 5,0 m entsprechend § 62 »Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen« Abs. 1 Nr. 4 b) BauO NRW. Um einer Verringerung der ausgleichsrelevanten Flächen durch entsprechende Anlagen entgegenzuwirken, wird die Zulässigkeit nur als Ausnahme gestattet und zudem die baulichen Anlagen auf ein maximales Volumen von 5 m^3 beschränkt.

Diese Festsetzung des Bebauungsplanes dient dazu, dass untergeordnete Versorgungseinrichtungen der Energieversorger im Bereich der Stehfenstraße – wie bereits im Bestand vorhanden – auch künftig innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ohne weitergehende Einschränkungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie eine Größe von maximal 5 m^3 Volumen nicht überschreiten. Es handelt sich somit um vergleichsweise kleine Nebenanlagen, die durch die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht eingeschränkt werden sollen. Die weiter bestehenden Ausgleichsverpflichtungen (hier insbesondere die Anzahl der anzupflanzenden Bäume), Bereiche am Rande des festgesetzten Baufeldes, die eben nicht durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert sind und in denen somit eine weitergehende Bebauung durch Nebenanlagen allgemein zulässig bleibt (hier wurde ein Abgleich mit dem konkret geplanten Vorhaben durchgeführt) sowie die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen stellen sicher, dass die entsprechenden Nebenanlagen keinen erheblichen Umfang im Sinne der Ausgleichsverpflichtung bekommen können.

5.6. Verkehr

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 31 BauGB)

Einfahrtbereich

Im Bebauungsplan wird ein Ein- und Ausfahrtbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zu- und Abfahrten für den Rad- und Fußverkehr sind darüber hinaus an weiteren Stellen des Plangebietes zulässig, sofern die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes dem nicht entgegenstehen. Für die mit »Fußweg 3« gekennzeichnete Ein- und Ausfahrt für den Fuß- und Radweg darf ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB eine Zu- und Abfahrt auch für den motorisierten Individualverkehr realisiert werden, sofern z.B.

ein benachbarter Betrieb Erweiterungsabsichten verfolgt, die Realisierung eines Park&Ride-Platzes auf benachbarten Flächen erfolgt oder betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten die Errichtung erforderlich machen.

Begründung:

Die bestehende Zu- und Abfahrt wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und dabei bestandssichernd überplant. Für die Fuß- und Radwegeanbindung des Marktes werden darüber hinaus weitere Zu- und Abfahrten vorgesehen, die jeweils ebenfalls zulässig sind und mit »Fußweg 1«, »Fußweg 2« und »Fußweg 3« in der Planzeichnung gekennzeichnet werden.

Für die mit »Fußweg 3« gekennzeichnete Fuß- und Radwege Ein- und Ausfahrt darf künftig als Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB eine zweite KFZ-Zu- und Abfahrt realisiert werden, sofern etwa ein benachbarter Betrieb Erweiterungsabsichten verfolgt, auf den südwestlich gelegenen Grundstücksflächen der projektierte Park&Ride-Platz realisiert wird oder dies betriebswirtschaftlich erforderlich wird. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wurden bereits insgesamt zehn entsprechende Stellplätze einer P&R-Anlage in Queraufstellung zur öffentlichen Straßenfläche festgesetzt (siehe unten).

Durch diese sowie vergleichbar gelagerte Fälle wird auf den anliegenden Straßen im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt der Verkehr potenziell so weit erhöht, dass die Realisierung einer zweiten Zufahrt erforderlich wird.

Hierbei ist aufzuführen, dass bei einer Realisierung der Ausfahrt lediglich eine Ausfahrt mit einem Rechtsabbiegegebot realisiert werden könnte und dies entsprechend sichergestellt werden müsste (etwa durch eine entsprechende Beschilderung).

Eine zweite Ein-/Ausfahrt für die Stellplatzanlage des geplanten ALDI-Marktes würde somit der Lösung eines künftig anstehenden Verkehrsengpasses am bestehenden Knotenpunkt dienen, der jedoch nicht durch das Planvorhaben ausgelöst würde: Die zusätzliche Zu- und Abfahrt im Nordosten des Plangebietes würde somit der Entzerrung der Verkehrsströme dienen. Sowohl die Richtung Osten verlaufenden Abfahrverkehre als auch die aus Osten kommenden Zufahrtverkehre würden dann am bisherigen Knotenpunkt Stehfenstraße/bestehende Zufahrt herausgenommen.

Die zusätzliche Ein-/Ausfahrt stellt eine gleichmäßige Auslastung der Stellplatzanlage sicher und ermöglicht somit eine zügige und konfliktfreie Abwicklung der anfallenden Kundenverkehre. Alternativ würde eine sehr lange, schlauchartige Stellplatzanlage und hierauf umständliche Rangierbewegungen entstehen. Die 2. Zufahrt dient zudem dazu, zukünftig einen Rückstau auf die öffentliche Straße zu vermeiden, wenn der LKW anliefert/rangiert.

Um für die neue Ein-/Ausfahrt eine möglichst hohe Verkehrssicherheit sicherzustellen, werden entsprechende weitere Festsetzungen in diesem Bebauungsplan vorgenommen. Potenziell negative Auswirkungen durch die Errichtung der 2. Ein-/Ausfahrt sollen zudem durch die Einrichtung eines Stopp-Schildes mit entsprechenden Haltebalken vor dem zu

querenden öffentlichen Rad-/Fußweg sowie durch ein Rechtsfahrgebot vermindert werden (beides im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen). Zudem werden die Grünstrukturen der Flächen entlang der Stehfenstraße im relevanten Bereich der geplanten 2. Zufahrt so ausgestaltet, dass eine gute gegenseitige Einsehbarkeit von Stellplatzanlage und Straßenraum sichergestellt wird.

Im Bereich der Ein-/Ausfahrt ist die versetzte Lage der Ein-/Ausfahrt etwa 25 m zur geplanten Schallschutzwand und rund 12,5 m zum Knotenpunkt Stehfen-/Kantstraße sowie die Anpflanzung lediglich mit bodendeckenden Pflanzen vorgesehen. Die abgeböschten Flächen werden mit einer Bepflanzung aus niedrigen Bodendeckern mit maximal 40 cm Höhe bepflanzt. Bäume sind in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung »Park&Ride-Anlage«

In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung »Park&Ride-Anlage« festgesetzt.

Begründung:

Zwischen der westlich des Plangebietes gelegenen Erschließungsstraße und der westlichen Plangebietsgrenze werden Teilbereiche als öffentliche Straßenverkehrsfläche definiert. In diesem Bereich ist die Errichtung von 10 öffentlich gewidmeten Stellplätzen als Park&Ride-Anlage geplant. Die Flächen erhalten daher die Zweckbestimmung »Park&Ride-Anlage«. Somit wird den Planungen der Verwaltung aus der jüngeren Vergangenheit entsprochen und der beabsichtigte Bau der Park&Ride-Anlage nicht durch das in Rede stehende Vorhaben beeinträchtigt.

5.7. Ver- und Entsorgung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

5.7.1. Führung von Ver- und Entsorgungskabel und -Leitungen

Ver- und Entsorgungskabel und -Leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen.

Begründung:

Eine oberirdische Verlegung von Kabeln und Leitungen zur Ver- und Entsorgung ist planerisch und gestalterisch in Holzwickede nicht gewünscht. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Zur Koordinierung der erforderlichen Arbeiten an Straßen und Leitungen wurde ein Hinweis auf der Planurkunde aufgenommen.

6. Gestalterische Festsetzungen

(Gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 BauO NW)

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der baulichen Anlagen einschließlich der Werbeanlagen in das örtliche Umfeld. Geplant ist, dass Straßenraum, der geplante Baukörper mit seinen Werbeanlagen sowie das Zusammenspiel mit den weiteren Gebäude ein stimmiges Gesamtbild vermitteln. Durch die Festsetzungen sollen die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck sichergestellt werden. Zudem soll der Neubau zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen bzw. negative Beeinträchtigungen sind planerisch auszuschließen. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere der wahrnehmbaren Räume, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können.

Die Regelungen sollen einerseits klimatischen, stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden und auf der anderen Seite die Eigentümerin nicht zu stark einschränken. Sie gewährleisten ein qualitätsvolles, hochwertiges Siedlungsbild, das sich baukulturell in die Umgebung einfügen soll. Die Festsetzungen entsprechen zudem dem heute bereits Vorhandenen und erfolgen insofern bestandssichernd bzw. zur Sicherstellung eines gleichwertigen Ersatzes der bestehenden Werbeanlagen. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

6.1. Werbeanlagen

6.1.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudefassaden angebracht werden. Ausgenommen sind die zulässigen Werbeanlagen gemäß den weiteren Festsetzungen.

Der Gesamtanteil von Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht sind, darf 20 % der Fassadenflächen nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen max. 0,5 m von der Gebäudefassade abstehen. Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe / Oberkante der Attika zulässig. Die Traufe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Für einzelne, über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind Ausnahmen zulässig, sofern die Werbeanlagen die zulässige Gebäudehöhe nicht überragen. Dabei dürfen je Fassadenseite insgesamt nicht mehr als 15 m^2 der Werbeflächen über die Traufe hinausragen.

6.1.2. Beleuchtung von Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie vergleichbaren Lichteffekten sind unzulässig. Die indirekte oder direkte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig.

6.1.3. Plakatwände zur Aufnahme von Wechselwerbung

Plakatwände zur Aufnahme von Wechselwerbung sind unzulässig.

6.1.4. Akustische Außenwerbung

Lautsprecheranlagen für akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich sind unzulässig.

6.1.5. Flaggen und Fahnenmaste

Flaggen und Fahnenmaste, die als Werbeanlagen eingesetzt werden, sind allgemein unzulässig. Ausnahmen, etwa als Werbehinweise für temporäre Sonderaktionen, können in Abstimmung mit der Gemeinde Holzwickede zugelassen werden.

6.1.6. Werbepylon/Parkhinweisschild

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen als ein Werbepylon sowie als ein Parkhinweisschild zulässig.

Der Werbepylon darf auch Werbung für Unternehmen benachbarter Betriebe enthalten, die auf den Flurstücken 697, 730 sowie 734, Flur 8 der Gemarkung Holzwickede liegen. Die Werbeflächen des Werbepylones dürfen 20m^2 je Werbeflächenseite nicht überschreiten. Der Pylon darf – abweichend von den weiteren gestalterischen Festsetzungen – eine zulässige Höhe bis max. 129,5 m ü. NHN nicht überschreiten.

Die Hinweisflächen/Werbeflächen des Parkhinweisschildes darf 5 m^2 je Seite nicht überschreiten. Das Parkhinweisschild darf abweichend von den weiteren gestalterischen Festsetzungen – eine zulässige Höhe bis max. 125,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

7. Begleitende Untersuchungen/Zusammenfassung der Gutachten

7.1. Einzelhandelsverträglichkeit

Da es sich bei dem in Rede stehenden Vorhaben um den Neubau eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm handelt, sind insbesondere die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die in der Gemeinde und den Nachbargemeinden bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu untersuchen. Als wesentliche Grundlagen werden das »Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede« aus dem Jahr 2016 (vgl. BBE Handelsberatung GMBH, Köln) sowie die »Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau des ALDI-Discountmarktes in Holzwickede, Stehfenstraße 8« (vgl. BBE Handelsberatung GMBH, Köln im September 2017) herangezogen.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) übernimmt die Gemeinde Holzwickede die Funktion eines Grundzentrums und hat damit in erster Linie die Grundversorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet sicherzustellen. Durch die Nähe und gute Erreichbarkeit des benachbarten Oberzentrums Dortmund und der benachbarten Mittelzentren Unna und Schwerte ist darüber hinaus die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des gehobenen und spezialisierten Bedarfs gedeckt (vgl. S. 8 des EHK). Der in Rede stehende Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich »Hauptzentrum Holzwickede«, das eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion übernimmt. Das EHK trifft zudem bereits erste Aussagen zu möglichen Erweiterungsvorhaben an dem Standort und kommt zu dem Ergebnis, dass diese unter Berücksichtigung der landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben grundsätzlich möglich wären (vgl. S. 63 des EHK), vorbehaltlich einer Prüfung der Zielkonformität mit dem Ziel 3 (»Beeinträchtigungsverbot«).

Diesem Vorbehalt wurde mit der o.g. Auswirkungsanalyse Rechnung getragen. In dieser galt es mögliche aus dem geplanten Vorhaben resultierende, negative städtebauliche Auswirkungen zu identifizieren und die genannte Konformität zu den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu prüfen. Dabei sind nicht nur die bestehenden Angebotsstrukturen innerhalb des Gemeindegebietes von Holzwickede in die Betrachtung miteinzubeziehen, sondern insbesondere auch mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der benachbarten Kommunen zu berücksichtigen. Das relevante Wettbewerbsumfeld für das in Rede stehende Vorhaben bezieht sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet selbst und hier vor allem auf die größeren Lebensmittelmärkte. Durch die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten auf der einen und die räumlichen Entfernungen zu den Angebotsstrukturen der benachbarten Kommunen auf der anderen Seite, werden außerhalb des Gemeindegebietes lediglich eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen unterstellt (vgl. S. 21 der Auswirkungsanalyse).

Neben der Analyse der Wettbewerbs- bzw. Angebotssituation stellt insbesondere auch die im Untersuchungsraum vorzufindende Nachfragesituation eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar. Innerhalb des relevanten Einzugsgebietes steht gemäß der Auswir-

kungsanalyse (vgl. S. 26 der Auswirkungsanalyse) in den relevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren ein Kaufkraftvolumen von rd. 52,2 Mio. € zur Verfügung, wovon rd. 90 %, also rd. 47 Mio. €, auf die Gemeinde Holzwickede entfallen. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird für den Lebensmitteldiscountmarkt nach der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ein Umsatz von 8,8 Mio. € prognostiziert, was einem jährlichen, vorhabenbezogenen Mehrumsatz von rd. 2,5 Mio. € entspricht. Insgesamt wird der Lebensmitteldiscountmarkt im Einzugsgebiet rd. 6,9 Mio. € des prognostizierten Umsatzes erwirtschaften, wovon rd. 6,5 Mio. € durch die im Gemeindegebiet von Holzwickede lebenden Personen generiert werden (vgl. S. 29 ff. der Auswirkungsanalyse).

Die vorhabenbedingten Wettbewerbswirkungen werden vor dem Hintergrund der durchgeführten Worst-Case-Berechnungen geringfügig bewertet und lösen keine Konflikte mit den bestehenden Angebotsstrukturen, etwa im Sinne einer Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einzelner Bestandsbetriebe, aus. Der Worst-Case-Ansatz übersteigt zudem den fachgutachterlicherseits als realistisch einzustufenden Mehrumsatz, sodass die tatsächlich zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte voraussichtlich geringer ausfallen werden als angenommen. Die Übereinstimmung mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie den landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben wird auf dieser Grundlage attestiert. Städtebaulich negative Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben demnach nicht aus und Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereich im Gemeindegebiet oder den benachbarten Kommunen sind nicht zu erwarten. Das in Rede stehende Vorhaben dient vielmehr der Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes bzw. der Sicherung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches »Hauptzentrum Holzwickede« (vgl. S. 29 f. der Auswirkungsanalyse).

7.2. Verkehrliche Leistungsfähigkeit

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Vorhabens wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung fachgutachterlich geprüft (vgl. Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum im Juli 2018). Ziel dieser Untersuchung war es, die aus dem Vorhaben resultierenden Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu ermitteln und zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der Betrachtung der heutigen Verkehrssituation und der Prognose der künftigen Verkehrssituation nach Umsetzung der beabsichtigten Planung. Die Bewertung der Knotenpunkte erfolgt auf Basis der Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) in Stufen von A bis F, wobei A der besten und F der schlechtesten Qualitätsstufe entspricht (vgl. S. 18 des Fachgutachtens). Der Baulastträger bestimmt, welche Qualitätsstufe eine Verkehrsanlage erreichen muss, grundsätzlich wird zunächst die QSV D als Zielvorgabe betrachtet.

Zur Beschreibung der heutigen verkehrlichen Situation wurde eine Verkehrszählung durchgeführt (vgl. S. 3 des Fachgutachtens). Vor deren Hintergrund ergibt sich für den ALDI-Markt im Bestand eine Belastung von jeweils 970 Kfz/Tag im Ziel- und Quellverkehr.

In der heutigen Bestandssituation weisen die zu untersuchenden Knotenpunkte »Stehfenstraße/Kantstraße« und »Stehfenstraße/Zufahrt Rewe + ALDI« die Qualitätsstufe A auf. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann demnach nahezu ungehindert die Knotenpunkte passieren, die Wartezeiten sind sehr gering; die Knotenpunkte weisen einen sehr guten Verkehrsablauf auf.

Im Hinblick auf die zukünftige verkehrliche Situation nach Umsetzung der beabsichtigten Planung ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 561 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Die zusätzlichen Verkehre können dabei differenziert werden in Kunden-, Beschäftigten- und Anlieferungsverkehre. Den größten Anteil macht erwartungsgemäß erhöhter Kundenverkehr aus; insgesamt werden voraussichtlich 550 zusätzliche Kfz/Tag erwartet. Im Hinblick auf den Beschäftigtenverkehr werden 8 zusätzliche Kfz/Tag erwartet, für die Anlieferung des neuen Marktes wird zudem von 3 zusätzlichen Kfz/Tag ausgegangen. Dies entspricht einer Verkehrssteigerung in Folge der Planumsetzung von rd. 57 %. Auf dieser Grundlage ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die Knotenpunkte für die zusätzliche Belastung ausreichend dimensioniert und in der Lage sind, den vorhabenbedingten Zusatzverkehr erfolgreich abzuwickeln.

Die zu untersuchenden Knotenpunkte »Stehfenstraße/Kantstraße« und »Stehfenstraße/Zufahrt Rewe + ALDI« weisen auch nach Planumsetzung noch die QSV A auf. Für beide Knotenpunkte attestiert das Fachgutachten nach Planumsetzung keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität gegenüber der Bestandssituation (vgl. S. 35 des Fachgutachtens). Im Hinblick auf die potenziell neu geplante Zufahrt »Stehfenstraße/Neue Zufahrt ALDI« ergibt sich unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrszahlen ebenfalls eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs. Für die Ausgestaltung der Zufahrt reicht demnach eine einfache Vorfahrtregelung zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus, weitere Maßnahmen darüber hinaus sind nicht erforderlich (vgl. S. 36 des Fachgutachtens).

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit wurde demnach erfolgreich nachgewiesen und das beabsichtigte Vorhaben lässt sich unter Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen realisieren.

Aktuell im Rahmen eines Bauantrages für den Standort geplant ist die Errichtung einer Stellplatzanlage mit 84 Stellplätzen. Dies entspricht zwei Stellplätzen mehr, als der Begutachtung vom Juli 2018 angenommen wurde.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen sind laut dem Gutachten in der Tendenz als überschätzt und somit auch als auf der sicheren Seite liegend anzusehen. Zudem werden an allen untersuchten Knotenpunkten die Werte zur schlechteren Einstufgung in die QSV B bei weitem nicht erreicht. Die genannte Veränderung des Bauvorhabens ist daher als unkritisch zu bewerten.

7.3. Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau vom

14.02.2019). Ziel der Untersuchung war es, die vorhabenbedingten Geräuscheinwirkungen auf das Umfeld des Plangebietes zu untersuchen, um ggf. daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen zu definieren. Zusätzlich ist auch die Bestandssituation als Vorbelastung zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Dazu zählen insbesondere der unmittelbar westlich an den Standort angrenzende Lebensmittelmarkt der Fa. REWE sowie das weiter östlich gelegene Fachmarktzentrum »Borsig-Center«. Letztlich sind auch die Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrsflächen, hier die Stehfenstraße, zu berücksichtigen und zu bewerten.

Die Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt an den nächstliegenden Immissionspunkten entlang der Stehfenstraße und der Kantstraße (vgl. S. 9 des Fachgutachtens). Als wesentliche Schallquellen des Vorhabens gelten die Geräuschemissionen des PKW-Verkehrs, das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen, Warenanlieferungen und damit einhergehende Verladegeräusche sowie die Schallemissionen stationärer Anlagen, etwa für die Kühl- und Wärmetechnik des Marktes.

Die Ermittlung der Schallausbreitung erfolgt rechnergestützt. Für das in Rede stehende Planvorhaben sind lediglich die Beurteilungspegel für den Tageszeitraum ausschlaggebend.

Im Hinblick auf die vorhabenbedingte Geräuschbelastung ist festzustellen, dass die einzuhaltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten tagsüber um mindestens 2 dB(A) und nachts um mindestens 12 dB(A) unterschritten werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind dabei zahlenmäßig identisch mit den für Gewerbelärm geltenden schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1.

An den Immissionsorten IO-01 (im 2. OG der Stehfenstraße 11) und IO-02 (im 2. OG der Stehfenstraße 13 – beide gegenüber des Kunden- und Mitarbeiterstellplatzes des benachbarten REWE-Marktes) ist der Immissionebeitrag aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) im Tageszeitraum als nicht relevant anzusehen. Eine Ermittlung der einwirkenden Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist hier somit nicht erforderlich.

Im Nachtzeitraum ist der verursachte Immissionsbeitrag aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) an allen Immissionsorten als nicht relevant anzusehen.

Unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung des neuen ALDI-Marktes sowie der einzubeziehenden Vorbelastung am Standort wird der heranzuziehende Immissionsrichtwert von 55 dB (a) tagsüber mindestens eingehalten.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind beim Betrieb des neuen ALDI-Marktes allerdings die folgenden Vorgaben zu beachten:

- Asphaltierung der Fahrgassen des Parkplatzes

- Warenanlieferungen per LKW nur zwischen 06:00 und 22:00 Uhr (Warenanlieferungen per PKW und Kleintransporter - zulässiges Gesamtgewicht bis 2,8 t - sind auch im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr zulässig)
- Beschränkung der Parkplatznutzung auf 15 Stunden innerhalb des Tageszeitraumes (06:00 bis 22:00 Uhr)
- Ausschluss nächtlicher PKW-Bewegungen durch Kunden und Mitarbeiter (durch entsprechende Öffnungszeiten unter Berücksichtigung der erforderlichen Räumzeiten für den Parkplatz)
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen mit Kunststoffkörben
- Errichtung von Lärmschutzwänden an den dafür vorgesehenen Standorten in einer relativen Höhe von 1,4 m, die eine flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/qm besitzen und eine geschlossene Oberfläche aufweisen.

Einige Maßnahmen, bspw. die vorgesehenen Wände, lassen sich bereits im Bauleitplanverfahren planungsrechtlich absichern und werden entsprechend berücksichtigt. Die weiteren Maßnahmen sind demgegenüber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

Hinsichtlich der Verkehrsgeräusche ist festzuhalten, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Verkehrslärmvorbelastung durch die vorhandene Bahnstrecke keine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei gleichzeitiger Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um rechnerisch mindestens 3 dB(A) zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen und Maßnahmen löst das in Rede stehende Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aus.

7.4. Entwässerung

Das Neubauvorhaben des Lebensmitteldiscountmarktes ALDI an der Stehfenstraße erfordert einen vollständigen Umbau der Entwässerungsanlagen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist ein Gutachten »Regenwasserbewirtschaftung Entwässerungstechnischer Entwurf« erstellt worden (vgl. Dipl.-Ing. Edmund Menzel – Beratender Ingenieur für Bauwesen, Bad Sassendorf vom 12.02.2019). Im Rahmen der Untersuchung wurde die zukünftige Höhe des zukünftigen Parkplatzes geprüft, um die notwendige Höhe für den Fußboden des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes (OKFE) abzuleiten. Darüber hinaus war ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 i.V. mit DIN EN 752 und den Hinweisen aus den Arbeitsblättern des DWA zu erbringen. Weiterhin wird mit dem Gutachten beabsichtigt dem Architekturbüro Klabunde + Egert, Korbach Vorgaben hinsichtlich der Grundstücksentwässerung für die Beantragung der Entwässerungsgenehmigung sowie der Ausführungsplanung bereitzustellen.

Bisher findet die Entwässerung über das bestehende Mischwasserkanalsystem statt. Auch zukünftig soll die Entwässerung aller anfallenden Abwässer über das Mischsystem erfolgen. Um einen Eingriff in die bestehende Straßenfläche zu vermeiden, soll der vorhandene Grundstücksanschluss DN 300, soweit möglich, beibehalten werden.

Als Grundlage für die Untersuchung wurden zwei digitale Geländemodelle erzeugt die einerseits das Urgelände darstellen und andererseits das digitale Geländemodell der Planung, hier unter Berücksichtigung der Rückhalteflächen, Fließrichtungen und Darstellung der Neigungsparameter.

Für die hydraulischen Nachweise erfolgte eine Bemessung der Regenereignisse T=2, T=5, T=30 und T=100 mit der Regenreihe nach KOSTRA für Holzwickede innerhalb der Rasterkoordinate Spalte 16, Zeile 48.

Die Dachflächen wurden bei der Ermittlung berücksichtigt, zudem asphaltierte Fahrwege in der Größenordnung von 1.280 m^2 und einem Abflussbeiwert von 1,0 sowie 1.093 m^2 gepflasterte Stellplatzflächen mit einem Abflussbeiwert von 0,9. Als kürzeste zu berücksichtigende Regenspende wurden 10 min angenommen, dabei die erforderlichen Rückhaltevolumina anhand zweier Formeln (für das 2- und das und das 30-Jährliche Hochwasser) berechnet und das größere erforderliche Volumen für die Ermittlung der Rückstaukapazitäten angesetzt.

Aus den Berechnungen ging für das Plangebiet ein erforderliches Rückhaltevolumen von 48 m^3 hervor. Unter Berücksichtigung einer festgelegten Stauordinate von 122.02 m ü. NHN ergibt sich für die im Norden und Westen in Querrichtung horizontal angelegten Stellplätze ein Stauvolumen von 62 m^3. Hinzu kommt ein südwestliches Stauvolumen von 5,7 m^3, sodass in Summe ein Stauvolumen von ca. 69 m^3 gegeben ist. Der erforderliche Überflutungsnachweis wird mit Errichtung dieser Rückstauvolumina erbracht. Die Randeinfassung muss dazu in den betroffenen Bereichen mindestens die Höhe von 122,02 m ü. NHN einhalten.

Der südwestlich des Plangebietes gelegene Anlieferungsbereich liegt auf 121.05 m ü. NHN und somit 1,25 m unter der geplanten OKFE des Lebensmitteldiscountmarktes, sodass Niederschlagswasser aus der Anlieferungsfläche und von den seitlichen Stellplätzen zulaufen kann. Zur Unterbindung eines Einflusses des Stauvolumens aus den oben genannten Rückstauräumen in den Tiefpunkt wird in Verlängerung der westlichen Gebäudeflucht eine Wasserscheide geplant. Auf eine Hebeanlage wird in diesem Fall verzichtet. Anfallendes Niederschlagswasser im Rampenbereich wird mittels Rückstausicherung an das Grundleitungssystem mit Verknüpfung an den gemeindlichen Kanal angeschlossen. Die für die Dachentwässerung zuständigen Fallleitungen werden aus dem Bereich der Rampe herausgeführt, sodass es zu keiner Belastung der Rampenfläche durch anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen kommt.

Der Anfahrtsbereich hat eine Fläche von 582 m^2. Für die Dauerstufe D=5 ergibt sich für den Bereich eine Wassermenge von 9,97 m^3. Die Einstauhöhe beträgt 17cm und liegt somit bei 121,22 m ü. NHN. Bei einem 100-jährlichen Regenereignis von 10 min liegt die Einstauhöhe bei 20 cm und somit bei 121,25 m ü. NHN. Damit ist auch für die unterhalb

der Rückstauebene liegende Fläche des Anlieferungsbereiches ein Überflutungsnachweis erbracht.

Geringe Teilbereiche der beiden Zufahrtsbereiche ab Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Wasserscheide sowie die beiden öffentlichen Stellplatzbereiche (park + ride) können aufgrund der geringeren Geländehöhe gegenüber der Rückhaltebereiche nicht an das Grundleitungssystem angeschlossen werden. Die Entwässerung dieser Flächen erfolgt auf die angrenzenden öffentlichen Flächen. Diese abzuleitenden Regenwassermengen können jedoch aufgrund der geringen Flächenanteile vernachlässigt werden.

Das bisherige Grundleitungssystem wird bis auf den bestehenden Hauptsammler DN 300 (auf einer Länge von 7 m im ersten Bereich) aufgegeben. Alle neu zu verlegenden Grundleitungen werden an einen neuen Grundstücksübergabeschacht DN 1000 angeschlossen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass eine ordnungsgemäße Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal unter Beachtung des digitalen Geländemodells, der ergänzenden Angaben der Abteilung »Entwässerung« der Gemeinde Holzwicke sowie unter Einhaltung der einschlägigen Rechtsvorschriften nachgewiesen wurde. Der Nachweis zum Überflutungsschutz ist für das Vorhaben sichergestellt, da eine Rückhaltung der Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen auf dem Grundstück aufgrund der Topografie gegeben ist.

8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1. Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als »Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind« gekennzeichnet.

Im Rahmen umfangreicher Bodenanalysen wurden auf der Fläche lokal deutlich erhöhte Schadstoffgehalte in vorhandenen Auffüllungsmaterialien ermittelt.

Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Teilfläche des Altstandortes mit der Bezeichnung 14/109 geführt, die das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes der Gemeinde Holzwickede umfasst. Zudem befindet sich im östlichen Bereich des Flurstückes 698 ein Teilareal der Datenpoolfläche 50.477, die im Rahmen einer multitemporalen stereoskopischen Karten und Luftbildanalyse als Aufschüttung identifiziert wurde. Diese ist in späteren Luftbildaufnahmen nicht mehr eindeutig identifizierbar.

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 »Einzelhandelsstandort Stehfenstraße« wurde 2004 ein Sanierungsplan erstellt, der am 23.08.2004 durch den Kreis Unna mit Auflagen für verbindlich erklärt wurde. In einem entsprechenden Abschlussbericht des Gutachters M&P wurde im April 2005 die Umsetzung des Sanierungskonzeptes mit den vorgegebenen Sanierungszielwerten bestätigt.

Im April 2005 wurde in einem Abschlussbericht des Gutachters M&P die Umsetzung des Sanierungskonzeptes mit den vorgegebenen Sanierungszielwerten bestätigt. Es fehlten jedoch noch abschließende Angaben, dass die Grünbereiche, wie in der Verbindlichkeitserklärung als Auflage 1.2.1.7 vom 23.08.2004 festgelegt, nachweislich mit unbelastetem Kulturboden der Einbauqualität (LAGA-Boden Z 0) in einer Mächtigkeit von 0,30 m angedeckt wurden.

Demnach sind die Einbauten in der geforderten Mächtigkeit nachgewiesen, es sind keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit noch Hinweise für eine Gefährdung des Grundwassers abzuleiten. Auch hinsichtlich der abfalltechnischen Bewertung kommt das genannte Gutachten zu dem Schluss, dass den Sanierungszielen des Sanierungsplanes im Groben entsprochen werden kann und der gewachsene Untergrund komplett unauffällig bleibe.

Die weiteren diesbezüglichen Festsetzungen und Hinweise in diesem Bebauungsplan einschließlich dieser Kennzeichnung dienen dazu, auch künftig eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit des Grundwassers auszuschließen. Näheres zu den gefundenen Belastungen des Bodens, zur Entstehung und Historie einschließlich der durchgeführten Sanierung wird im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan ausgeführt.

8.2. Hinweise

8.2.1. Hochwasserschutz/Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zum Schutz vor Sturzfluten bei Hochwasserereignissen wird eine Ausführung entsprechend des Entwässerungstechnischen Berichtes »Regenwasserbewirtschaftung Entwässerungstechnischer Entwurf« des Büros Edmund Menzel, Beratender Ingenieur für Bauwesen vom 19.02.2019 empfohlen. Demnach ist bei Randeinfassung sowie auch dem geplanten Gebäude eine Mindesthöhe (hier der OKFE = Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss) in einer Höhe von mind. 122,02 m ü. NHN empfohlen. Im Bereich der geplanten tieferliegenden Anlieferung sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden an den Gebäuden oder einen Eintrag der Regenwassermengen in das Grundwasser zu vermeiden.

Eine Versickerung anfallender Regenwassermengen vor Ort im Sinne des § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist aufgrund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Anfallende Schmutz- und Regenwassermengen der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes sind daher in den vorhandenen Mischwasserkanal zu entwässern. Es ist beabsichtigt, das Wasser am vorhandenen Übergabepunkt des bisherigen Marktes in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Die geplanten Kanäle innerhalb des Plangebietes sollen entsprechend der weiteren Vorgaben des o.g. Gutachtens dimensioniert werden.

Der Überflututngsnachweis ist nach den Formeln 20 und 21 zu führen für die Differenzwassermenge $T_{10,2}$ und $T_{10,30}$. Demnach ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 48 m^3 vorzusehen. Auf zwei Teilflächen der Stellplatzanlage soll eine Einstau-kapazität von insgesamt rund 69 m^3 vorgesehen werden. Dieses Volumen dient dazu, im Falle eines Hochwasserereignisses die schadfreie Ableitung des Hochwassers sicherzustellen und den Nachweis des Überflutungsschutzes zu erbringen.

.

8.2.2. Bodenschutz, Baugrund und Altlasten

Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe, industrielle Reststoffe und Bodenmaterialien) im Straßen- und Erdbau (z.B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

Werden im Zuge der Eingriffe in den Untergrund/Erdarbeiten Baumaßnahme organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen z.B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so sind der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden sofort darüber zu

informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Es wird empfohlen, auch den begleitenden Fachgutachter GEOlogik zu informieren. Der Bauherr sollte in diesem Fall einen entsprechenden Fachgutachter zur Abstimmung des weiteren Vorgehens (z.B. Separation, Analytik, Entsorgung) einzuschalten. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.

8.2.3. Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Bereich Öffentl. Sicherheit und Ordnung, die Feuerwehr , die Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58009 Hagen ist telefonisch unter 02331/69273887 zu kontaktieren.

8.2.4. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld »Caroline« (Eigentümerin: Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH,), über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld »Natorp I« (Eigentümerin: E.ON SE, Mining Management) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld »CBM-RWTH« (Eigentümerin: RWTH Aachen, Institut für Markscheidewesen; dient wissenschaftlichen Zwecken) befindet. Bergbau ist im Tiefen (Teufe>100 m) und im oberflächennahen Bereich (Teufenbereich 30 -100 m) dokumentiert.

Bei dem Bereich des über Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldeigentum der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH handelt sich um einen Stillstandsbereich, die bergbaulichen Aktivitäten wurden spätestens im Jahr 1951 eingestellt. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen.

Im Plangebiet ist Bergbau bis in den sogenannten »oberflächennahen Teufenbereich« in der Zeit vor dem Jahr 1900 umgegangen. Mögliche Einwirkungen oberflächennaher Bergbautätigkeiten auf die Tagesoberfläche unterliegen nach allgemeiner Lehrmeinung grundsätzlich keiner zeitlichen Beschränkung. Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätesten fünf Jahre nach Einstellungen der Gewinntätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Nachwirkungen der oberflächennah geführten Bergbautätigkeiten im Bereich des über Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentums der Alte HaaseBergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH werden von der Bergwerkseigentümerin als wenig wahrscheinlich eingestuft, so lange keine neuen Einflüsse auf das Grubengebäude einwirken.

Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Bergschadensansprüche gegen die seitens der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH vertretenen Unternehmen gemäß Art. 170 EGBGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) in Verbindung mit § 55 Teil I Titel 6 ALR (Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten) verjährt sind.

Die im oberflächennahen Bereich unter dem Planungsgebiet vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch Senkungen und Setzungen der Tagesoberfläche über dem Planungsgebiet verursachen.

Es wird zukünftigen Bauherren empfohlen sich im Rahmen einer Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund über die bergbaulichen Gegebenheiten zu informieren. Es sollte hierzu ein geeigneter Sachverständiger/Gutachter mit markscheiderischen Fachkenntnissen (www.bra.nrw.de/3025617) zur Interpretation und Bewertung der vorliegenden bergbaulichen Unterlagen empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich natürliche Ausgasungen (insbesondere Kohlendioxid und Methan) aus dem Steinkohlengebirge nicht auszuschließen sind. Für weitere Fragen zu diesem Thema wird an die zuständige Behörde des Kreises Unna verweisen.

Methanausgasungen sind nach Auskunft eines entsprechenden Gutachtens wenig wahrscheinlich, diesbezügliche bautechnische Maßnahmen werden demnach nicht erforderlich. In keiner der vorgenommenen Bohrungen wurden entsprechende Methangase festgestellt.

8.2.5. Bautenschutzbereich Flughafen Dortmund

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Dortmund gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG.

Daher ist vor Erteilung von Baugenehmigungen durch die Baugenehmigungsbehörde die Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

8.2.6. Artenschutz

Bei notwendigen Rodungsarbeiten, auch von Sträuchern und Hecken, ist der Zeitraum außerhalb der Brutzeit (vom 1. März bis 30. September) einzuhalten, um vermeidbare Tötungen v.a. von brütenden Singvögeln und ihres Nachwuchses, mit Konflikten mit dem Tötungsverbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG, sicher ausschließen zu können. Dies entspricht der Vorgabe des Naturschutzrechtes (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den

artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.

Darüber hinaus besteht die Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Unna als die für den Artenschutz zuständige Behörde mitzuteilen.

8.2.7. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmäler ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

8.2.8. Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die jeweiligen Schutzbestimmungen bzw. Schutzanweisungen sind zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt wird.

Dem Bauherren obliegt im Rahmen der Maßnahme eine Erkundigungspflicht hinsichtlich des Eingriffs in vorhandene Leitungstrassen.

8.2.9. Einsichtnahme Richtlinien und Normen

Die diesem Bauleitplanverfahren zugrunde gelegten technische Regelwerke – DIN-Normen, RAL-Farbkataloge, Hellbezugswerte sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – und Normen können im Rathaus der Gemeinde Holzwickede innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die genannten Normen und Richtlinien beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin (Burggrafen-

straße 6, 10787 Berlin) zu beziehen. Der RAL-Farbkataloge können bei der RAL gGmbH, Bonn (Fränkische Straße 7, 53229 Bonn) erworben werden.

8.2.10. Bisheriges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde Holzwickede durch neues Planungsrecht ersetzt. Ansonsten sind die Reglungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes anzuwenden.

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Ver- und Entsorgung

Nach Umsetzung der Planung verbleiben keine Auswirkungen durch das Planvorhaben auf vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme. Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgen, wie im Bestand, über die vorhandenen Leitungsnetze.

Die Entsorgung anfallender Regen- und Abwassermengen erfolgt über den vorhandenen Kanalanschluss und zwar ggf. entsprechend gedrosselt. Es wird eine ausreichende Rückstaukapazität für anfallende Regenwassermengen im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen. Weitere bestehende Leitungen bleiben von der Planung unberührt.

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt ebenfalls wie im Bestand über die bestehenden entsprechenden Entsorgungssystem und Wege. Der geplante Betrieb sieht für die Abfallentsorgung entsprechende Pressen und Zwischenlagerflächen vor.

9.2. Einzelhandelsverträglichkeit

Aus dem im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erarbeiteten Fachgutachten (vgl. Kapitel 7.1) geht hervor, dass das in Rede stehende Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Gemeindegebiet von Holzwickede sowie über die Gemeindegrenzen hinaus verursacht.

9.3. Verkehr und verkehrliche Leistungsfähigkeit

Für das in Rede stehende Vorhaben wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (vgl. Kapitel 7.2), die die verkehrliche Leistungsfähigkeit attestiert.

Das Plangebiet wird zukünftig zunächst weiter über eine, später ggf. über zwei Ein- und Ausfahrten erschlossen. Die bestehende südwestliche Anfahrt die über die gemeinsame Sticherschließung des REWE- und ALDI-Marktes angebunden wird sowie die zukünftig im Nordosten des Plangebietes ggf. neu geplante Anfahrt. Neben den 84 geplanten Kundenparkplätzen sind innerhalb des Plangebietes zehn Park+Ride-Parkplätze geplant.

Die heutige Bestandssituation weist im Bereich der relevanten Knotenpunkte »Stehfenstraße/Kantstraße« und »Stehfenstraße/Zufahrt Rewe + ALDI« einen sehr guten Verkehrsablauf auf. Auch nach Umsetzung der beabsichtigten Planung und dem daraus resultierendem zusätzliche Verkehrsaufkommen von 561 Kfz/Tag (Kunden-/Beschäftigungs-/Anlieferungsverkehr) im Ziel- und Quellverkehr, werden keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität gegenüber der Bestandssituation attestiert (gilt auch für später ggf. zwei Knotenpunkte). (vgl. Kapitel 7.2). Die bisherige Erschließung über die Stichstraße wird mit »sehr gut« und die Wartezeiten mit »A« bewertet, sodass das geplante Vorhaben ausschließlich über den bestehenden Knotenpunkt abgewickelt werden könnte.

Unter Berücksichtigung weiterer Planungen im Umfeld des Plangebietes, hier der beabsichtigten Errichtung einer Park&Ride-Anlage südwestlich des Bebauungsplanes, kann

sich künftig für den Knotenpunkt eine andere Bewertung ergeben. Die Untersuchung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit erfolgte ohne Berücksichtigung der geplanten Park+Ride-Stellplätze, da die Größe und Belegung der geplanten Park+Ride-Anlage außerhalb des Plangebietes bisher nicht bekannt ist und somit keine konkreten Verkehrsmengen prognostiziert werden können.

Durch die Errichtung der zusätzlichen Ausfahrt im nordöstlichen Abschluss der geplanten Stellplatzanlage könnte bei Erforderlichkeit auf diese Planungen reagiert und einem möglichen künftigen Engpass am bestehenden Knotenpunkt der gemeinsamen Zufahrt des ALDI- und des REWE-Marktes mit der Stehfenstraße entgegengewirkt werden.

Im Hinblick auf die potenzielle neue Zufahrt »Stehfenstraße/Neue Zufahrt ALDI« ergibt sich unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrszahlen ebenfalls eine gute Qualität des Verkehrsablaufs. Für die Ausgestaltung der Zufahrt reicht demnach eine einfache Vorfahrtregelung zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus, weitere Maßnahmen darüber hinaus sind nicht erforderlich (vgl. S. 36 des Fachgutachtens). Im Rahmen der Ausführungsplanung wäre hier im Sinne der Optimierung der Verkehrssicherheit vorzusehen, an der 2. Zufahrt ein Stoppschild mit Haltelinie sowie ein Rechtsfahrgebot einzurichten.

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit wurde demnach erfolgreich nachgewiesen und das beabsichtigte Vorhaben lässt sich unter Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen realisieren.

9.4. Immissionsschutz

Im Zuge der Planaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Kapitel 7.3), die im Ergebnis zeigt, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der darin genannten Maßnahmen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte auslöst. Da Maßnahmen zugunsten der schutzwürdigen benachbarten Nutzungen ergriffen werden, ist die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen eines beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ausgeschlossen.

9.5. Umweltbelange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 »Stehfenstraße«, 1. Änderung ist der Abriss und Neubau eines Discountermarktes am gleichen Standort geplant. In Folge der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu Auswirkungen auf einzelne der in Anlage 1 BauGB aufgelisteten umweltbezogenen Schutzgüter und Belange.

Geringfügig positive Auswirkungen ergeben sich in Folge der Planumsetzung für die Schutzgüter Mensch (Sicherung der Versorgung), Klima und Luft (Verminderung gebäudebezogener Emissionen), den sachgerechten Umgang mit Abwässern und voraussichtlich auch durch den Einsatz erneuerbarer Energien und den effizienten Einsatz der Energie. In Folge der Planumsetzung entsteht ein moderner, zukunftsfähiger Lebensmitteldiscountmarkt, der die Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche langfristig sicherstellt.

Geringe negative Auswirkungen ergeben sich durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch (geringfügige Zunahme des Verkehrs und entsprechender Emissionen von Staub, Schadstoffen und Lärm). Die Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht und, teilweise durch die Umsetzung von entsprechenden Minderungsmaßnahmen – hier einer Schallschutzwand, als vertretbare Eingriffe bewertet. Alle diesbezüglichen Richt- und Orientierungswerte werden bei Umsetzung der Planung eingehalten. Diesbezüglich ist auch die geringfügig negative Bewertung des Schutzgut Klima und Luft aufzuführen, hier ist insbesondere mit einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, die sich negativ auf die Luftschadstoffe auswirken kann.

Zudem sind temporäre, jedoch in Gesamtsumme geringfügig negative Auswirkungen durch das Bauvorhaben zu erwarten, die durch die Bauphase, den Abriss und die Bauarbeiten ausgelöst werden.

Ebenfalls geringe negative Auswirkungen sind zu erwarten auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biodiversität (Wegfall einzelner, kleinerer Grünstrukturen bzw. -bereiche jedoch ohne weitergehende Bedeutung für das Schutzgut), Fläche (Erhöhung des Versiegelungsgrades), Boden (Versiegelung anthropogen bereits stark beeinträchtigter Böden) und Wasser (geringfügige Veränderungen gegenüber der Bestandssituation; hier jedoch künftig auch geordnete und vollständige Ableitung der anfallenden Abwassermengen und weiterer Ausschluss von Verunreinigungen des Grundwassers durch die geplante Versiegelung). Der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität wird teilweise durch Ausgleichsmaßnahmen gemindert.

Hier sind im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, zudem enthält der Bebauungsplan konkrete Anpflanz-Festsetzungen mit Bodendeckern, Büsche und Sträuchern sowie Laubbäume. Der Eingriff in diese Schutzgüter ist zusammengefasst als gering zu bewerten. Den verbleibenden Eingriffen in diese Schutzgüter steht zudem die oben genannte langfristige Sicherung der Versorgung am etablierten Standort sowie die höhere Ausnutzbarkeit des Grundstückes gegenüber. Beides ist auch vor dem Hintergrund der ehemaligen, sanierten Altlastenfläche in integrierter Lage zu bewerten, der Standort besitzt bereits eine starke anthropogene Vorprägung.

In das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgt kein Eingriff. Lediglich ein bestehendes Gebäude wird abgerissen und durch ein neues ersetzt. Das bestehende Gebäude besitzt keine besondere Wertigkeit im Sinne des Schutzgutes. Das nächstgelegene Denkmal ist das Rathaus, das in einiger Entfernung vom Plangebiet liegt und somit nicht beeinträchtigt wird.

Die vorgesehene Verkleinerung der bestehenden Eingrünung des Standortes sowie die Errichtung einer Schallschutzwand führt zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild, die dank der geplanten hochwertigen Ausgestaltung der Wand sowie die planungsrechtlich gesicherte Anpflanzung von Sträuchern und Büschen im Streifen zwischen Wand und Straße in Summe als geringe bis mäßige negative Auswirkung des Vorhabens aufzuführen ist.

Die weiteren Schutzgüter bzw. Umweltbelange (Natura2000-Gebiete sowie Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen) werden durch das Planvorhaben nicht berührt, sodass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind. Der geplante Baukörper kann bei Umsetzung eines aktuellen Energiekonzeptes unter Berücksichtigung von Abwärme der Kühlprozesse, der Nutzung von solaren Energiegewinnen sowie einer Wärmerückgewinnung bei der Belüftung einen geringfügig positiven Beitrag im Sinne des Schutzgutes Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie leisten. Eigene, besonders hervorzuhebende Wechselwirkungen, werden durch die Planung nicht ausgelöst bzw. die potenziell auftretenden Wechselwirkungen bereits im Rahmen der einzelnen Schutzgüter thematisiert.

Im Rahmen der Planverwirklichung sind Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes sowie zum Ausgleich zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere die Errichtung einer Schallschutzwand sowie weiterer schallmindernder Maßnahmen in Entsprechung des Schallgutachtens sowie Anpflanzfestsetzungen und die hochwertige und zum Straßenraum begrünte Ausführung der Schallschutzwand aufzuführen.

Die diesbezüglichen planungsrechtlich zu sichernden Maßnahmen werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt. Darüber hinaus sind im Rahmen der Baugenehmigung sowie im Rahmen des entsprechenden städtebaulichen Vertrages Maßnahmen zu berücksichtigen (z.B. Einschränkungen der Betriebszeiten des Vorhabens, der zulässigen Materialien der Oberflächen von Fahrbahnen, des Einsatzes von lärmarmen Einkaufswagen etc.).

Auf die Ermittlung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird unter Verweis auf geplante qualitativ gleichwertigen Maßnahmen und auf die starke anthropogene Vorprägung des Standortes verzichtet. Ein Ausgleich wird durch Verpflichtungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Holzwickede für die zu fällenden Bäume sowie durch entsprechend qualitativ gleichwertige Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier konkretisierend durch Anpflanzfestsetzungen, sichergestellt. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist als (sehr) geringfügig zu bewerten.

Da das Planvorhaben an einem bereits bebauten Standort realisiert wird, sind die Auswirkungen auf die Umwelt insgesamt als vertretbar einzustufen. Die Realisierung des Vorhabens an einem anderen Standort (etwa auf der »grünen Wiese«) würde für einzelne Schutzgüter und Umweltbelange in deutlich höherem Maße negativ beeinträchtigen. Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgte mit den gängigen Methoden und Hilfsmitteln und unter konsequenter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben. Als wesentliche Grundlagen für die Bewertung wurden die für das Bauleitplanverfahren erarbeiteten Fachgutachten, die in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Umweltberichtes ausgewerteten Fachinformationen und -unterlagen sowie die öffentlich verfügbaren Daten des LANUV, der Gemeinde Holzwickede und der betreffenden Fachbehörden herangezogen.

In der Zusammenschau resultieren aus dem in Rede stehenden Vorhaben folgende schutzgutbezogene bzw. umweltrelevante Auswirkungen:

Schutzgutbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut / Umweltbelang	Auswirkungen der Planung	Erläuterung der Auswirkungen
Mensch	gering	Sicherung der Versorgungssituation (positive Auswirkung) (Geringfügige) Zunahme von KFZ-Verkehr und Einschränkungen des Verkehrsflusses (geringe negative Auswirkung) Zunahme von Schall- und sonstigen Emissionen (geringe negative Auswirkung) Verringerung der betriebsbedingten Emissionen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Wegfall aller Bäume Wegfall einzelner, kleinerer Grünstrukturen (ohne Relevanz für planungsrelevante Arten) Ersatz der Grünstrukturen durch gleichartige Neuanpflanzung
Fläche	gering	Geringfügige Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen Weiternutzung bereits anthropogen vorgeprägter Flächen
Boden	gering	Weiternutzung eines Altlastenstandortes Versiegelung anthropogen stark beeinträchtigter Böden
Wasser	gering	Geordnete Zuführung anfallender Schmutz- und Regenabwässer in die Kanalisation Rückhaltung von Regenwasser im Überflutungsfall Höhere Versiegelung erfolgt auch zum Schutz des Grundwassers (geringfügig positive Auswirkung)
Klima und Luft	gering	Zunahme der Versiegelung

		(Geringfügige) Zunahme von Verkehr Wegfall von Flächen und Grünstrukturen, die bisher geringfügig mindernd gewirkt haben
Orts- und Landschaftsbild	gering bis mäßig	Anschüttung des Geländes in Kombination mit der geplanten Lärmschutzwand entlang der Straße und dem teilweisen Entfall der straßenbegleitenden Grünstrukturen als mäßiger Eingriff Teilweiser Ausgleich des geplanten Eingriffes durch qualitätsvolle Gestaltung als Gabionenwand Minderung des Eingriffes durch Neuanpflanzungen zwischen Schallschutzwand und Straße Errichtung eines neuen Baukörpers, der geringfügig zur Aufwertung des Standortes beiträgt
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	Rückbau der Bestandsbebauung ohne besonderen Schutzwert als erforderliche Grundvoraussetzung zur Umsetzung des Planvorhabens
Natura2000-Gebiete	Keine Auswirkungen	
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern	gering	Geordnete Zuführung anfallender Schmutz- und Regenabwässer in die Kanalisation Höhere Versiegelung erfolgt auch zum Schutz des Grundwassers (geringfügig positive Auswirkung) Geringfügige Zunahme der Versiegelung (Geringfügige) Zunahme von Verkehr Wegfall von Flächen und Grünstrukturen, die bisher geringfügig mindernd gewirkt haben
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	gering	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Marktbetrieb (z.B. durch Einsatz von Photovoltaik- und LED-Technik)
Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere	Keine Auswirkungen	

Unfälle und Katastrophen		
Wechselwirkungen	gering	Wechselwirkungen im Rahmen der Untersuchung einzelnen Schutzgüter bereits berücksichtigt

Die Auswertung der Schutzgüter ergibt, dass mit Umsetzung der Planung und der Inanspruchnahme der bereits bebauten Fläche keine schwerwiegenden Auswirkungen verbleiben. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind voraussichtlich allesamt als gering bis maximal mäßig einzustufen oder mit Umsetzung der Planung sind keine oder positive Auswirkungen zu erwarten. Abschließend kann festgehalten werden, dass mit Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnamen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

10. Maßnahmen zur Realisierung

10.1. Rechtlicher Status des Geländes / Bodenordnung

Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Besitz der BGB Grundstücksgesellschaft Herten. Im Zuge der Planumsetzungen sollen am Vorhabenstandort 10 Stellplätze öffentlich gewidmet werden, um die beabsichtigte Park&Ride-Anlage realisieren zu können.

10.2. Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen des Beschlusses des Bebauungsplanes wird ggf. ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung weitergehender Aspekte zum Ausgleich, zum Eigentumsübergang der künftigen öffentlichen Park-&Ride-Flächen und ggf. auch zur weitergehenden Erschließung zwischen Gemeinde Holzwickede und Grundstückseigentümerin geschlossen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte/Flächenbilanz

#	Flächenbilanz	Fläche [qm]	Anteil an der Gesamtfläche	Anteil an der zugehörigen Flächen
1.	Sondergebiet	5.786	97,9 %	100 %
1.1	davon überbaubare Grundstücksfläche	3.242	54,5 %	56,0 %
1.2	davon nach festgesetzter GRZ zulässige überbaubare Grundstücksfläche	4.629	77,9 %	80,0 %
1.3	davon nach festgesetzter GRZ einschließlich Überschreitung für Zufahrten und Parkplätze überbaubare Grundstücksfläche (nach Berücksichtigung der Flächen unter Ziffer 1.4)	5.295	89,1 %	91,5 %
1.4	davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	491	8,3 %	8,5 %
2.	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	126	2,1 %	100 %
2.1	davon mit der Zweckbestimmung Park&Ride-Anlage	126	2,1 %	100 %
3.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	35	0,6 %	100 %
	Fläche des Geltungsbereiches 1. Änderung BP Nr. 48 »Einzelhandelsstandort Stehfenstraße«*	**5.946**	100,0 %	

*Mögliche Abweichungen rundungsbedingt.

12. Umweltbericht

Im Zuge dieser ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 »Einzelhandelsstandort Stehfenstraße« wurde ein Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung erarbeitet. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB dem Entwurf des Bebauungsplanes beigefügt.

Holzwickede, den

Gemeinde Holzwickede

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

.....

Nettlenbusch

13. Anlagen

13.1. Gutachten

- **Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau des ALDI-Discountmarktes in Holzwickede, Stehfenstraße 8 (BBE Handelsberatung GMBH, Köln)**

  Stand: September 2017

- **Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dem geplanten Rückbau und der Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 59439 Holzwickede, Stehfenstraße 8, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau**

  Stand: Februar 2019

- **Verkehrsgutachten zur Erweiterung eines ALDI-Marktes am Standort Stehfenstraße Holzwickede, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum**

  Stand: Juli 2018

- **Regenwasserbewirtschaftung Entwässerungstechnischer Entwurf, Dipl.-Ing. Edmund Menzel – Beratender Ingenieur für Bauwesen, Bad Sassendorf**

  Stand: Februar 2019

13.2. Sortimentsliste für die Gemeinde Holzwickede

Holzwickeder Sortimentsliste (gemäß dem »Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede«, BBE Handelsberatung GmbH, Köln)

Stand: Oktober 2016

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede und der darin enthaltenen »Holzwickeder Sortimentsliste« gelten folgende Sortimente mit Stand Oktober 2016 als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Zentrenrelevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)

- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Artikel
- Schnittblumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderei- bedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
- Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
- Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
- Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sportgroßgeräte, Campingartikel
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel

- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren
- Kraftwagenteile und -zubehör

13.3. Pflanzlisten

Pflanzlisten (zu den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)		
Pflanzliste A (Bodendecker/Stauden)		
Hedera helix hibernica	Großblättriger Efeu	6 St/m^2
Pflanzliste B (heimische Sträucher)		
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	
Prunus spinosa	Schlehdorn	