



## Beschlussvorlage

Drucksache 219/2022

- öffentlich -

Datum: 02.11.2022

Fachbereich	Fachbereich IV		
Federführendes Fachgebiet	FG Stadt- und Umweltplanung, Bauordnung und Bauverwaltung		
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	
Planungs- und Umweltausschuss	23.11.2022	vorberatend	TOP
Rat	06.12.2022	beschließend	TOP

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. 644 Aldi-Markt Herscheider Straße; Neuaufstellung – 07.12.21 hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.12.2021; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und Beteiligung

### Anlage(n):

Geltungsbereich

Planbild (Vorentwurf)

Begründung (Vorentwurf)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (digital)

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (digital)

Auswirkungsanalyse (digital)

### Sachdarstellung:

Die Firma Aldi-Nord betreibt am Standort Herscheider Straße in Plettenberg eine Filiale mit rund 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aldi-Nord plant einen Neubau der Filiale und eine Erweiterung der Verkaufsfläche von rund 250m<sup>2</sup> auf 1.050m<sup>2</sup>.

Der Aldi-Markt liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 644 – Aldi-Markt Herscheider Straße –. Der Bebauungsplan weist eine Verkaufsflächenbegrenzung von 800m<sup>2</sup> auf, sowie überbaubare Grundstückflächen, welche der heutigen Planung entgegenstehen. Um die städtebauliche Entwicklung zu steuern entsteht ein Planerfordernis. Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zu überplanen.

Der Rat der Stadt Plettenberg hat mit Sitzung vom 07.12.2021 für den Bebauungsplan Nr. 644 – Aldi-Markt Herscheider Straße; Neuaufstellung – 07.12.21 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Daran anschließend wurde mit Datum vom 06.09.2022 die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung und Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen von Abstimmungen mit der Bezirksregierung Arnsberg hat sich ergeben, dass der § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) bei großflächigem Einzelhandel ab 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht angewandt werden kann.

Dies führt dazu, dass der Bebauungsplan in einem regulären Verfahren aufgestellt werden muss und parallel dazu die Flächennutzungsplanänderung (vgl. 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plettenberg) durchzuführen ist.

Um Verfahrensfehler zu vermeiden, beabsichtigt die Verwaltung – auf der Grundlage der beigefügten Anlagen – den Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung erneut fassen zu lassen.

Aus Umweltschutzgründen stehen folgende Anlagen nur digital zur Verfügung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Auswirkungsanalyse.

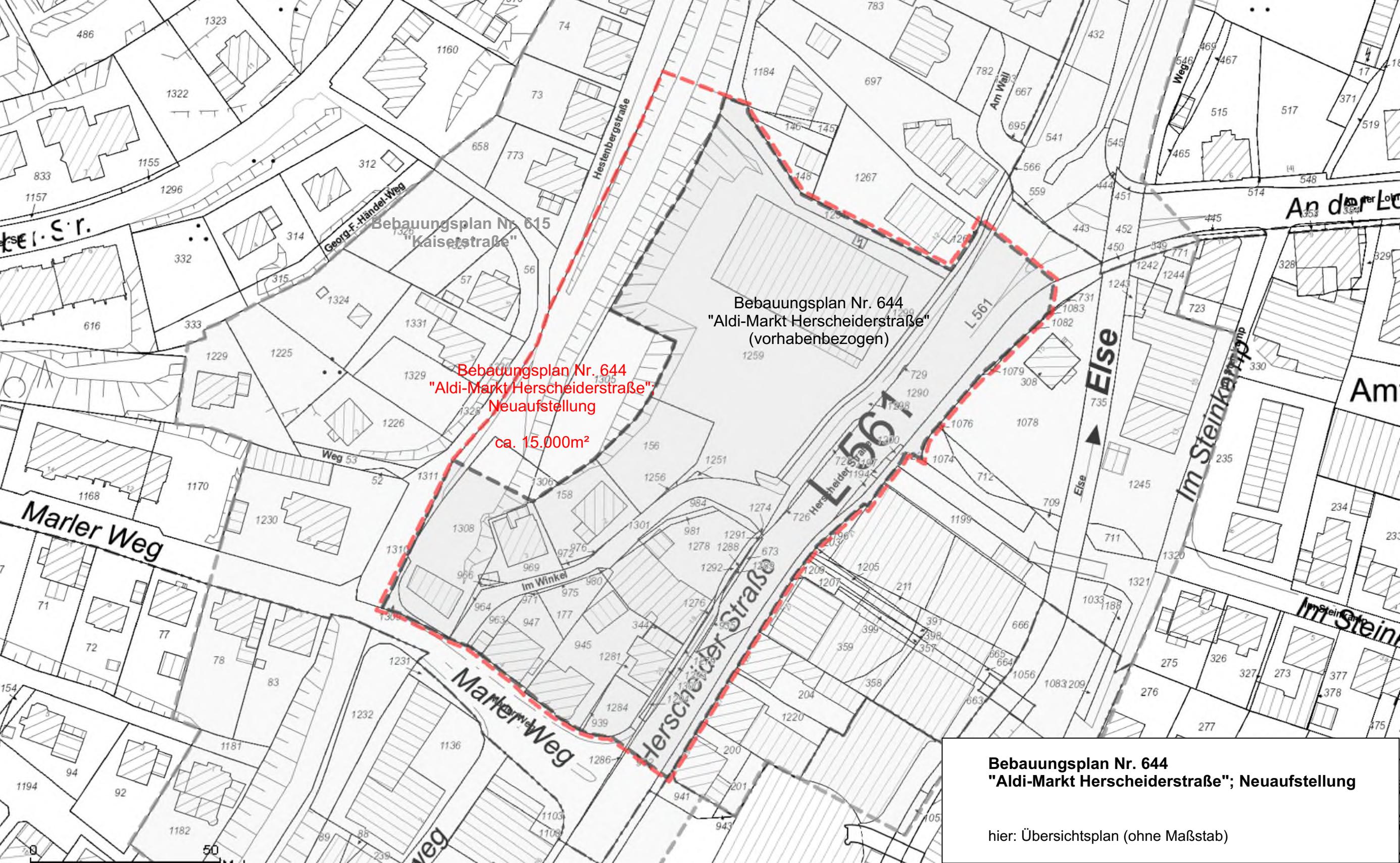
#### Finanzielle Auswirkungen:

Die im Rahmen der Planung anfallenden Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

#### Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan Nr. 644 – Aldi-Markt Herscheider Straße; Neuaufstellung – 07.12.21 wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Verwaltung wird damit beauftragt die frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2021 wird aufgehoben.

Schulte



Bebauungsplan Nr. 615  
"Kaisersstraße"

Bebauungsplan Nr. 644  
"Aldi-Markt Herscheiderstraße";  
Neuaufstellung  
ca. 15.000m<sup>2</sup>

Bebauungsplan Nr. 644  
"Aldi-Markt Herscheiderstraße"  
(vorhabenbezogen)

**Bebauungsplan Nr. 644**  
**"Aldi-Markt Herscheiderstraße"; Neuaufstellung**

hier: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

# BEBAUUNGSPLAN NR. 644 "Aldi-Markt Herscheider Straße"



## Präambel

**Aufgrund**  
 der Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90),  
 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),  
 der Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),  
 der Bauordnung für das Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822),  
 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),  
 hat der Rat der Stadt Plettenberg in seiner Sitzung am ... 2022 den Bebauungsplan Nr. 644 - Aldi-Markt Herscheider Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- SO** Sonstiges Sondergebiet (SO) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelvertriebs- (1) Der Zweck des Sondergebiets besteht in der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.  
 (2) zulässig sind  
 1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer Gesamtverkauffläche von max. 1.050 qm. Zentrenrelevante Randsortimente (Sortimente, die zentrenrelevant, aber nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind) dürfen maximal 10% der Gesamtverkauffläche des jeweiligen Betriebs einnehmen. Ausgenommen davon sind Adresswaren.  
 2. Shop-in-Shop-Bereiche (z.B. Backshops, Gastronomie).  
**MI** Mischgebiet (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
 (2) zulässig sind  
 1. Wohngebäude,  
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
 3. Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 4. sonstige Gewerbebetriebe,  
 5. Anlagen für Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 6. Vergnügsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
 (3) ausnahmsweise zulässig sind  
 1. Vergnügsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 6 dieser Festsetzung bezeichneten Teile des Gebiets, soweit sie nicht unter (4) ausgeschlossen sind.  
 (4) nicht zulässig sind  
 1. Gartenbaubetriebe,  
 2. Tierspielen,  
 3. Einzelhandelsbetriebe,  
 4. Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

### Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Plettenberg 2013, zuletzt geändert 2018

- Als zentren- und nahversorgungsrelevant gelten:  
 • Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandel, Tabakwaren, Getränke  
 • Reformwaren  
 • Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika  
 • Pharmazie  
 • Schreib- und Topfblumen  
 • Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften  
 Als zentrenrelevant gelten:  
 • Sanitätswaren  
 • Tiere, Zootartikel  
 • Bücher  
 • Bürobedarf  
 • Spielwaren und Bastelartikel  
 • Oberbekleidung, Wäsche  
 • Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe  
 • Babyartikel, Kinderkleidmarkt  
 • Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Schirme  
 • Sportartikel (inkl. Bekleidung, Schuhe)  
 • Campingartikel (z. B. Campingkocher)  
 • Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche  
 • Haushalt, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Bilderrahmen,  
 • Antiquitäten  
 • Uhren / Schmuck  
 • Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. a.  
 • Optik, Augengläser  
 • Musikalien  
 • Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger  
 • Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)  
 • Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper  
 • Computer, Geräte der Telekommunikation

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 17 (4) BauGB  
 OK max. maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhenmaß (NNH) (§ 19 BauNVO)  
 Technische Anlagen und Aufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 3 m überragen, wenn sie um mindestens das Maß ihrer Höhe hinter der Gebäudeaußenkante zurückversetzt angeordnet werden.  
 0,8 Grundflächenzahl gem. § 19 BauGB  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.  
 12/100 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO  
 Baumsatzzahl gem. § 20 BauNVO

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO  
 a abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO  
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in beliebiger Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Abstandflächenregelung des § 6 BauO NRW bleibt unberührt.  
 Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

## 4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Diese Flächen sind von der Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen und offene Stellplätze sind zulässig.

## 5. Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche

## 6. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

## 7. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Mit einem Leitungsrecht für Anwohner und öffentliche Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen

## 8. Nutzung der solaren Strahlungsenergie gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

- Im festgesetzten Sondergebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

## 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Auf den in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist eine Gebüschpflanzung vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.  
 Je 100 qm angefangene Stellplatzfläche ist ein hochkröniger Laubb Baum zu pflanzen.

## B. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 644 - Aldi-Markt Herscheider Straße -

## C. Hinweise

**Bodendenkmäler**  
 Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Verankerungen und Verfestigungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archivstelle für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761 - 93750, Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssätze sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssätze vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentlage und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 18 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

**Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände**  
 Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdausbau außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verlässliche Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Plettenberg als Ortliche Ordnungsbehörde und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2281 Fax 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.

**Artenschutz**  
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände hinsichtlich des Artenschutzes sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeeinträchtigungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen durch eine umweltfachliche Sachbegleitung überprüft werden, ob die Flächen frei von einer Quartierschutz durch Vögel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustellenerrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überdachte Bereiche beschränkt werden.  
 Im Hinblick auf die Große Mauermaus, das Große Mausohr und die Kleine Bartfledermaus wird empfohlen, das zum Abruch vorgesehene Gebäude (insbesondere den Dachboden) unmittelbar vor dem Abruch auf ein Vorkommen von Fledermaus zu untersuchen.

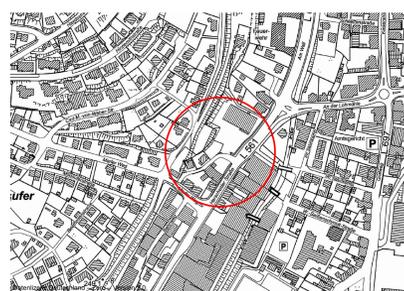
## D. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit dem Tag nach der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## E. Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Ratsbeschlüssen übereinstimmt.

Plettenberg, den  
 Bürgermeister Schriftführer



<p><b>Plangrundlage</b>                  Diese Plangrundlage ergibt sich aus den Unterlagen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Entwurf der städtebaulichen Planung ist genehmigt und/oder der Baubeschluss ist genehmigt. Die städtebauliche Planung wurde genehmigt durch den Rat der Stadt Plettenberg am ... 2022 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW am ... 2022 als Satzung beschlossen.</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b>                  Der Rat der Stadt hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am ... 2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... 2022 öffentlich bekannt gemacht worden.</p>	<p><b>Auslegungsbekanntmachung</b>                  Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ... 2022 dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) beschlossen.</p>
<p>Plettenberg, den                  Ö.S.V.I.                  gez. Schulte                  Der Bürgermeister</p>	<p>Plettenberg, den                  gez. Schulte                  Der Bürgermeister</p>	<p>Plettenberg, den                  gez. Schulte                  Der Bürgermeister</p>
<p><b>Öffentliche Auslegung</b>                  Der Entwurf dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die Begründung haben nach der öffentlichen Bekanntmachung vom ... 2022 gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom ... 2022 bis einschließlich ... 2022 öffentlich ausgelegt.</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b>                  Der Rat der Stadt hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 644 - Aldi-Markt Herscheider Straße - einschließlich seiner Begründung gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW am ... 2022 als Satzung beschlossen.</p>	<p><b>Schlussbekanntmachung</b>                  Der Rat der Stadt hat am ... 2022 gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 644 - Aldi-Markt Herscheider Straße - am ... 2022 in Kraft getreten ist.</p>
<p>Plettenberg, den                  gez. Schulte                  Der Bürgermeister</p>	<p>Plettenberg, den                  gez. Schulte                  Der Bürgermeister</p>	<p>Plettenberg, den                  gez. Schulte                  Der Bürgermeister</p>

<p>Stadt                  Plettenberg</p>		<p><b>Bebauungsplan Nr. 644</b>  <b>"Aldi-Markt Herscheider Straße"</b>                  Vorentwurf</p>	
<p>Gemarkung Plettenberg, Flur 19</p>		<p>M: 1:500</p>	
<p>bearbeitet</p>	<p>V1</p>	<p>Datum</p> <p>04.11.2022</p>	<p>gezeichnet</p> <p>ST.</p>
<p>Plettenberg, den</p>		<p>Der Bürgermeister</p>	
<p>Vertreter der Stadt Plettenberg</p>			

Bebauungsplan Nr. 644  
„Aldi-Markt Herscheider Straße“

der  
Stadt Plettenberg

Begründung

Stand ~~Entwurf~~Vorentwurf

04.11.2022

<b>1 AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>4</b>
1.1 PLANGEBIET .....	4
1.2 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS .....	4
<b>2 PLANVERFAHREN .....</b>	<b>5</b>
<b>3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT UND ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>65</b>
3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN .....	65
3.2 REGIONALPLAN .....	98
3.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	109
3.4 LANDSCHAFTSPLAN .....	1140
3.5 BEBAUUNGSPLÄNE .....	1140
<b>4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE UND UNTERSUCHUNGEN .....</b>	<b>1211</b>
4.1 EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT PLETTENBERG .....	1211
4.2 AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN ERWEITERUNG .....	1312
4.3 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG ZUR FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT .....	1312
<b>5 ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>1413</b>
<b>6 INHALT DER PLANUNG .....</b>	<b>1413</b>
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	1413
6.1.1 Sondergebiet .....	1413
6.1.2 Mischgebiete.....	1817
6.1.3 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente .....	1918
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2019
6.2.1 Sondergebiet .....	2019
6.2.2 Mischgebiete.....	2120
6.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	2120
6.4 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG .....	2221
6.5 VERKEHRSLÄCHEN .....	2221
6.5.1 Öffentliche Grünfläche .....	2322
6.6 NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE .....	2322
6.6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen.....	2423
6.6.2 Hinweise .....	2423
<b>7 UMWELTBELANGE .....</b>	<b>2624</b>
7.1 UMWELTBERICHT .....	2625
7.2 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG .....	2625
7.3 NATUR UND LANDSCHAFT (EINGRIFF/AUSGLEICH) .....	2725
7.4 ARTENSCHUTZ .....	2725
7.5 SCHUTZGUT MENSCH .....	2927
7.6 TIERE UND PFLANZEN.....	3028
7.7 BODEN .....	3028
7.8 WASSER.....	3028
7.9 KLIMA.....	3129
7.10 DENKMALSCHUTZ .....	3129
7.11 ALTLASTEN ODER KAMPFMITTEL BZW. KAMPFMITTELRÜCKSTÄNDE .....	3129

7.12 BERGBAULICHE SITUATION .....	3230
<b>8 SOZIALE MAßNAHMEN.....</b>	<b>3230</b>
<b>9 FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>3230</b>
<b>10 BELANGE DER NACHBARGEMEINDEN.....</b>	<b>3331</b>
<b>11 KONZEPTE UND UNTERSUCHUNGEN.....</b>	<b>3331</b>

# **1 Ausgangssituation**

## **1.1 Plangebiet**

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt nördlich der Herscheider Straße. Es befindet sich ca. 500 m südlich des Stadtzentrums.

Es gehört zur Flur 19 der Gemarkung Plettenberg. Es wird im Norden von dem Weg zur bestehenden Wohnbebauung, im Osten vom Ostrand der Herscheider Straße, im Süden vom Marler Weg und im Westen von der Hestenbergstraße begrenzt.

Das Gelände des Plangebiets steigt von Osten nach Westen und von Süden nach Norden an. Im Norden wird das West-Ost-Gefälle durch eine Stützmauer aufgefangen.

Im Nordosten des Plangebietes besteht ein Discountmarkt mit seinen Stellplätzen. Im Süden liegen Wohn- und Gewerbegebäude, vor allem in Form von freistehenden Häusern. Einige Gehölze befinden sich auf dem Parkplatz und in den Hausgärten. Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist bewachsen, hier stehen auch Bäume auf. Der Großteil des Plangebietes ist jedoch versiegelt.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Herscheider Straße, den Marler Weg, die Hestenbergstraße und die Straße Im Winkel. Die Herscheider Straße ist Teil des Plangebiets.

Umgebungsnutzungen sind im Süden und Südosten gewerbliche Nutzungen (u.a. auch Gaststätte und Fleischerei), im Westen und Norden vor allem Wohnnutzungen. Für die westlich gelegenen Wohnnutzungen besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets mit seinem Nahversorgungsangebot. Der Grünbereich zieht sich in Richtung Norden weiter.

## **1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans**

Die Firma Aldi-Nord betreibt am Standort Herscheider Straße in Plettenberg eine Filiale mit rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aldi-Nord plant einen Neubau der Filiale und eine Erweiterung der Verkaufsfläche von rund 250m<sup>2</sup> auf 1.050m<sup>2</sup>.

Der bestehende Markt stellt ein wichtiges Nahversorgungsangebot südlich der Plettenberger Innenstadt dar. Insbesondere die westlich und südwestlich des Marktes gelegenen Wohngebiete wären bei einem Wegfall dieses Angebotes im kurzfristigen Bedarf deutlich schlechter versorgt. Im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit stellt er für das Umfeld die einzige Möglichkeit dar. Für den nicht-fußläufigen Einzugsbereich ist er nicht nur mit dem Pkw, sondern auch mit dem ÖPNV gut erreichbar. Durch die maßvolle Erweiterung soll der Markt eine marktgerechte, zukunftsfähige Größenordnung erhalten. Es ist Ziel der Stadt Plettenberg, dieses Nahversorgungsangebot zukunftsfähig zu sichern.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 644 – Aldi-Markt Herscheider Straße –. Der Bebauungsplan weist eine Verkaufsflächenbegrenzung von 800m<sup>2</sup> auf, sowie überbaubare Grundstückflächen, welche der heutigen Planung entgegenstehen.

In Verbindung mit dem Neubau der Filiale ist auch eine Überplanung der Verkehrsführung unumgänglich. Um die städtebauliche Entwicklung zu steuern, entsteht ein Planerfordernis. Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zu überplanen.

Zur Verwirklichung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ziele der Planung sind:

- Städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsanbieters,
- Sicherung vorhandener Nutzungen im Plangebiet,
- Sicherung der Erschließung und
- bauliches Einfügen in die Umgebung.

Im Ergebnis soll das notwendige Planungsrecht geschaffen werden, um das zu Grunde liegende Vorhaben umsetzen zu können. Insgesamt kann die Planung sowohl aus Sicht der städtischen Entwicklung als auch aufgrund planungsrechtlicher Anforderungen begründet werden, so dass eine städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB zweifelsfrei vorliegt.

## 2 Planverfahren

~~Die Neuaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters in einem dafür aufgrund der Lage und der bestehenden Verkehrsinfrastruktur sehr gut geeignetem Bereich innerhalb des bestehenden Siedlungsraums. Für den übrigen Bereich wird die bisherige Nutzung als Mischgebiet weiter festgesetzt und als öffentliche Grünfläche erstmals festgesetzt. Die Erschließung des bestehenden Mischgebietes wird neu geregelt. Die Planung trägt u.a. dazu bei, einem bestehenden Bedarf nach Nahversorgung im Sinne der Innenentwicklung zu entsprechen. Durch die Neufestsetzung öffentlicher Grünfläche wird diese im Bereich des Plangebietes gesichert.~~

~~Der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, da die Plangebietsgröße lediglich ca. 15.500 m<sup>2</sup> beträgt.~~

~~Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Nach der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht für das geplante Vorhaben (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> und weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche; Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG) die Verpflichtung zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.~~

~~Dazu sagt § 7 UVP aus: "Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach~~

~~§ 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären." Wenn eine UVP-Pflicht besteht, ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ausgeschlossen.~~

~~Aus diesem Grund wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht erarbeitet (Mestermann, April 2022). Ergebnis ist, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen zur Verminderung von Wirkungen keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben, die eine UVP-Pflicht auslösen. Für das geplante Vorhaben ergibt sich daher kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.~~

~~Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch die allgemeine Vorprüfung sagt aus, dass solche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. In der relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete.~~

~~Gem. § 13 a BauGB ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.~~

~~Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.~~

Die Neuaufstellung erfolgt im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern als normaler, sogenannter „Angebotsbebauungsplan“. Da der Markt bereits besteht und das grundlegende Ziel die zukunftsfähige Sicherung ist, kann auf eine Bauverpflichtung innerhalb eines bestimmten Zeitraums – wie sie im Rahmen des Durchführungsvertrags zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich wäre - verzichtet werden.

### **3 Bestehendes Planungsrecht und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Durch Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 06.08.2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW entfalten nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) Rechtswirkungen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten. Die Grundzüge und sonstigen Erfordernisse unterliegen einem Abwägungs- oder Ermessensspielraum in der Bauleitplanung.

Der LEP NRW nennt folgende, für diese Planung relevante Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel:

*6.5-1 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels 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.*

Das gesamte Plangebiet befindet sich gegenwärtig nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Der Entwurf des Regionalplans stellt jedoch Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan widerspricht dem Ziel 6.5-1 dennoch nicht, da er unter den Ausnahmebestand des Ziels 6-5-7 fällt.

*6.5-2 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur*

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund 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.*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich*

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Es greift die Ausnahmeregelung. Selbst wenn eine Verlagerung des zu erweiternden Betriebes vorgesehen wäre, könnte diese nicht innerhalb des nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt erfolgen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Plettenberg weist darauf hin, dass innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs keine Entwicklungsflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind (S.82). Zwar gibt es den perspektivischen Ergänzungsbereich Mylaeus-Areal, dieser soll jedoch nach den Aussagen des Einzelhandelskonzepts Flächenpotenziale für großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bieten. Auch im Ortsteilzentrum Eiringhausen sind die für ein solches Vorhaben benötigten Flächen nicht zusammenhängend vorhanden. Zudem bestehen dort unmittelbar angrenzend bereits Lebensmittelanbieter.

Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich integrierte Lage einzustufen. Es sei auch auf die gute ÖPNV-Erreichbarkeit hingewiesen. Die Erweiterung sichert die Nahversorgung

außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und ist – gutachterlich nachgewiesen – nicht schädlich für zentrale Versorgungsbereiche. Die Auswirkungsanalyse sagt aus, dass durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden.

Insbesondere die Wohngebiete westlich der Herscheider Straße – also westlich und südwestlich des Vorhabens - sind zur Nahversorgung auf diesen bereits bestehenden Standort angewiesen. Vor allem für den südwestlichen Bereich bestehen keine fußläufigen Alternativen. Zu den bestehenden Angeboten am Grafweg müssten wegen der bestehenden gewerblichen, großmaßstäblichen Anlagen an der Herscheider Straße teilweise deutliche Umwege in Kauf genommen werden. Das Vorhaben hat also einen Nahbereich, in dem der wohnortnahen Versorgung dient und hier eine wichtige Nahversorgungsfunktion innehat. Ein Wegfall dieses Angebotes würde eine Lücke in der Nahversorgung hinterlassen.

Die Auswirkungsanalyse sagt aus, dass aus gutachterlicher Sicht städtebauliche und siedlungsstrukturelle Gründe für eine Lage des Vorhabens außerhalb der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche vorliegen. Der Bebauungsplan widerspricht nicht dem Ziel 6.5-2.

#### *6.5-3 Ziel: Beeinträchtungsverbot*

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

Im festgesetzten Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Eine Nicht-Beeinträchtigung wurde gutachterlich nachgewiesen. Der Bebauungsplan widerspricht nicht dem Ziel 6.5-3.

#### *6.5-7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel*

*Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

Bei dem Bebauungsplan Nr. 664 handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes auf maßvolle 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes, deren Unschädlichkeit für zentrale Versorgungsbereiche gutachterlich nachgewiesen wurde. Dementsprechend ist die abweichende Regelung des Ziels 6.5-7 hier zutreffend.

### 6.5-8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Das Plangebiet beinhaltet einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb und bildet auch keine Agglomeration. Umliegende Betriebe, die gemeinsam mit dem Vorhaben eine Agglomeration bilden könnten, sind nicht vorhanden. Im angrenzenden Mischgebiet werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, so dass sich hier auch in Zukunft keine Agglomeration bilden kann. Der Bebauungsplan widerspricht nicht dem Ziel 6.5-8.

## 3.2 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum und Hagen" als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Im Westen verläuft eine Bahnfläche.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum und Hagen"

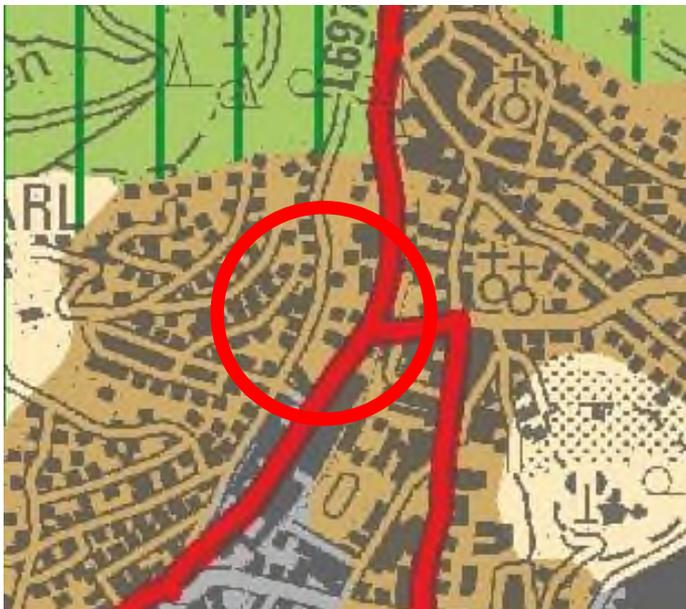
Auch die nördliche und südliche Umgebung des Plangebietes ist als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Westlich und östlich grenzen allgemeine Siedlungsbereiche an. Die Herscheider Straße wird als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Eine Abweichung von den raumordnerischen Zielvorstellungen des Regionalplans ist somit nicht zu erkennen (vgl. Kap. 3.1).

Der Regionalrat Arnsberg hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 beschlossen, das Erarbeitungsverfahren für die Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein einzuleiten. Der Regionalplanentwurf (textliche und zeichnerische Festlegungen und Erläuterungen, Begründung, Umweltbericht) lag im Zeitraum vom 29.01.2021 bis einschließlich 30.06.2021 öffentlich aus. Mit der formellen Einleitung des Verfahrens sind die Ziele des Regionalplanes in der Neuaufstellung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 ist im Entwurf des Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum und Hagen" als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Dies gilt auch für den Großteil der Umgebung. Lediglich südlich angrenzend wird ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Die Herscheider Straße wird weiterhin als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

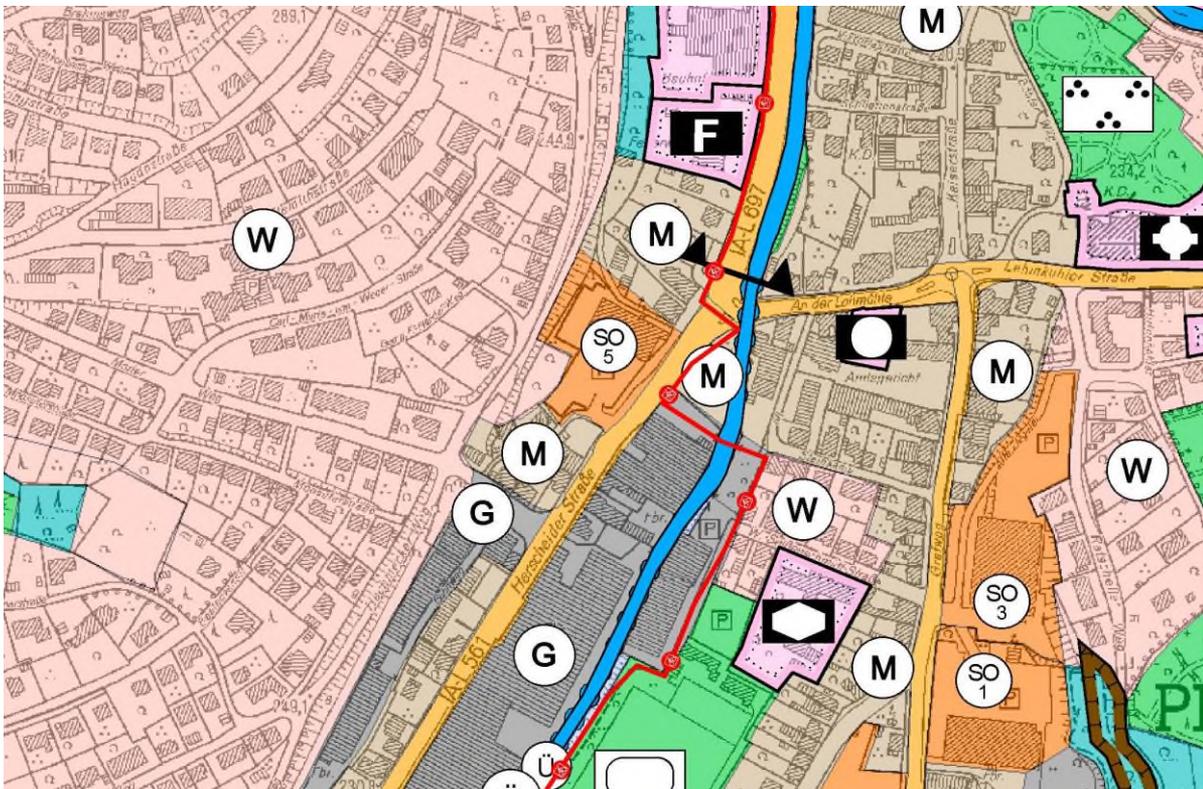


*Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Siegen (Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein)*

Eine Abweichung von den raumordnerischen Zielvorstellungen des Regionalplanentwurfs ist somit nicht zu erkennen.

### **3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg sind das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter, max. Gesamtverkaufsfläche 800 m<sup>2</sup>“, gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Westlich angrenzend wird großflächig Wohnbaufläche genutzte Fläche dargestellt. Im Norden und Nordosten grenzen gemischte Bauflächen an, im Südosten gewerbliche Bauflächen. Die Herscheider Straße wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg

Der Bebauungsplan kann wegen der konkreten Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

~~Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. In diesem Fall ist es möglich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupassen.~~  
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### 3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet und seine Umgebung liegen nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Auch in der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.

### 3.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt überwiegend der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 644 – Aldi-Markt Herscheider Straße – in seiner Ursprungsfassung. In dem nördlichen Bereich zwischen der Herscheider Straße und Im Winkel gilt der Bebauungsplan Nr. 616 – Am Wall -, der dort eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

## 4 Städtebauliche Konzepte und Untersuchungen

### 4.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Plettenberg

Im Jahr 2013 hat der Rat der Stadt Plettenberg das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Als solches Entwicklungskonzept ist es bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Plettenberg wird der Standort keiner zentralen Lage zugeordnet. Er wird als Nahversorgungsangebot im Ortsteil Stadtmitte charakterisiert.

Unter „Grundsätze zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung“ wird für siedlungsräumlich integrierte Lagen zunächst empfohlen: „Die Realisierung von großflächigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist unter Berücksichtigung der Vorrangstellung und der Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt auszuschließen“.

Im Weiteren wird jedoch empfohlen: „Vor dem Hintergrund des Ziels der Schließung räumlicher Versorgungslücken im Bereich der Nahversorgung können vor allem nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt in Frage kommen. Eine entsprechende Ansiedlung sollte aber im Einzelfall sehr sorgfältig geprüft werden. Folgende Aspekte müssen erfüllt werden: Die Ansiedlung muss der Verbesserung der Nahversorgung dienen und darf keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen mit sich bringen. Ansiedlungen sind ausschließlich unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m<sup>2</sup> VK) möglich und Einzelhandelsagglomerationen sind generell auszuschließen.“

Wichtig für die vorliegende Planung ist: „Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung und marktgerechten Entwicklung des Standortes ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Plettenberg und im Umland (auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung) hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.“ Eine solche Einzelfallbetrachtung wurde als Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im folgenden Kapitel dargestellt.

Bezüglich nicht-großflächiger Betriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten wird empfohlen, solche Ansiedlungen ebenfalls auf die Plettenberger Innenstadt zu lenken. Diese Empfehlung wird jedoch „aus grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Überlegungen und Möglichkeiten“ als nicht vollständig durchsetzbar eingestuft. Es wird im Folgenden bei Ansiedlungen solcher Betriebe außerhalb der Innenstadt und innerhalb integrierter Lagen (um eine solche handelt es sich bei dem Plangebiet) eine genaue Betrachtung der Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur empfohlen.

Innerhalb integrierter Lagen sind nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Ansiedlungen von „Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (groß- und nicht-großflächig) im Rahmen einer jeweiligen Einzelfallbetrachtung geprüft werden. Grundsätzlich sollte in siedlungsräumlich integrierten Lagen der Fokus jedoch eher auf die Bestandssicherung als auf die Entwicklung gelegt werden“.

Bezüglich der Randsortimente wird außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten

Kernsortimenten eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, empfohlen.

#### **4.2 Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Plettenberg, Herscheider Straße“ durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (Köln, 2020) erarbeitet.

Zum Standort des Vorhabens wird in der Untersuchung angemerkt, dass dieser nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, es sich aber um einen integrierten Standort mit Wohngebietsanschluss handelt, der über die fußläufige Erreichbarkeit hinaus sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar ist.

Die Untersuchung kommt hinsichtlich möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen folgendem Ergebnis: „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Plettenberg ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte aufgrund ihrer geringen Höhe weder zu städtebaulichen noch zu versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen führen werden.“

In der Bewertung des Vorhabens hinsichtlich des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plettenberg wird ausgesagt: „Im Rahmen vorliegender Analyse konnte festgestellt werden, dass die Erweiterung des Aldi Nord – Marktes weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Plettenberg oder dem Umland zur Folge hätte. Demnach entspricht das Erweiterungsvorhaben den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plettenberg.“

Die Untersuchung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben sämtliche relevanten Voraussetzungen des LEP NRW erfüllt.

#### **4.3 Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht**

Im Rahmen der Planaufstellung wurde die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg“ (Mestermann, April 2022) durchgeführt.

Die Untersuchung sagt zur Betroffenheit der zu untersuchenden Schutzgüter aus: „Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der teilweise Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme der Böden und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades einhergeht. Innerhalb des Plangebietes wird es durch den Neubau des Aldi-Marktes an anderer Stelle zu einer geringen, nicht relevanten Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft wird ausgeschlossen.“

Zusammenfassend wird bewertet: „Diese überschlägige Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen zur Verminderung von Wirkungen keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben, die eine UVP-

Pflicht auslösen. Für das geplante Vorhaben ergibt sich daher kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung“.

## **5 Erschließung**

Die äußere verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Herscheider Straße, den Marler Weg und die Hestenbergstraße.

Eine Bushaltestelle liegt im Plangebiet unmittelbar vor dem Einzelhandelsstandort an der Herscheider Straße.

Der inneren Erschließung dient heute zum einen die Straße Im Winkel zwischen Herscheider Straße und Marler Weg, die für Fahrzeuge zum / vom Marler Weg nicht durchlässig ist. Hier besteht ausschließlich eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr. Zum anderen besteht im Norden ein Weg zur Erschließung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im bestehenden Bebauungsplan gesichert ist.

Da die Baugebiete bereits vollständig bebaut und erschlossen sind, sind Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden.

Gemäß § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes NRW (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den zur Zeit geltenden Fassungen, ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, sowie dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Die Baugebiete des Plangebiets sind heute bereits vollständig abwassertechnisch erschlossen und an die öffentliche Trennwasserkanalisation angeschlossen. Der § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz kommt somit nicht zur Anwendung.

## **6 Inhalt der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und zwei Mischgebiete festgesetzt.

#### **6.1.1 Sondergebiet**

Sonstiges Sondergebiet (SO) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel.

Festgesetzt wird:

*(1) Der Zweck des Sondergebiets besteht in der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.*

(2) zulässig sind

- 1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.050 m<sup>2</sup>. Zentrenrelevante Randsortimente (Sortimente, die zentrenrelevant, aber nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind) dürfen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs einnehmen. Ausgenommen davon sind Aktionswaren.
- 2 Shop-in-Shop-Bereiche (z.B. Backshops, Gastronomie).

Das Sondergebiet dient der Erweiterung eines bereits bestehenden, dann großflächigen Lebensmitteldiscounters mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>, welcher der Nahversorgung dienen soll.

Planerisches Ziel ist die städtebauliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels an diesem Standort. Wie oben dargestellt, soll hier ein Lebensmitteldiscounter erweitert angesiedelt werden. Gleichzeitig soll gesichert werden, dass überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Dieses städtebauliche Ziel kann nur durch die Festsetzung eines Sondergebietes erreicht werden. In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur allgemein zulässig, soweit sie nicht unter die Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, also großflächig sind und bestimmte Auswirkungen haben können, oder im Sinne des § 15 BauNVO der Eigenart des Gebiets widersprechen.

Damit verbleiben als mögliche festzusetzende Baugebiete

- Kerngebiete und
- Sondergebiete.

Für ein Kerngebiet fehlt es hier an der in der Zweckbestimmung genannten Nutzungsmischung. Vgl. Einzelhandelserlass NRW: „Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In seinem Urteil vom 24.02.2000 hat das Bundesverwaltungsgericht die zentrale Funktion von Kerngebieten beschrieben. Kerngebiete bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit (BVerwG, 24.02.2000, 4 C 23.98). Die Festsetzung eines Kerngebiets, das lediglich dazu dienen soll, anstelle eines an sich erforderlichen Sondergebiets Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO aufzunehmen, ohne sonstige für das Kerngebiet typische Funktionen zu übernehmen, ist eine Umgehung der Vorschrift der §§ 7 und 11 Abs. 3 BauNVO und daher unzulässig.“

Die Festsetzung eines Sondergebietes erlaubt die planerische Steuerung des Einzelhandels im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen, einschließlich der Feinsteuerung von Sortimenten. Gleichzeitig kann hier auch die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden.

Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist die wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen der BauNVO. Dabei ist die planerische Zielvorstellung, nicht der Besatz zu einem bestimmten Zeitpunkt von Bedeutung. „Für § 11 Abs. 1 kommt es nicht darauf an, welche faktischen Unterschiede in einem als sonstiges SO-Gebiet festgesetzten Gebiet bereits vorhanden sind. Von Bedeutung ist allein, ob sich die Festsetzung der Art der Nutzung von den Gebietstypen der §§ 2–9 wesentlich

unterscheidet“ (Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, Stuttgart 2019, § 11 Rd.-Nr. 4). „Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt“ (BVerwG U. v. 29.09.1978 – 4 C 30.76 zit. n. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, § 11 Nr. 4).

Diese Voraussetzung ist zweifelsfrei gegeben, da sich die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels ausschließlich in einem Sondergebiet, jedoch nicht in einem festgesetzten Gewerbegebiet oder einem anderen Baugebiet der §§ 2-9 BauNVO regeln lassen. Durch die ausschließliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben erhält das Gebiet sein eigenes Gepräge. Das Sondergebiet ist aufgrund seiner Größe und Erschließung geeignet, Betriebe des großflächigen Einzelhandels aufzunehmen. Die Festsetzung von Kerngebieten scheidet aus, da die dafür notwendige Nutzungsmischung nicht gegeben ist. Auch in seiner bislang rechtskräftigen Ursprungsfassung setzt der Bebauungsplan Nr. 644 für den bestehenden Einzelhandelsstandort bereits ein Sondergebiet fest.

Verkaufsflächenobergrenzen können nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht gebietsbezogen, sondern nur auf ein konkretes Vorhaben bezogen festgesetzt werden. Im Fall des hier festgesetzten Sondergebiets ist der Vorhabenbezug zweifellos gegeben. Es handelt sich um ein Sondergebiet für ein Erweiterungsvorhaben für einen bestehenden Betrieb sowie um die Fläche eines Eigentümers und die Festsetzungen beziehen sich auf diesen Betrieb zzgl. zulässiger Nebennutzungen.

Um einen zukunfts- und wettbewerbsfähigen Betrieb des Marktes zu ermöglichen, ist für den Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche mit maximal 1.050 m<sup>2</sup> geplant. Diese Verkaufsfläche ist – gutachterlich nachgewiesen – als städtebaulich verträglich einzustufen.

Mit der vorgenommenen Begrenzung der (Gesamt-)Verkaufsfläche auf 1.050 m<sup>2</sup> sollen darüber hinaus mögliche städtebauliche Auswirkungen der Planung eingeschränkt werden. Hier seien Belange wie die Vermeidung von übermäßigen verkehrlichen Auswirkungen und damit verbunden der Immissionsschutz genannt. Auch die Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsvorhabens stellt fest, dass durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes um ca. 250 m<sup>2</sup> keine wesentlichen Veränderungen des Anlieferungs- und Kundenverkehrs zu erwarten sind. So wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit berücksichtigt werden. Konkrete Maßnahmen des Immissionsschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Um den Charakter eines Nahversorgungsangebotes für den kurzfristigen Bedarf sicherzustellen, wird festgesetzt, dass ausschließlich Angebote mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie sind in der ortsspezifischen Plettenberger Sortimentsliste, die Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, definiert. Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens im nahversorgungsrelevanten Bereich liegen wird.

Zentrenrelevante Randsortimente werden begrenzt. Sie sind ausschließlich als Randsortimente zulässig und dürfen einen Anteil an 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Auch diese Regelung dient der Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente im Plangebiet im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plettenberg, das eine solche Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente empfiehlt.

Nicht-zentrenrelevante Randsortimente werden nicht explizit durch Festsetzung begrenzt. Sie sind zulässig, soweit sie als Randsortimente einzustufen sind. Dadurch sind sie ohnehin in Art und Umfang deutlich eingeschränkt. Von derartigen Randsortimenten ist keine negative Auswirkung auf die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. „Die Qualifizierung eines Warenangebotes als Randsortiment scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Umsatzgesichtspunkten ein wesentlich (mit-)tragendes Standbein des Handelsbetriebes überhaupt sind.“<sup>1</sup> Der Einzelhandelserlass NRW führt aus: „Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein.“ Weiter ist anzumerken: „Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht (...) insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind“.<sup>2</sup>

Explizit wird im Rahmen der Festsetzungen die Zulässigkeit von Aktionswaren von den Beschränkungen ausgenommen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass solche Aktionswaren i.d.R. keine Randsortimente sind. In der Rechtsprechung wurden Aktionswaren bereits definiert: „Von dem Begriff Aktionsartikel sind Waren aller Art erfasst, unabhängig davon, welcher allgemein üblichen Warenklassifikation sie zuzuordnen sind. Eine Beschränkung ergibt sich allerdings aus dem Wortbestandteil ‚Aktion‘. Dieses verdeutlicht entsprechend den gerade bei Discountern, aber auch anderen Einzelhandelsbetrieben zwischenzeitlich üblichen Marktgepflogenheiten, dass es sich um Waren handeln muss, die nicht – gleichsam als reguläres Angebot – dauerhaft angeboten werden, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote, die gegebenenfalls auch während eines Jahres wiederholt werden können.“<sup>3</sup>

Von Bedeutung ist die ausdrückliche Zulässigkeit von Aktionswaren vor allem für die im Plangebiet bereits vorhandene Betriebsart Lebensmitteldiscounter. Gerade diese sind über die Haupt- und Randsortimente hinaus durch ihr Angebot an Aktionswaren geprägt. Deshalb werden Aktionswaren explizit in die Festsetzung aufgenommen.

Shop-in-Shop-Bereiche sind z.B. in Form von Backshops ebenso wie Gastronomie ein Bestandteil moderner großflächiger Einzelhandelsstandorte. Diese Nutzungen sollen zulässig sein. Dabei sind für das Sondergebiet nicht zulässige Hauptsortimente auch in den Shop-in-Shop-Bereichen nicht zulässig.

---

1 OVG NRW B. v. 26.01.2000 – 7 B 2023/99, zit. nach Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, § 11 Nr. 27.2.

2 Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn 2007, Rdnr. 53.

3 OVG Münster, Urteil vom 29.05.2009 – 7 D 51/08 NE

Der Zuschnitt des Sondergebiets wird um zwei Teilflächen erweitert. In einem Teilbereich zwischen der Herscheider Straße und Im Winkel gilt der Bebauungsplan Nr. 616 – Am Wall -, der dort bislang eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Diese Fläche wird nunmehr als Sondergebiet festgesetzt, um den Stellplatzbedarf zu decken. Östlich der neuen überbaubaren Grundstücksflächen wird ein ca. 5 m tiefer Streifen der bisherigen Böschungfläche einbezogen. Dies ist unvermeidbar, um die vorgesehene Nutzung unterbringen zu können.

### **6.1.2 Mischgebiete**

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden weiterhin zwei Mischgebiete nordwestlich und südöstlich der Straße Im Winkel festgesetzt.

Textlich festgesetzt wird:

*(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

*(2) zulässig sind*

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,*
- 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

*(3) ausnahmsweise zulässig sind*

- 1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 6 dieser Festsetzung bezeichneten Teile des Gebiets, soweit sie nicht unter (4) ausgeschlossen sind.*

*(4) nicht zulässig sind*

- 1. Gartenbaubetriebe,*
- 2. Tankstellen,*
- 3. Einzelhandelsbetriebe,*
- 4. Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,*

Es werden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Nutzungen ausgeschlossen, die ansonsten in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig sind. Voraussetzung für einen Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen ist, dass die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da Wohnen und eine Vielzahl von Gewerbebetrieben – also die Hauptnutzungen eines Mischgebietes – weiter zulässig sind.

Gartenbaubetriebe sind – auch hinsichtlich des Platzbedarfes – nicht mit dem Platzangebot in den beiden vergleichsweise kleinen Mischgebieten vereinbar und werden deshalb ausgeschlossen. Es soll Raum für weniger platzbedürftige gewerbliche und Wohnnutzungen verbleiben. Tankstellen sind aufgrund des zu erwartenden Störungsgrades, insbesondere der Nachtruhe, für die auch in den Mischgebieten vorhandene Wohnbebauung nicht zulässig. Sowohl Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen waren bereits im heute rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 644 in seiner Ursprungsfassung ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Es soll keine Einzelhandelsagglomeration im Zusammenhang mit dem festgesetzten Sondergebiet entstehen. Zudem sind die festgesetzten Mischgebiete aufgrund ihrer geringen Größe und der wenig leistungsfähigen inneren Erschließung nicht zur Aufnahme solcher publikumsintensiver Nutzungen geeignet. Dies gilt gleichermaßen für den großflächigen, wie für den nicht-großflächigen Einzelhandel. In den Mischgebieten bestehen keine Betriebe, die von diesem Ausschluss betroffen wären.

Der Ausschluss von Gewerbebetrieben aus dem Erotikbereich wird mit der regelmäßig mit ihnen verbundenen Störung von Wohnnutzungen und den zu erwartenden Trading-Down-Effekten begründet. Die Ansiedlung von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, führt oft – auch durch eine Sogwirkung auf weitere Betriebe - zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Mischgebietes zu Imageverlusten führt. Zudem sind solche Ansiedlungen mit der gegebenen Wohnfunktion in den Mischgebieten nicht vereinbar. In den Mischgebieten bestehen keine Betriebe, die von diesem Ausschluss betroffen wären.

### **6.1.3 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Plettenberg 2013, zuletzt geändert 2018:

Als zentren- und nahversorgungsrelevant gelten:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Pharmazie
- Schnitt- und Topfblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften

Als zentrenrelevant gelten:

- Sanitätswaren
- Tiere, Zooartikel
- Bücher

- Bürobedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Babyartikel, Kinderkleinartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Schirme
- Sportartikel (inkl. Bekleidung, Schuhe)
- Campingkleinartikel (z. B. Campingkocher)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Haushalt, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten
- Uhren / Schmuck
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.
- Optik, Augenoptik
- Musikalien
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Computer, Geräte der Telekommunikation

Diese für Plettenberg spezifische Sortimentsliste ist Bestandteil des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Plettenberg 2013 und ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Deshalb wird sie durch Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Sondergebiet**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im festgesetzten Sondergebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Baumassenzahl (BMZ) und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Als Grundflächenzahl wird der in der Baunutzungsverordnung genannte Orientierungswert für Obergrenzen von 0,8 und für die Baumassenzahl entsprechend 10,0 festgesetzt. Mit der Ausschöpfung der Orientierungswerte für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung wird eine effektive Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht und somit dem § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, Rechnung getragen. Eine intensive Ausnutzung dieses bereits baulich in Anspruch genommenen Standortes vermeidet Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle. Angesichts der Flächenansprüche dieses Erweiterungsvorhabens muss das Plangebiet intensiv genutzt werden. Das Plangebiet ist

leistungsfähig erschlossen. Aus diesen Gründen wird auch von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht, hier abweichende Regelungen zu treffen. Die GRZ darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grenze von 0,9 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann der Bebauungsplan eine solche Festsetzung treffen. Aufgrund der begrenzten Größe des Gebietes ist nicht zu befürchten, dass die gesunden Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden.

Die Gebäudehöhe wird als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) mit 337 Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Das bislang bestehende Gebäude weist eine Höhe von ca. 336,5 m über NHN auf, so dass sich hierdurch keine relevanten Veränderungen ergeben. Die notwendigen technischen Aufbauten, sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung dürfen ausnahmsweise die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen überschreiten. Damit sie das Erscheinungsbild nicht prägen, dürfen die Anlagen und Aufbauten eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Gebäudes zurückgesetzt werden. Die Kombination aus einer maximalen Bauhöhe in Verbindung mit dem jeweiligen Mindestrückprung sichert ein untergeordnetes Auftreten dieser Anlagen auf dem Dach.

Auf die Festsetzung einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird verzichtet. Die maximal zulässige Höhenentwicklung wird durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wirkungsvoll gesteuert. Auch können Einzelhandelsbauten, wie sie im Plangebiet entstehen werden, im Gegensatz zu Wohn- oder reinen Büronutzungen sehr unterschiedliche Geschosshöhen aufweisen.

## 6.2.2 Mischgebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den festgesetzten Mischgebieten durch eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Als Grundflächenzahl wird für das nördliche Mischgebiet weiterhin der in der Baunutzungsverordnung genannte Orientierungswert für Obergrenzen für die Grundflächenzahl von 0,6 und für die Grundflächenzahl–Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Für das südliche Mischgebiet ist in dem heute rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 644 für die Grundflächenzahl 0,8 und für die Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Diese Werte werden auch in der Fassung der Neuaufstellung für das südliche Mischgebiet übernommen, um die Bestandssituation zu berücksichtigen und nicht in bestehende Rechte einzugreifen. Städtebaulich werden hier weiterhin keine Probleme für dieses kleine Mischgebiet gesehen, das zudem von Verkehrsflächen und einem Sondergebiet (an dieser Stelle überlagert durch eine Pflanzfläche) umgeben ist.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird mit II für das nördliche Mischgebiet und III für das südliche Mischgebiet festgesetzt. Diese Werte werden unverändert aus der bislang rechtskräftigen Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 644 übernommen.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet die abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO fest:

*In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in beliebiger Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Abstandflächenregelung des § 6 BauO NRW bleibt unberührt.*

*Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Ziel der Festsetzung ist es u.a., den Ansprüchen des Einzelhandelsbetriebes an die Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu genügen. Das architektonische Konzept, sieht einen Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m vor, der bei einer offenen Bauweise nicht zulässig wäre. In einer geschlossenen Bauweise wäre ohne seitlichen Grenzabstand zu bauen, was an diesem Standort wegen der angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich nicht erwünscht ist.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet ermöglichen die Verwirklichung des vorgesehenen architektonischen Konzepts.

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung dient der notwendigen, hohen Ausnutzbarkeit des Plangebietes. Beschränkt wird deren Zulässigkeit jedoch durch die Festsetzung von Pflanzflächen gem. § 25a BauGB, in denen keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Für die Mischgebiete wird entsprechend der städtebaulichen Struktur die offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Bestand und den Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 644 in seiner Ursprungsfassung.

## **6.4 Verkehrliche Erschließung**

### **6.5 Verkehrsflächen**

Die umliegenden Verkehrsflächen werden in ganzer Breite (Herscheider Straße) oder teilweise (Marler Weg, Hestenbergstraße) wie im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 644 in seiner Ursprungsfassung in das Plangebiet einbezogen und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Wie bislang ist die Erschließung auch nach der Erweiterung des Einzelhandelsangebotes als ausreichend leistungsfähig einzustufen.

Geändert wird die innere Erschließung des Plangebietes. Dieser inneren Erschließung dient heute zum einen die Straße Im Winkel zwischen Herscheider Straße und Marler Weg, die für Fahrzeuge zum / vom Marler Weg nicht durchlässig ist. Hier besteht ausschließlich eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr. Zum anderen besteht im Norden ein Weg zur Erschließung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im bestehenden Bebauungsplan gesichert ist. Vorgesehen ist, dass die Straße im Winkel von der Marler Straße aus auch für Fahrzeuge zugänglich ist und nur noch die Mischgebiete erschließt. Sie wird entsprechend verkürzt und hat keinen Anschluss mehr an die Herscheider Straße. Sie ist von der Marler Straße bis zu ihrem Ende nur noch knapp 50 m lang. Entsprechend ist keine Wendeanlage erforderlich. In ihrer Verlängerung wird eine mit Leitungsrechten zugunsten von Anliegern und öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern zu belastende Fläche festgesetzt.

Im Norden des festgesetzten Sondergebietes sind bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 644 in seiner Ursprungsfassung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Diese dienen der Erschließung der nördlich angrenzenden

Wohnbebauung. Anstelle dieser Flächen werden nunmehr öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es gibt perspektivische Überlegungen, eine Verbindung von der Herscheider Straße zur Hestenbergstraße herzustellen. Aus diesem Grund wird die neue öffentliche Verkehrsfläche, soweit sie auf der möglichen Trasse dieser perspektivischen Verbindung verläuft, in einer ausreichenden Breite von 7 m festgesetzt. Die übrige perspektivische Trasse wird mit einer von der Bebauung freizuhaltenden Fläche gesichert. Dies ist im Einklang mit der Nutzung des Grundstücks durch den Einzelhandelsbetrieb möglich, da Bepflanzungen und Stellplätze weiter zulässig sind.

#### **6.4.16.5.1 Öffentliche Grünfläche**

Die zwischen den Baugebieten und der Hestenbergstraße bestehende Grünfläche wird in das Plangebiet einbezogen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist Teil eines Richtung Innenstadt verlaufenden Grünzugs und wird deshalb als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **6.56.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Festgesetzt wird:

*Im festgesetzten Sondergebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).*

Die Solarfestsetzung für den Neubau des Marktes dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB), dient dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und damit der Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Plettenberg als eine von der Gemeinde beschlossene Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Die Photovoltaik bietet gerade auf dem neuen Gebäude mit seiner großen zusammenhängenden Dachfläche ein großes, einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Die lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist ein Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen. Gleiches gilt für die Wärmeerzeugung durch Solarwärmekollektoren.

Es wird in diesem Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel festgesetzt, dass die verfügbaren Dachflächen zu mindestens 50 % mit Solaranlagen ausgestattet werden müssen. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sub>2</sub> - Emissionen, die in der fossilen Strom- oder Wärmeproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der auch lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

Die Stadt Plettenberg verfügt über ein Klimaschutzkonzept, in dem sie ebenfalls das Ziel formuliert, die CO<sub>2</sub> –Emissionen für die Energieversorgung im Stadtgebiet deutlich zu reduzieren und Energie dezentral und erneuerbar zu erzeugen. Zur Zielerreichung sollen

schwerpunktmäßig dezentral erzeugte erneuerbare Energien genutzt werden. Die verbindliche Festsetzung von Solaranlagen im Sondergebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Kommune formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub> –Emissionen. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzzielen geleistet.

Diese Festsetzung gilt für das Sondergebiet mit seiner großen Dachfläche, nicht für die Mischgebiete mit ihrer kleinteiligen Bestandssituation.

#### **6.5.16.6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen**

Festgesetzt wird:

*Auf den in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist eine Gebüschpflanzung vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.*

*Je 100 m<sup>2</sup> angefangene Stellplatzfläche ist ein hochkroniger Laubbaum zu pflanzen.*

Im Norden und im Süden des festgesetzten Sondergebietes werden solche Pflanzflächen festgesetzt. Durch die hier festgesetzten Maßnahmen erfolgen eine Aufwertung des Ortsbildes und eine ökologische Aufwertung der Stellplatzfläche. Diesem Zweck dient auch die aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 644 in seiner Ursprungsfassung übernommene Festsetzung, wonach je 100 m<sup>2</sup> angefangene Stellplatzfläche ein hochkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

#### **6.5.26.6.2 Hinweise**

##### **Bodendenkmäler**

Es liegen keine Erkenntnisse bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmälern vor. Zur paläontologischen Denkmalpflege gibt es ebenfalls keine Hinweise zu einem Vorkommen im Plangebiet, jedoch sind hier Funde aus der Umgebung dokumentiert. Belange des Denkmalschutzes sind bei der Planung nicht betroffen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist drei Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte sich eine Veränderung unabweisbar zeigen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.

Es wird folgender allgemeingültiger Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der

Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

~~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 Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4 in 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0, 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, auszuwerfen und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).~~

## **Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände**

Hinweise auf das Vorhandensein von ~~Altlasten~~, Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet liegen nicht vor. Nach Auskunft des Märkischen Kreises liegen Hinweise über Altlasten vor. In den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

*Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Plettenberg als Örtliche Ordnungsbehörde und / oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2281 Fax 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.*

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dieser Hinweis allein aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigter, erforderlich.

## **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände hinsichtlich des Artenschutzes sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen durch eine umweltfachliche Baubegleitung überprüft werden, ob die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen

(Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

Im Hinblick auf die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und die Kleine Bartfledermaus wird empfohlen, das zum Abbruch vorgesehene Gebäude (insbesondere den Dachboden) unmittelbar vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

## **7 Umweltbelange**

~~Da das Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wird kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB aufgestellt.~~

### **7.1 Umweltbericht**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wird nach Fertigstellung gesonderter Bestandteil der Begründung. Einzelne Umweltbelange werden, soweit sie aus den bislang vorliegenden Untersuchungen abgeleitet werden können, bereits in diesem Vorentwurf zur Begründung dargestellt.

### **7.17.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht für das geplante Vorhaben (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> und weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche; Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG) die Verpflichtung zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Dazu sagt § 7 UVP aus: "Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären."

Ursprünglich war vorgesehen, diese Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Wenn eine UVP-Pflicht besteht, ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ausgeschlossen.

Aus diesem Grund wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht erarbeitet (Mestermann, April 2022). Ergebnis ist, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen zur Verminderung von Wirkungen keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben, die eine UVP-Pflicht auslösen. Für das geplante Vorhaben ergibt sich daher kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. § 50 Abs. 1 UVPG wird nunmehr eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

### 7.27.3 Natur und Landschaft (Eingriff/Ausgleich)

~~Die Eingriffe in die Natur werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Bestandteil des Umweltberichtes ist, bilanziert und bewertet. Ggf. notwendige interne und externe Ausgleichsmaßnahmen werden Belang des weiteren Planverfahrens sein. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im beschleunigten Verfahren als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist kein Ausgleich erforderlich.~~

### 7.37.4 Artenschutz

~~Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG beinhaltet auch Aussagen zum Artenschutz:~~

~~„Im Zuge der Ortsbegehung am 14.04.2022 wurden die Strukturen im Plangebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet.“~~

~~Im Rahmen der Ortsbegehung findet im Gelände eine Plausibilitätskontrolle statt. Es wird überprüft, ob planungsrelevante Arten hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumsprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.~~

~~Dazu erfolgt eine Einschätzung der generellen Lebensraumeignung sowie die Überprüfung, inwieweit im Gelände potenzielle Quartiere bestehen. Potenzielle Quartiere stellen Nistkästen, Nischen, Wandverkleidungen an Gebäuden oder Nester und Baumhöhlen an den Gehölzen dar.~~

~~Die Grasfläche im Plangebiet ist in ihrer Struktur und Ausstattung ungeeignet, eine Lebensraumfunktion für Offenlandarten zu übernehmen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der inneren Ortslage, umgeben von bestehender Bebauung, unterliegt dieser Lebensraum bereits akustischen und optischen Störwirkungen. Dem Plangebiet kann eine potenzielle Eignung als nichtessenzielles (Teil-)Nahrungshabitat für störungsunempfindlichen Vogelarten sowie als nichtessenzielles (Teil-)Jagdgebiet für einige Fledermausarten zugesprochen werden, da sich die Böschung im Nordwesten stadtauswärts weiter nach Norden ausdehnt.“~~

~~Hinsichtlich der Auswirkungen führt die Untersuchung aus: „Für Vogelarten kann die teilweise Rodung einiger Gehölze im Westen des Plangebietes im Bereich der Böschung geringe negative Auswirkungen haben. Es bleibt jedoch der Großteil des Gehölzstreifens bestehen und somit weiterhin nutzbar für Vogelarten. Weitere Auswirkungen, die sich von der Bestandsituation unterscheiden, werden nicht erwartet.“~~

~~Insofern sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten zu erwarten.~~

~~Eine Artenschutzuntersuchung wird~~wurde~~ im Laufe des Planverfahrens erarbeitet (Mestermann, September 2022). Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:~~

~~„Häufige und verbreitete Vogelarten~~

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen durch eine umweltfachliche Baubegleitung überprüft werden, ob die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Sind die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel, können die Räumungsmaßnahmen der Vegetationsflächen durchgeführt werden. Sollten die Vegetationsflächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

#### Planungsrelevante Tierarten

##### Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Rahmen der Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die folgend aufgeführten Arten nicht ausgeschlossen werden.

- Große Bartfledermaus
- Großes Mausohr
- Kleine Bartfledermaus

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbotes sowie des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, wird vorgeschlagen, das zum Abbruch vorgesehene Gebäude (insbesondere den Dachboden) unmittelbar vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Als Winterquartier sind die Gebäude nicht geeignet, da sie nicht absolut frostfrei sind. Holzverkleidungen sollten dennoch per Hand entfernt bzw. geöffnet werden, um Fledermäuse nicht beim Abbruch zu töten, da insbesondere in milden Wintern eine Quartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann.

##### Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. „Eine Störung kann grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen z. B. infolge von Bewegung, Lärm oder Licht eintreten. Unter das Verbot fallen auch Störungen, die durch Zerschneidungs- oder optische Wirkungen hervorgerufen werden, z.B. durch die Silhouettenwirkung von Straßendämmen oder Gebäuden“ (MKULNV 2016).

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht anzunehmen. Die aktuellen Planungen betreffen den Grünzug im Westen des Plangebietes nicht, sodass hier weiterhin Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung stehen.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg ausgeschlossen werden.“

Im Ergebnis können damit nur im Hinblick auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG die Betroffenheit für die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und die Kleine Bartfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Hierzu wird empfohlen, das zum Abbruch vorgesehene Gebäude (insbesondere den Dachboden) unmittelbar vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Als Winterquartier sind die Gebäude nicht geeignet, da sie nicht absolut frostfrei sind. Holzverkleidungen sollten dennoch per Hand entfernt bzw. geöffnet werden, um Fledermäuse nicht beim Abbruch zu töten, da insbesondere in milden Wintern eine Quartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann.

Zudem wird empfohlen, Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

Somit beziehen sich alle Empfehlungen der Artenschutzuntersuchung ausschließlich auf das festgesetzte Sondergebiet und hier auf die Abriss- und Bauphase. Zwischen der Stadt Plettenberg und dem Vorhabenträger wird vertraglich vereinbart, dass diese Empfehlungen umzusetzen sind. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.

#### **7.47.5 Schutzgut Mensch**

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG sagt enthält Aussagen zum Schutzgut Mensch:

„Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ wird nicht von zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche

Gesundheit ausgegangen. Es werden nur marginale Veränderungen gegenüber der Bestandsituation erwartet.“

Auch die Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsvorhabens stellt fest, dass durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes um ca. 250 m<sup>2</sup> keine wesentlichen Veränderungen des Anlieferungs- und Kundenverkehrs zu erwarten sind. Dementsprechend sind für den Immissionsschutz keine Probleme zu befürchten. Konkrete technische Aspekte, wie z.B. Lüfteranlagen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu betrachten.

#### **7.57.6 Tiere und Pflanzen**

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG sagt aus:

Tiere:

„Für Vogelarten kann die teilweise Rodung einiger Gehölze im Westen des Plangebietes im Bereich der Böschung geringe negative Auswirkungen haben. Es bleibt jedoch der Großteil des Gehölzstreifens bestehen und somit weiterhin nutzbar für Vogelarten. Weitere Auswirkungen, die sich von der Bestandsituation unterscheiden, werden nicht erwartet.“

Pflanzen:

„Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ wird der Gehölzstreifen entlang der Böschung im Westen des Plangebietes teilweise als sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ausgewiesen. Auch die Gehölze auf dem Parkplatz sind innerhalb dieses Sondergebietes und könnten gerodet werden.“

Der überwiegende Teil des Plangebietes, der neu bebaut werden soll, ist bereits versiegelt. Im Süden, im Bereich der Wohnbebauung und der Hausgärten, werden keine Änderungen vorgenommen. Die zukünftig anzutreffenden Strukturen im Plangebiet werden hinsichtlich ihres Charakters und ihrer Lebensraumbedeutung nur von sehr geringem ökologischem Wert sein.“

#### **7.67.7 Boden**

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG sagt aus:

Da bereits nahezu der gesamte Bereich des Plangebietes bebaut oder versiegelt ist, ist nicht mehr von natürlichen Böden auszugehen.

#### **7.77.8 Wasser**

Nach den Aussagen der allgemeinen Vorprüfung ist nicht von einer Betroffenheit des Schutzgutes Wasser auszugehen.

„Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Es wird ebenso nicht von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet überlagert. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Ein Teil des nordöstlichen Plangebietes ist in der Risikokarte als Überschwemmungsgebiet mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit verzeichnet (MULNV 2022).“

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ wird zu keinen erheblichen Veränderungen des Grundwassers führen, nachhaltige Wirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.“

„Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Die ca. 50 m östlich in Süd-Nord Richtung verlaufende „Else“ ist von der Planung nicht betroffen.

Eine Betroffenheit des Schutzgutes Wasser – Teilschutzgut Oberflächengewässer – ergibt sich daher nicht. Im Bereich des Risikogebietes mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit befindet sich derzeit das Gebäude des Aldi-Marktes. Durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ werden sich keine Risiken gegenüber der Bestandsituation verschärfen.“

### **7.87.9 Klima**

Nach dem Klimaschutzkonzept der Stadt Plettenberg gehört das Plangebiet zu den Bereichen mit einer günstigen thermischen Situation. Es gehört jedoch gleichzeitig zu den am stärksten versiegelten Bereichen in Plettenberg.

Die Auswirkungen der Planung auf Makro- und Mikroklima werden gering sein, da sich in den Mischgebieten keine klimarelevanten Änderungen ergeben und das Sondergebiet bereits heute stark versiegelt ist. Negativ wirkt sich die Inanspruchnahme eines – wenn auch geringen – Teils der begrüneten Böschung westlich des heutigen Sondergebietes aus, positiv dagegen die Verpflichtung zur Nutzung der Solarenergie und die erstmalige Festsetzung von Pflanzflächen im Stellplatzbereich.

Die allgemeine Vorprüfung sagt dazu aus: „Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz.“

### **7.97.10 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine ~~denkmalpflegerischen~~ Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt. Zur paläontologischen Denkmalpflege gibt es ebenfalls keine Hinweise zu einem Vorkommen im Plangebiet, jedoch sind hier Funde aus der Umgebung dokumentiert.

In den Bebauungsplan wird ein allgemeingültiger Hinweis über die Meldepflichten bei Funden von Bodendenkmälern aufgenommen.

### **7.107.11 Altlasten oder Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände**

Es liegen keine Hinweise über ~~Altlasten oder~~ Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor. Nach Auskunft des Märkischen Kreises liegen Hinweise über Altlasten vor. Auf dem Einzelhandelsstandort befinden sich demnach zwei altlastverdächtige Flächen, welche im Altlastenkataster des Märkischen Kreises geführt werden. Bei der altlastverdächtigen Fläche (Nr. 12/046) handelt es sich um eine ehemalige Galvanik. Untersuchungen liegen dem Märkischen Kreis nicht vor. Bei der altlastverdächtigen Fläche (Nr. 12/065) handelt es sich um eine ehemalige Betriebstankstelle, Gesenkschmiede und Dreherei. Im Zuge des Abbruchs des damaligen

Betriebes und des Neubaus der Aldi Filiale wurde im Vorfeld eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Bodenarbeiten der Maßnahme wurden durch einen Fachgutachter begleitet.

In den Bebauungsplan werden allgemeingültige Hinweise über die Meldepflichten bei Funden von Altlasten und/oder Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen aufgenommen. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob weitere planerische Maßnahmen erforderlich sind oder ob dies ein Belang des späteren Baugenehmigungsverfahrens ist.

## **7.12 Bergbauliche Situation**

Die Bezirksregierung Arnsberg gibt zur bergbaulichen Situation die folgende Auskunft: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über zwei bereits erloschenen Bergwerksfeldern. Die letzten Eigentümer dieser bereits erloschenen Bergwerksfelder sind nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eventuell vorhandene Rechtsnachfolger der letzten Bergwerksfeldeigentümer sind hier nicht bekannt.

Hinsichtlich der bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung teile ich Ihnen daher mit, dass in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum in Rede stehenden Bebauungsplan.“

## **8 Soziale Maßnahmen**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 644 in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in benachbarten Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

## **9 Flächenbilanz**

Sondergebiet	ca. 5.990 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	ca. 2.970 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.990 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 4.520 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca. 15.470 m <sup>2</sup>

## 10 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ betroffen. Die städtebauliche Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens ist gutachterlich festgestellt worden.

## 11 Konzepte und Untersuchungen

- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Plettenberg. Endfassung nach Beschluss des Stadtrates vom 09.07.2013. Köln, September 2013.
- Certec GmbH Ingenieurgesellschaft: Stadt Plettenberg. Integriertes Klimaschutzkonzept.
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Plettenberg, Herscheider Straße. Köln, Dezember 2020, angepasst im Juli 2022.
- Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg. Warstein, April 2022.
- Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg“ der Stadt Plettenberg. Warstein, September 2022.

# **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644  
„Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg**

**BERTRAM MESTERMANN**  
BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG



Brackhüttenweg 1  
59581 Warstein-Hirschberg  
Tel. 02902-66031-0  
[info@mestermann-landschaftsplanung.de](mailto:info@mestermann-landschaftsplanung.de)

# **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644  
„Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg**

Auftraggeber:

BGB Grundstücksgesellschaft Herten  
Hohewardstraße 345–349  
45699 Herten

Verfasser:

Bertram Mestermann  
Büro für Landschaftsplanung  
Brackhüttenweg 1  
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:

Svenja Busse  
B. Eng. Landschaftsentwicklung

Christina Funk  
Technische Mitarbeiterin

Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 2232

Warstein-Hirschberg, September 2022

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	I
Abbildungsverzeichnis .....	II
Tabellenverzeichnis .....	II
1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung.....	1
2.0 Rechtliche Grundlagen und Methodik .....	2
3.0 Vorhabensbeschreibung .....	6
4.0 Bestandssituation im Untersuchungsgebiet .....	9
5.0 Ermittlung der Wirkfaktoren .....	11
6.0 Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums .....	13
6.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens .....	13
6.2 Ermittlung vorkommender Tier- und Pflanzenarten.....	13
6.2.1 Ortsbegehung.....	14
6.2.2 Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen .....	15
6.2.3 Auswertung der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“ .....	16
6.2.4 Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ .....	16
6.3 Konfliktanalyse und Ermittlung von Konfliktarten .....	18
6.3.1 Häufige und ungefährdete Tierarten .....	18
6.3.2 Planungsrelevante Arten.....	19
6.3.3 Zusammenfassende Betrachtung der Nichtkonfliktarten .....	20
7.0 Stufe II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände .....	26
8.0 Zusammenfassung .....	28
Quellenverzeichnis .....	31

Anlage 1: Gesamtprotokoll einer Artenschutzprüfung

Anlage 2: Art-für-Art-Protokolle Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Plangebiets .....	1
Abb. 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ .....	7
Abb. 3	Konzeptskizze des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ .....	8
Abb. 4	Blick auf den bestehenden Aldi-Markt mit Parkplatz und der Gehölzreihe.....	9
Abb. 5	Südlicher Bereich des Plangebietes.....	9
Abb. 6	Östlicher Grenzbereich des Plangebietes mit Blick nach Norden. ....	9
Abb. 7	Wohngebäude und Hausgärten im südlichen Bereich des Plangebietes.....	9
Abb. 8	Gehölzreihe im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes. ....	10
Abb. 9	Nordwestlicher Bereich des Plangebietes. ....	10
Abb. 10	Blick über den Parkplatz nach Süden.....	10
Abb. 11	Lage der Neuaufstellung des Bebauungsplanes .....	14

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg. ....	12
Tab. 2	Übersicht über die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausgewerteten Datenquellen.....	13
Tab. 3	Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4713 „Plettenberg“.....	17
Tab. 4	Auflistung der für den Bereich der Planung dokumentierten planungsrelevanten Arten und Darstellung der Konfliktarten.....	20

## 1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

Gegenstand des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg. Die Neuaufstellung wurde in der 79. Sitzung des Rates am 07.12.2021 beschlossen.

Da die Festsetzungen des derzeit gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Erweiterung und des Neubaus des bestehenden Aldi-Marktes entgegenstehen, wird ein neuer Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Märkischen Kreis auf dem Gemeindegebiet der Stadt Plettenberg, Regierungsbezirk Arnsberg.

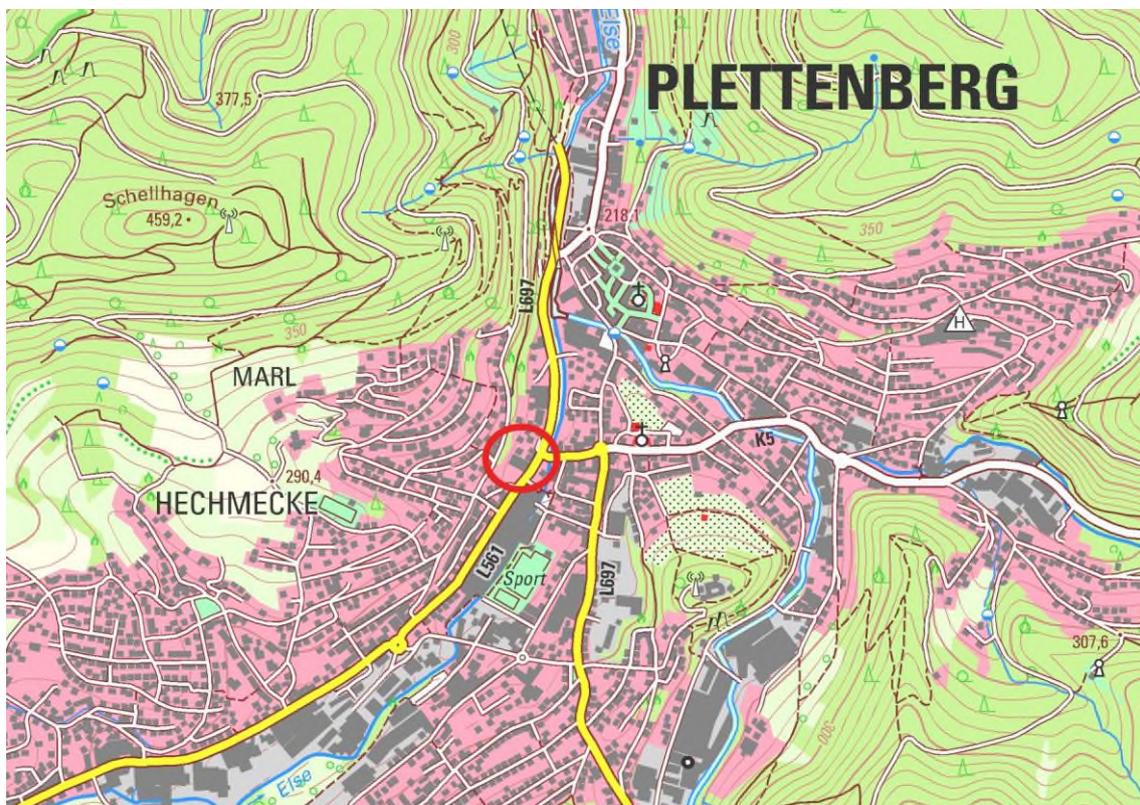


Abb. 1 Lage des Plangebiets (roter Kreis) auf Grundlage der Topografischen Karte.

Zur Umsetzung des Vorhabens soll eine Abschätzung über die Vereinbarkeit dieses Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgen. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

## 2.0 Rechtliche Grundlagen und Methodik

### Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (Prüfungsveranlassung)

„Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen der §§ 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind §§ 69ff BNatSchG zu beachten“ (MKULNV 2016).

Vorhaben in diesem Zusammenhang sind:

1. nach § 15 BNatSchG i. V. m. § 30ff LNatSchG NRW zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft. Mögliche Trägerverfahren sind in § 33 Abs. 1-3 LNatSchG NRW genannt (z. B. Erlaubnisse, Genehmigungen, Planfeststellungen).
2. nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben (§§ 30, 33, 34, 35 BauGB).

„Die ordnungsgemäße land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung sowie Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind keine Vorhaben im Sinne der VV-Artenschutz.“

Bei der ASP handelt es sich um eine eigenständige Prüfung, die nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann (z. B. Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Prüfung nach der Eingriffsregelung, Prüfung nach Umweltschadengesetz). Die ASP sollte soweit möglich mit den Prüfschritten anderer Verfahren verbunden werden“ (MKULNV 2016).

### Prüfung der artenschutzrechtlichen Tatbestände (Prüfumfang)

„Bei einer ASP beschränkt sich der Prüfumfang auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Wenn in Natura 2000-Gebieten FFH-Arten betroffen sind, die zugleich in Anhang II und IV der FFH-RL aufgeführt sind, ist neben der FFH-Verträglichkeitsprüfung auch eine ASP durchzuführen. Dies gilt ebenso für europäische Vogelarten des Anhangs I und des Art. 4 Abs. 2 V-RL.“

Die „nur“ national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt“ (MKULNV 2016).

### **Formale Konsequenzen (Verbotstatbestände)**

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von diesen Verboten zulassen.

### **Planungsrelevante Arten**

„Planungsrelevante Arten sind eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen geschützten Arten, die bei einer Artenschutzprüfung (ASP) im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Das LANUV bestimmt die für Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Arten nach einheitlichen naturschutzfachlichen Kriterien [...]“.

Der Begriff „planungsrelevante Arten“ ist weit zu verstehen. Er ist nicht nur auf die Anwendung in Planungsverfahren beschränkt, sondern bezieht sich auf die Anwendung in allen Planungs- und Zulassungsverfahren [...].

Die übrigen FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten sind entweder in Nordrhein-Westfalen ausgestorbene Arten, Irrgäste sowie sporadische Zuwanderer. Solche unsteten Vorkommen können bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens sinnvoller Weise keine Rolle spielen. Oder es handelt sich um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Im Regelfall kann bei diesen Arten davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (d. h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko).

Die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüften Arten sind im Rahmen des Planungs- oder Zulassungsverfahrens zu berücksichtigen. Das

Nichtvorliegen der Verbotstatbestände ist für diese Arten in geeigneter Weise in der ASP zu dokumentieren. [...]

Sofern ausnahmsweise die Möglichkeit besteht, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG infolge des Vorhabens bei einer nicht planungsrelevanten Art erfüllt werden, wäre die Behandlung einer solchen Art im Planungs- oder Zulassungsverfahren geboten (z. B. bei Arten, die gemäß der Roten Liste im entsprechenden Naturraum bedroht sind, oder bei bedeutenden lokalen Populationen mit nennenswerten Beständen im Bereich des Plans/Vorhabens)“ (MKULNV 2016).

### **Methodik**

Der Ablauf und die Inhalte einer Artenschutzprüfung umfassen die folgenden drei Stufen (MWEBWV 2010):

#### **Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)**

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabenstyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

#### **Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände**

Hier werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Sofern eine vorhabensspezifische Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände anzunehmen ist, ist ein Ausnahmeverfahren der Stufe III durchzuführen. In der Regel wird durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände verhindert. Damit ist die Durchführung der Stufe III der Artenschutzprüfung überwiegend nicht erforderlich.

#### **Stufe III: Ausnahmeverfahren**

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgt entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) (MKULNV 2016).

**Rechtliche Grundlagen und Methodik**

---

Im Rahmen der Artenschutzprüfung ist eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Untersuchungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erforderlich. Im Regelfall bedarf es einer Gesamtschau, die sich auf eine Auswertung vorhandener Erkenntnisse (z. B. Datenbanken) und bei Bedarf auch methodisch beanstandungsfreie Erfassungen vor Ort gründet.

### **3.0 Vorhabensbeschreibung**

Für den „Aldi-Markt Herscheider Straße“ in Plettenberg wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 der Abbruch des bestehenden Marktes sowie ein Neubau mit größerer Verkaufsfläche und geänderter Verkehrsführung geplant. Stellplätze und Anlieferbereich werden bei der Neuaufstellung ebenfalls berücksichtigt. Der bisherige Bebauungsplan für das Plangebiet lässt die angedachten baulichen Veränderungen nicht zu. Zudem wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 gegenüber dem vorherigen nach Nordwesten erweitert.

#### **Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ liegt überwiegend im Geltungsbereich des gültigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“. Dieser stellt den Bereich des Gebäudes des Aldi-Marktes als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> dar (s. Abb. 2). Innerhalb dieser Ausweisung sind damit u. a. Lebensmittel-Discounter bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erlaubt. Im Süden sind die Bereiche der Wohnhäuser als Mischgebiete mit unterschiedlicher GRZ und GFZ verzeichnet.

**Vorhabensbeschreibung**



**Abb. 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ (STADT PLETTENBERG 2004).**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg umfasst mehrere Änderungen. Im Nordwesten ist eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der östliche Bereich entlang der Herscheider Straße und der Bereich der Straße „Im Winkel“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Wohnhäuser sind als Mischgebiet festgesetzt. Der zentrale Bereich des Geltungsbereiches, in dem der Neubau mit größerer Verkaufsfläche des Aldi-Marktes stattfinden soll, wird als sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

**Vorhabensbeschreibung**



**Abb. 3** Konzeptskizze des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ (KONZEPT-SKIZZE 2022).

Folgende Festsetzungen sind farblich markiert:

- grün = öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- orange = sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (§ 13 BauNVO)
- braun = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- gelb = öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ soll mit dem Inkrafttreten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ ersetzen.

**Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Plettenberg an der Kreuzung der Landesstraßen L 561 (Herscheider Straße) und L 697 (Am Wall).

## 4.0 Bestandssituation im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ sowie die nähere Umgebung, sofern diese für die Aspekte des Artenschutzes relevant ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ liegt im zentralen Stadtbereich von Plettenberg. Es ist überwiegend versiegelt, da es derzeit bereits als Standort eines Aldi-Marktes mit dazugehörigen Parkplätzen genutzt wird. Auf dem Parkplatz stehen junge Linden und Ahorne. Darüber hinaus befindet sich im Süden des Plangebietes Wohnbebauung mit Hausgärten. Im Westen befindet sich eine Gehölzreihe aus heimischen Gehölzarten wie Kirsche, Birke, Hainbuche, Ahorn, Esche und Weide mit ebenfalls geringem Baumholz sowie Brombeeraufwuchs. Im Bereich dieses Grünzuges findet sich eine kleine Wiese, die überwiegend mit Gräsern bewachsen ist. Im Südwesten wachsen einzelne Holunder im Bereich eines separaten Parkplatzes. Der übrige Bereich wird von Gebäuden und Parkplätzen bzw. dem bestehenden Aldi-Markt eingenommen und ist versiegelt.



**Abb. 4** Blick auf den bestehenden Aldi-Markt mit Parkplatz und der Gehölzreihe.



**Abb. 5** Südlicher Bereich des Plangebietes.



**Abb. 6** Östlicher Grenzbereich des Plangebietes mit Blick nach Norden.



**Abb. 7** Wohngebäude und Hausgärten im südlichen Bereich des Plangebietes.

**Bestandssituation im Untersuchungsgebiet**

---



**Abb. 8** Gehölzreihe im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes.



**Abb. 9** Nordwestlicher Bereich des Plangebietes.



**Abb. 10** Blick über den Parkplatz nach Süden.

## 5.0 Ermittlung der Wirkfaktoren

Die potenziellen Betroffenheiten planungsrelevanter Arten können sich primär aus dem mit dem Vorhaben einhergehenden Verlust von Lebensraumstrukturen ergeben. Zudem sind betriebsbedingte Wirkungen möglich.

### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

#### Baufeldfreimachung / Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über die Vorhabensfläche hinausgehen (Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen, Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen).

#### Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Stoffliche Emissionen wie Staub und Abgase sind ebenfalls in geringem Umfang zu erwarten.

### **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

#### Flächeninanspruchnahme

Im Bereich der Vorhabensfläche kommt es durch Überbauung oder Versiegelung zu einem nachhaltigen Lebensraumverlust bzw. Lebensraumveränderungen.

#### Silhouettenwirkung

Durch den Neubau des Aldi-Marktes kann es ggf. zu einer Silhouettenwirkung kommen.

### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch die Nutzung des Plangebietes als Lebensmittelmarkt und damit einhergehender Verkehrsfläche. Neben einer potenziellen Beeinträchtigung von wandernden Tierarten ist von einer potenziell zunehmenden akustischen und optischen Störung auszugehen. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes und der bestehenden Nutzung als Lebensmittelmarkt ist keine erhebliche Veränderung der akustischen und optischen Wirkung auf Tiere zu erwarten.

**Ermittlung der Wirkfaktoren**

**Tab. 1 Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg.**

<b>Maßnahme</b>	<b>Wirkfaktor</b>	<b>potenzielle Auswirkung im Sinne § 44 Abs. 1 BNatSchG</b>
<b>Baubedingt</b>		
Bauarbeiten zur Bau- feldvorbereitung, Baustellenbetrieb	Entfernung der anstehenden Biotopstrukturen (Gebäude, Vegetation)	Töten von Tieren im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
	Lärmemissionen und stoffliche Emissionen (z. B. Staub) durch den Baubetrieb	Störung der Tierwelt im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
<b>Anlagebedingt</b>		
Beanspruchung von Flächen für den Bau des neuen Ver- brauchermarktes und die geänderte Ver- kehrsführung	Versiegelung/Überbauung und nachhaltiger Lebensraumver- lust bzw. Lebensraumverände- rungen	Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
	geringfügige Silhouettenwir- kung durch neue Gebäude	Störung der Tierwelt im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
<b>Betriebsbedingt</b>		
Nutzung der Gebäude und Nutzung der Ver- kehrswege	Beeinträchtigung von wan- dernden Tierarten	Töten von Tieren im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
	Zusätzliche Lärmemissionen und optische Wirkungen	Störung der Tierwelt im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

## 6.0 Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

### 6.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet mit den anstehenden Lebensraumstrukturen sowie deren vorhabenspezifisch relevante, nähere Umgebung.

Im Zuge der Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) werden die Informationen über planungsrelevante Arten für alle potenziell betroffenen Lebensräume im gesamten Untersuchungsgebiet erhoben.

### 6.2 Ermittlung vorkommender Tier- und Pflanzenarten

Im Rahmen der Artenschutzprüfung ist eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Untersuchungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erforderlich. Im Regelfall bedarf es einer Gesamtschau, die sich auf eine Auswertung vorhandener Erkenntnisse (z. B. Datenbanken) und bei Bedarf auch methodisch beanstandungsfreie Erfassungen vor Ort gründet.

Die Ergebnisse des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages basieren auf den folgenden Datenquellen:

**Tab. 2 Übersicht über die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausgewerteten Datenquellen.**

Daten	Quelle
Ortsbegehung des Untersuchungsgebietes	Mestermann Büro für Landschaftsplanung 14.04.2022
Auswertung der Landschaftsinformationssammlung LINFOS Nordrhein-Westfalen	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Landschaftsinformationssammlung (LANUV 2022A): <a href="http://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atinfos/de/atinfos.extent">http://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atinfos/de/atinfos.extent</a>
Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS)	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen (LANUV 2022B): <a href="https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/47133">https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/47133</a>

### 6.2.1 Ortsbegehung

Im Zuge der Ortsbegehung am 14.04.2022 wurden die Strukturen im Plangebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet.

Es wird überprüft, ob planungsrelevante Arten hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Dazu erfolgen eine Einschätzung der generellen Lebensraumeignung sowie die Überprüfung, inwieweit im Gelände potenzielle Quartiere bestehen. Potenzielle Quartiere stellen Nistkästen, Nischen, Wandverkleidungen an Gebäuden oder Nester und Baumhöhlen an den Gehölzen dar.

An den bestehenden Gebäuden im Plangebiet wurden keine Nester erfasst, in den Gehölzen am westlichen Grünzug und den Einzelgehölzen im Bereich des Parkplatzes wurden ebenfalls keine Horste oder Nester aufgenommen. Die Gehölze können jedoch eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und Versteckplätze übernehmen. Ebenso wurden keine Stammrisse oder Baumhöhlen erfasst, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten.



**Abb. 11** Lage der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg (rote Umrandung) auf Grundlage des Digitalen Orthofotos.

Eine Eignung der Grünfläche südlich des Grünzuges als Fortpflanzungsstätte für Offenlandarten konnte bei der Ortsbegehung aufgrund der Größe und der umliegenden Störquellen (Straßenverkehr, Wohnhäuser, Verkehr auf dem Parkplatz des

Aldi-Marktes) ausgeschlossen werden. Hinweise auf planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten ergaben sich bei der Ortsbegehung nicht.

### **6.2.2 Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen**

Die Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen erfolgt für die Vorhabensfläche sowie die Umgebung bis 200 m um die Vorhabensfläche. Als Datenquelle dienen, soweit nicht anders angegeben, die Informationen aus LANUV (2022A).

#### **Natura 2000-Gebiete**

Für bestimmte Lebensraumtypen und Arten, für deren Fortbestand nur in Europa Sorge getragen werden kann, müssen gemäß der sog. FFH-Richtlinie der EU „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ ausgewiesen werden, um eine langfristig gute Überlebenssituation für diese Arten und Lebensräume zu gewährleisten. Diese FFH-Gebiete und die Vogelschutzgebiete, die gemäß der Vogelschutzrichtlinie der EU für europäische Vogelarten auszuweisen sind, werden zusammengefasst als Natura 2000-Gebiete bezeichnet.

Es sind weder FFH- noch Vogelschutzgebiete im Untersuchungsgebiet 200 m vorhanden.

#### **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind nach den Vorschriften des BNatSchG „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.“

Naturschutzgebiete befinden sich weder im Untersuchungsgebiet noch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Ein Landschaftsschutzgebiet ist nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Gebietsschutzkategorie des Naturschutzrechts. Gegenüber Naturschutzgebieten zielen Schutzgebiete des Landschaftsschutzes auf das allgemeine Erscheinungsbild der Landschaft, sind oft großflächiger, Auflagen und Nutzungseinschränkungen hingegen meist geringer. Verboten sind insbesondere alle Handlungen, die den „Charakter“ des Gebiets verändern.

Es sind keine Landschaftsschutzgebiete im Plangebiet oder dem Untersuchungsgebiet 200 m vorhanden.

### **Biotopkatasterflächen**

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalens ist eine Datensammlung über Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen, die für den Arten- und Biotopschutz eine besondere Wertigkeit besitzen. Die Gebiete werden nach wissenschaftlichen Kriterien ausgewählt, in Karten erfasst und im Gelände überprüft sowie dokumentiert.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Biotopkatasterflächen.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Nach § 30 BNatSchG sowie nach § 42 LNatSchG NRW werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

In LANUV (2022A) sind keine gesetzlich geschützten Biotope für den Bereich des Plangebietes oder das Untersuchungsgebiet aufgeführt.

### **Biotopverbundflächen**

Nach § 21 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Das Untersuchungsgebiet 200 m liegt nicht im Bereich einer Biotopverbundfläche.

#### **6.2.3 Auswertung der Landschaftsinformationssammlung „LINFOS“**

Eine Abfrage der planungsrelevanten Arten in der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) ergab keinen Fundpunkt planungsrelevanter Tier- oder Pflanzenarten (LANUV 2022A).

#### **6.2.4 Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“**

Die Vorhabensfläche liegt im Bereich des Quadranten 3 des Messtischblattes 4713 „Plettenberg“. Für diesen Quadranten wurde im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden unmittelbar betroffenen sowie der angrenzenden Lebensraumtypen durchgeführt (LANUV 2022B).

Für den Quadranten 3 des Messtischblattes 4713 „Plettenberg“ werden vom FIS für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 27 Arten als planungsrelevant genannt (7 Säugetierarten, 19 Vogelarten, ein Reptil). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt (LANUV 2022B).

Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

**Tab. 3 Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4713 „Plettenberg“ (Quadrant 3) (LANUV 2022b) für die ausgewählten Lebensraumtypen. Unmittelbar betroffene Lebensraumtypen sind blau hinterlegt.**

**Status:** N = Nachweis ab 2000 vorhanden, N/B = Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden; **Erhaltungszustand:** G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, + = sich verbessernd, - = sich verschlechternd; **Lebensstätten:** FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, Na = Nahrungshabitat, ( ) = potenzielles Vorkommen im Lebensraum, ! = Hauptvorkommen im Lebensraum

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Kleingehölze	Gärten	Gebäude
<b>Säugetiere</b>					
<b>Braunes Langohr</b>	N	G	<b>FoRu, Na</b>	Na	<b>FoRu</b>
<b>Fransenfledermaus</b>	N	G	Na	(Na)	<b>FoRu</b>
<b>Große Bartfledermaus</b>	N	U	Na	Na	<b>FoRu!</b>
<b>Großes Mausohr</b>	N	U	Na	(Na)	<b>FoRu!</b>
<b>Haselmaus</b>	N	G	<b>FoRu</b>	(FoRu)	
<b>Kleine Bartfledermaus</b>	N	G	Na	Na	<b>FoRu!</b>
<b>Wildkatze</b>	N	G+	<b>(FoRu), Na</b>		<b>(FoRu)</b>
<b>Vögel</b>					
<b>Baumpieper</b>	N/B	U-	<b>FoRu</b>		
Eisvogel	N/B	G		(Na)	
<b>Feldsperling</b>	N/B	U	(Na)	Na	<b>FoRu</b>
Girlitz	N/B	U		FoRu!, Na	
<b>Graureiher</b>	N/B	U	<b>(FoRu)</b>	Na	
<b>Habicht</b>	N/B	G	<b>(FoRu), Na</b>	Na	
Kleinspecht	N/B	G	Na	Na	
<b>Mäusebussard</b>	N/B	G	<b>(FoRu)</b>		
<b>Mehlschwalbe</b>	N/B	U		Na	<b>FoRu!</b>
<b>Neuntöter</b>	N/B	G-	<b>FoRu!</b>		
<b>Rauchschwalbe</b>	N/B	U-	(Na)	Na	<b>FoRu!</b>
<b>Rotmilan</b>	N/B	G	<b>(FoRu)</b>		
Schwarzspecht	N/B	G	(Na)		
<b>Sperber</b>	N/B	G	<b>(FoRu), Na</b>	Na	
<b>Star</b>	N/B	U		Na	<b>FoRu</b>
<b>Turmfalke</b>	N/B	G	<b>(FoRu)</b>	Na	<b>FoRu!</b>
<b>Waldkauz</b>	N/B	G	Na	Na	<b>FoRu!</b>
Waldohreule	N/B	U	Na	Na	
<b>Waldschnepfe</b>	N/B	U	<b>(FoRu)</b>		
<b>Reptilien</b>					
<b>Schlingnatter</b>	N	U	<b>(FoRu)</b>		<b>FoRu</b>

## 6.3 Konfliktanalyse und Ermittlung von Konfliktarten

### 6.3.1 Häufige und ungefährdete Tierarten

Entsprechend des geltenden Rechts unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Damit ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sogenannten „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) zu prüfen. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Gemäß Nr. 6 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das Tötungs- und Verletzungsverbot wird nicht ausgelöst, sofern sich das Risiko der Tötung oder Verletzung durch den Eingriff nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigungen trotz Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Durch die folgende Schutzmaßnahme wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf häufige und verbreitete Vogelarten ausgelöst werden. Das Eintreten unvermeidbarer Beeinträchtigungen wird durch die Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Das Vorhaben entspricht dem Regelfall, so dass von einer vertiefenden Betrachtung der häufigen und verbreiteten Vogelarten im Rahmen der Konfliktanalyse abgesehen werden kann.

### 6.3.2 Planungsrelevante Arten

Infolge der Habitatansprüche der Arten, der im Plangebiet des Bebauungsplanes vorkommenden Biotopstrukturen und der dargestellten Wirkfaktoren kann ein potenzielles Vorkommen bzw. eine potenzielle vorhabenbedingte Betroffenheit für einige der im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Da nichtessenzielle Nahrungsflächen nicht zu den Schutzobjekten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gehören, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für Arten, welche das Untersuchungsgebiet als nichtessenzielles Nahrungshabitat nutzen, nicht gegeben.

#### **Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“**

Für den oben genannten Quadranten 3 des Messtischblattes „Plettenberg“ werden vom FIS für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume 27 Arten als planungsrelevant genannt (7 Säugetierarten, 19 Vogelarten, ein Reptil). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht aufgeführt (LANUV 2022B).

Für diese 27 Arten kann, unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der aufgeführten Wirkfaktoren, eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung ausgeschlossen werden, wenn sie

- ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb der beanspruchten Lebensraumtypen finden oder
- den beanspruchten Bereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen.

Somit verbleiben noch sieben Säugetierarten, 15 Vogelarten und ein Reptil als weiterhin zu betrachtende Arten (vgl. Tab. 3).

Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

**Tab. 4 Auflistung der für den Bereich der Planung dokumentierten planungsrelevanten Arten und Darstellung der Konfliktarten.**

**Datenquelle:** FIS = Fachinformationssystem, LINFOS = Landschaftsinformationssammlung, HD = Hinweise  
**Dritter Status:** N = Nachweis, N/B = Nachweis Brutvorkommen ab 2000 vorhanden

Art	Daten- quelle/ Status	relevante Wirkfaktoren	Erfüllung Verbotstatbestand BNatSchG § 44 Abs. 1 möglich			Kon- flikt- art
			Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	
<b>Säugetiere</b>						
Braunes Langohr	FIS/N	keine				nein
Fransenfledermaus	FIS/N	keine				nein
Große Bartfleder- maus	FIS/N	Abbruch von Gebäuden	x	x	x	ja
Großes Mausohr	FIS/N	Abbruch von Gebäuden	x	x	x	ja
Haselmaus	FIS/N	keine				nein
Kleine Bartfleder- maus	FIS/N	Abbruch von Gebäuden	x	x	x	ja
Wildkatze	FIS/N	keine				nein
<b>Vögel</b>						
Baumpieper	FIS: N/B	keine				nein
Feldsperling	FIS: N/B	keine				nein
Graureiher	FIS: N/B	keine				nein
Habicht	FIS: N/B	keine				nein
Mäusebussard	FIS: N/B	keine				nein
Mehlschwalbe	FIS: N/B	keine				nein
Neuntöter	FIS: N/B	keine				nein
Rauchschwalbe	FIS: N/B	keine				nein
Rotmilan	FIS: N/B	keine				nein
Sperber	FIS: N/B	keine				nein
Star	FIS: N/B	keine				nein
Turmfalke	FIS: N/B	keine				nein
Waldkauz	FIS: N/B	keine				nein
Waldschnepfe	FIS: N/B	keine				nein
<b>Reptilien</b>						
Schlingnatter	N	keine				nein

### 6.3.3 Zusammenfassende Betrachtung der Nichtkonfliktarten

Die Informationen zu den Tierarten entstammen, soweit nicht anders angegeben, LA-NUV (2022B).

#### Säugetiere

Als Waldfledermaus bevorzugt das **Braune Langohr** unterholzreiche, mehrschichtige lichte Laub- und Nadelwälder mit einem größeren Bestand an Baumhöhlen. Als Jagdgebiete dienen außerdem Waldränder, gebüschreiche Wiesen, aber auch strukturreiche Gärten, Streuobstwiesen und Parkanlagen im Siedlungsbereich. Braune Langohren jagen bevorzugt in niedriger Höhe (0,5–7 m) im Unterwuchs.

#### Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

---

Die **Fransenfledermaus** lebt bevorzugt in unterholzreichen Laubwäldern mit lückigem Baumbestand. Als Jagdgebiete werden außerdem reich strukturierte, halboffene Parklandschaften mit Hecken, Baumgruppen, Grünland und Gewässern aufgesucht. Die Jagdflüge erfolgen vom Kronenbereich bis in die untere Strauchschicht. Zum Teil gehen die Tiere auch in Kuhställen auf Beutejagd.

Die **Haselmaus** lebt bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern, an gut strukturierten Waldrändern sowie auf gebüschreichen Lichtungen und Kahlschlägen. Außerhalb geschlossener Waldgebiete werden in Parklandschaften auch Gebüsche, Feldgehölze und Hecken sowie gelegentlich in Siedlungsnähe auch Obstgärten und Parks besiedelt. Tagsüber schlafen die dämmerungs- und nachtaktiven Haselmäuse in faustgroßen Kugelnestern in der Vegetation oder in Baumhöhlen.

Die **Wildkatze** ist eine scheue, einzelgängerisch lebende Wildkatze. Sie ist eine Leitart für kaum zerschnittene, möglichst naturnahe walddreiche Landschaften. Sie benötigt große zusammenhängende und störungsarme Wälder (v.a. alte Laub- und Mischwälder) mit reichlich Unterwuchs, Windwurfflächen, Waldrändern, ruhigen Dickichten und Wasserstellen. Bevorzugte Nahrungsflächen sind Waldränder, Waldlichtungen, walddnahe Wiesen und Felder, aber auch weiter entfernt gelegene gehölzreiche Offenlandbereiche (bis zu 1,5 km).

Aufgrund der Habitatansprüche der genannten Arten und der Bestandssituation im Plangebiet ist ein Vorkommen und damit eine Beeinträchtigung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für folgende Arten voraussichtlich auszuschließen:

- Braunes Langohr
- Fransenfledermaus
- Haselmaus
- Wildkatze

## Vögel

### Höhlenbrüter

Der **Feldsperling** besiedelt die halboffene Agrarlandschaft mit einem hohen Grünlandanteil, Obstwiesen, Feldgehölzen und Waldrändern. Darüber hinaus kommt er in den Randbereichen ländlicher Siedlungen vor, wo er in Obst- und Gemüsegärten oder Parkanlagen lebt. Er ist dabei jedoch sehr stark an Offenlandschaften mit landwirtschaftlicher Nutzung gebunden.

Der **Star** besitzt Vorkommen in einer Vielzahl von Lebensräumen. Als Höhlenbrüter benötigt er Gebiete mit einem ausreichenden Angebot an Brutplätzen (z. B. ausgefallte Astlöcher, Buntspechthöhlen) und angrenzenden offenen Flächen zur Nahrungssuche. Ursprünglich ist die Art ein Charaktervogel der nacheiszeitlich von Huftieren beweideten, halboffenen Landschaften und feuchten Grasländer gewesen und besiedelt heutzutage bevorzugt strukturreiche Extensivgrünländer.

Der **Waldkauz** bewohnt die strukturreiche Kulturlandschaft mit einem ausreichenden Nahrungsangebot und gilt als ausgesprochen reviertreu. Der Waldkauz kommt in Nordrhein-Westfalen ganzjährig als häufiger Standvogel vor. Besiedelt werden lichte und

**Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums**

---

lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Gärten oder Friedhöfen, die ein gutes Angebot an Höhlen bereithalten. Darüber hinaus werden auch Dachböden und Kirchtürme bewohnt.

In den Gehölzen im Plangebiet wurden keine Höhlen erfasst, die auf einen Besatz durch Höhlenbrüter hindeuten können. Die Gehölze sind insgesamt auch zu jung, um bereits Höhlen auszubilden. Eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für die folgenden Höhlenbrüter voraussichtlich ausgeschlossen werden:

- Feldsperling
- Star
- Waldkauz

Wald-, Gehölz-, Gebüschbrüter

Der **Baumpieper** besiedelt lichte Wälder, Windbruch- und Waldbrandflächen, Lichtungen, Brachen, sonnige Waldränder, Heide- und Hochmoorflächen, Schonungen, Aufforstungen und Kahlschläge. Grundvoraussetzung für eine Besiedlung sind hohe Singwarten, eine reich strukturierte Krautschicht und eine geringe Deckung der Strauchschicht.

**Neuntöter** bewohnen extensiv genutzte, halboffene Kulturlandschaften mit aufgelockertem Gebüschbestand, Einzelbäumen sowie insektenreichen Ruderal- und Saumstrukturen. Besiedelt werden Heckenlandschaften mit Wiesen und Weiden, trockene Magerrasen, gebüschreiche Feuchtgebiete sowie größere Windwurfflächen in Waldgebieten. Das Nest wird in dichten, hoch gewachsenen Büschen, gerne in Dornsträuchern angelegt.

Die **Waldschnepfe** lebt bevorzugt in größeren, nicht zu dichten Laub- und Mischwäldern mit einer gut entwickelten Strauch- und Krautschicht sowie einer weichen, stocherfähigen Humusschicht. Bevorzugt werden feuchte Birken- und Erlenbrüche; dicht geschlossene Gehölzbestände und Fichtenwälder werden hingegen gemieden.

Ein Vorkommen von Wald-, Gehölz- bzw. Gebüschbrütern wird aufgrund der Lebensraumansprüche der Arten voraussichtlich ausgeschlossen. Die Gebüschstruktur im Westen des Plangebiets ist zu gering ausgeprägt und bedingt durch die Lage im Wohngebiet ist von einer Störf Wirkung durch den Verkehr und die Anwohner auszugehen. Eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 BNatSchG folgender Wald-, Gehölz- und Gebüschbrüter wird voraussichtlich ausgeschlossen:

- Baumpieper
- Neuntöter
- Waldschnepfe

### Gebäudebrüter

Die **Mehlschwalbe** lebt als Kulturfolger in menschlichen Siedlungsbereichen. Als Koloniebrüter bevorzugt sie frei stehende, große und mehrstöckige Einzelgebäude in Dörfern und Städten. Die Lehmester werden an den Außenwänden der Gebäude an der Dachunterkante, in Giebel-, Balkon- und Fensternischen oder unter Mauervorsprüngen angebracht. Bestehende Kolonien werden oft über viele Jahre besiedelt, wobei Altnester bevorzugt angenommen werden.

Die **Rauchschwalbe** kann als Charakterart für eine extensiv genutzte, bäuerliche Kulturlandschaft angesehen werden. Die Besiedlungsdichte wird mit zunehmender Verstädterung der Siedlungsbereiche geringer. In typischen Großstadtlandschaften fehlt sie. Die Nester werden in Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten (z. B. Viehställe, Scheunen, Hofgebäude) aus Lehm und Pflanzenteilen gebaut. Altnester aus den Vorjahren werden nach Ausbessern wieder angenommen. Die Nahrungsjagd erfolgt meist in Nestnähe, wo sich daher üblicherweise offene Grünlandflächen befinden.

Der **Turmfalke** kommt in offenen strukturreichen Kulturlandschaften, oft in der Nähe menschlicher Siedlungen vor. Selbst in großen Städten fehlt er nicht, dagegen meidet er geschlossene Waldgebiete. Die Jagd findet über freien Flächen mit niedriger oder lückiger Vegetation statt. Als Brutplätze werden Felsnischen und Halbhöhlen an natürlichen Felswänden, Steinbrüchen oder Gebäuden, aber auch alte Krähennester in Bäumen ausgewählt.

An den Außenwänden der Gebäude konnte bei der Ortsbegehung keine Nester erfasst werden. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann daher für die folgenden Gebäudebrüter voraussichtlich ausgeschlossen werden:

- Mehlschwalbe
- Rauchschnwalbe
- Turmfalke

### Horst- und Koloniebrüter

Der Lebensraumkomplex des **Graureihers** besteht aus größeren Fließ- und Stillgewässern sowie Grünländern als Nahrungshabitat, wo er langsam schreitend Fischen, Amphibien, Reptilien und Kleinsäugetern nachstellt. Ältere Laubwälder bzw. Nadelbaumbestände dienen Graureiherkolonien als Nisthabitat. Die Besetzung der Brutplätze erfolgt bereits ab Ende Januar/Anfang Februar. Das Brutgeschäft beginnt selten ab Anfang Februar, meist ab Anfang bis Mitte März bis Anfang April. Der Abzug aus dem Brutgebiet erfolgt ab Anfang Juni. Kleinstkolonien oder Einzelbruten haben nur einen geringen Bruterfolg.

Als Lebensraum bevorzugt der **Habicht** Kulturlandschaften mit einem Wechsel von geschlossenen Waldgebieten, Waldinseln und Feldgehölzen. Als Bruthabitate können Waldinseln ab einer Größe von 1 bis 2 ha genutzt werden. Die Brutplätze befinden sich zumeist in Wäldern mit altem Baumbestand, vorzugsweise mit freier Anflugmöglichkeit durch Schneisen. Der Horst wird in hohen Bäumen (z. B. Lärche, Fichte, Kiefer oder Rotbuche) in 14–28 m Höhe angelegt.

#### Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums

---

Der **Mäusebussard** besiedelt nahezu alle Lebensräume der Kulturlandschaft, sofern geeignete Baumbestände als Brutplatz vorhanden sind. Bevorzugt werden Randbereiche von Waldgebieten, Feldgehölze sowie Baumgruppen und Einzelbäume, in denen der Horst in 10 bis 20 m Höhe angelegt wird. Von einer Ansitzwarte oder im Segelflug hält der Mäusebussard Ausschau nach Kleinsäugetern, Reptilien, jungen oder Verletzten Vögeln, großen Insekten aber auch Regenwürmern, die ihm als Nahrung dienen können. Auch Aas wird angenommen.

Der **Rotmilan** ist ein Greifvogel aus der Gattung der Milane und etwas größer als sein naher Verwandter, der Schwarzmilan. Im Gegensatz zu diesem befindet sich der Verbreitungsschwerpunkt des Rotmilans in Europa, mehr als die Hälfte des Weltbestandes brütet in Deutschland. Zum einen jagt der Rotmilan aktiv, wobei hauptsächlich Mäuse, Kleinvögel, Reptilien, große Insekten oder Fische erbeutet werden. Zum anderen nutzen Rotmilane aber auch Aas, insbesondere überfahrene Tiere, oder Abfälle. Das Brut habitat enthält neben Wäldern und Feldgehölzen zum Nestbau optimaler Weise strukturreiches Offenland, das im Suchflug überflogen wird. Zur Nahrungssuche werden Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern bevorzugt. Der Brutplatz liegt meist in lichten Altholzbeständen, an Waldrändern aber auch in kleineren Feldgehölzen (1–3 ha und größer). Rotmilane gelten als ausgesprochen reviertreu und nutzen alte Horste oftmals über viele Jahre.

**Sperber** leben in abwechslungsreichen, gehölzreichen Kulturlandschaften mit einem ausreichenden Nahrungsangebot an Kleinvögeln. Bevorzugt werden halboffene Parklandschaften mit kleinen Waldinseln, Feldgehölzen und Gebüsch. Reine Laubwälder werden kaum besiedelt. Im Siedlungsbereich kommt er auch in mit Fichten bestandenen Parkanlagen und Friedhöfen vor. Die Brutplätze befinden sich meist in Nadelbaumbeständen (v. a. in dichten Fichtenparzellen) mit ausreichender Deckung und freier Anflugmöglichkeit, dort wird das Nest in 4–18 m Höhe angelegt.

Da keine Gehölze im Plangebiet vorhanden sind, die als Horstbäume dienen können und die Störung durch den Verkehr und die Anwohner als erheblich eingeschätzt wird, wird eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für die folgenden Host- und Koloniebrüter voraussichtlich ausgeschlossen.

- Graureiher
- Habicht
- Mäusebussard
- Rotmilan
- Sperber

#### Reptilien

Die **Schlingnatter** kommt in reich strukturierten Lebensräumen mit einem Wechsel von Einzelbäumen, lockeren Gehölzgruppen sowie grasigen und vegetationsfreien Flächen vor. Bevorzugt werden lockere und trockene Substrate wie Sandböden oder besonnte Hanglagen mit Steinschutt und Felspartien. Ursprünglich besiedelte die wärmeliebende Art ausgedehnte Binnendünenbereiche entlang von Flüssen. Heute lebt sie vor allem in Heidegebieten und trockenen Randbereichen von Mooren. Im Bereich der Mittelgebirge befinden sich die Vorkommen vor allem in wärmebegünstigten Hanglagen, wo

**Stufe I – Vorprüfung des Artenspektrums**

---

Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen sowie aufgelockerte steinige Waldränder besiedelt werden.

Ein Vorkommen der Schlingnatter im Plangebiet wird aufgrund der Habitatansprüche der Art und der Bestandsituation ausgeschlossen. Eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist damit für die Schlingnatter voraussichtlich auszuschließen.

## 7.0 Stufe II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Im Rahmen der Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die folgend aufgeführten Arten nicht ausgeschlossen werden.

- Große Bartfledermaus
- Großes Mausohr
- Kleine Bartfledermaus

Die wirkungsspezifischen Betroffenheiten sowie die daraus resultierenden artenschutzfachlichen Maßnahmen werden nachfolgend für die Fledermausarten vertiefend behandelt.

**Große Bartfledermäuse** sind Gebäude bewohnende Fledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil vorkommen. Als Jagdgebiete werden geschlossene Laubwälder mit einer geringen bis lückigen Strauchschicht und Kleingewässern bevorzugt. Außerhalb von Wäldern jagen sie auch an linienhaften Gehölzstrukturen in der Offenlandschaft, über Gewässern, Gärten und in Viehställen. Bei ihren Jagdflügen bewegen sich die Tiere in meist niedriger Höhe (1–10 m) im freien Luftraum entlang der Vegetation.

**Große Mausohren** sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil leben. Die Jagdgebiete liegen meist in geschlossenen Waldgebieten. Bevorzugt werden Altersklassen-Laubwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht und einem hindernisfreien Luftraum bis in 2 m Höhe (z. B. Buchenhallenwälder). Seltener werden auch andere Waldtypen oder kurzrasige Grünlandbereiche bejagt. Im langsamen Jagdflug werden Großinsekten (v. a. Laufkäfer) direkt am Boden oder in Bodennähe erbeutet.

Die im Sommer meist Gebäude bewohnende **Kleine Bartfledermaus** ist in strukturreichen Landschaften mit kleineren Fließgewässern in der Nähe von Siedlungsbereichen zu finden. Bevorzugte Jagdgebiete sind linienhafte Strukturelemente wie Bachläufe, Waldränder, Feldgehölze und Hecken. Seltener jagen die Tiere in Laub- und Mischwäldern mit Kleingewässern sowie im Siedlungsbereich in Parks, Gärten, Viehställen und unter Straßenlaternen. Die Beutejagd erfolgt in niedriger Höhe (1–6 m) entlang der Vegetation.

### Wirkungsspezifische Betroffenheiten

Es ist nicht auszuschließen, dass sich in dem zum Abbruch vorgesehenen Aldi-Markt Quartiere der genannten Fledermausarten befinden. Daher kann es beim Abbruch des Gebäudes zu einer artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

**Stufe II – Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände**

---

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbotes sowie des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, wird vorgeschlagen, das zum Abbruch vorgesehene Gebäude (insbesondere den Dachboden) unmittelbar vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Als Winterquartier sind die Gebäude nicht geeignet, da sie nicht absolut frostfrei sind. Holzverkleidungen sollten dennoch per Hand entfernt bzw. geöffnet werden, um Fledermäuse nicht beim Abbruch zu töten, da insbesondere in milden Wintern eine Quartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann.

## 8.0 Zusammenfassung

Gegenstand des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg. Die Neuaufstellung wurde in der 79. Sitzung des Rates am 07.12.2021 beschlossen.

Da die Festsetzungen des derzeit gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Erweiterung und des Neubaus des bestehenden Aldi-Marktes entgegenstehen, wird ein neuer Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Märkischen Kreis auf dem Gemeindegebiet der Stadt Plettenberg, Regierungsbezirk Arnsberg.

Für den Quadranten 3 des Messtischblattes 4713 „Plettenberg“ werden vom FIS für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 27 Arten als planungsrelevant genannt (7 Säugetierarten, 19 Vogelarten, ein Reptil). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt. Bei der Ortsbegehung wurden keine planungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten erfasst.

### Häufige und verbreitete Vogelarten

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen durch eine umweltfachliche Baubegleitung überprüft werden, ob die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Sind die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel, können die Räumungsmaßnahmen der Vegetationsflächen durchgeführt werden. Sollten die Vegetationsflächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

## Zusammenfassung

---

### Planungsrelevante Tierarten

#### Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Rahmen der Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die folgend aufgeführten Arten nicht ausgeschlossen werden.

- Große Bartfledermaus
- Großes Mausohr
- Kleine Bartfledermaus

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbotes sowie des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, wird vorgeschlagen, das zum Abbruch vorgesehene Gebäude (insbesondere den Dachboden) unmittelbar vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Als Winterquartier sind die Gebäude nicht geeignet, da sie nicht absolut frostfrei sind. Holzverkleidungen sollten dennoch per Hand entfernt bzw. geöffnet werden, um Fledermäuse nicht beim Abbruch zu töten, da insbesondere in milden Wintern eine Quartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann.

#### Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. „Eine Störung kann grundsätzlich durch Belästigungen und Scheuchwirkungen z. B. infolge von Bewegung, Lärm oder Licht eintreten. Unter das Verbot fallen auch Störungen, die durch Zerschneidungs- oder optische Wirkungen hervorgerufen werden, z.B. durch die Silhouettenwirkung von Straßendämmen oder Gebäuden“ (MKULNV 2016).

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten.

#### Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht anzunehmen. Die aktuellen Planungen betreffen den Grünzug im Westen des Plangebietes nur unwesentlich, sodass hier weiterhin Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung stehen.

**Zusammenfassung**

---

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg ausgeschlossen werden.

Warstein-Hirschberg, September 2022



Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

## Quellenverzeichnis

KONZEPTSKIZZE (2022): Bebauungsplan Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“. Konzeptskizze. 19. April 2022.

LANUV (2022A): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung, Düsseldorf. (WWW-Seite) <https://infos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos> (letzter Zugriff am 09.08.2022).

LANUV (2022B): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. (WWW-Seite) <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/47133> (letzter Zugriff am 08.09.2022).

MKULNV (2016): Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz), Rd. Erl. d. MKULNV v. 06.06.2016, - III 4 – 616.06.01.17.

MWEBWV (2010): Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr Nordrhein-Westfalen. Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010.

STADT PLETTENBERG (2004): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“. Plettenberg.

## **Anlage 1**

### **Gesamtprotokoll einer Artenschutzprüfung**

# Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

## A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 der Stadt Plettenebrg

Plan-/Vorhabenträger (Name): BGB Grundstücksgesellschaft Hergen Antragstellung (Datum): \_\_\_\_\_

Da die Festsetzungen des derzeit gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 644 "Aldi-Markt Herscheider Straße" der Erweiterung und des Neubaus des bestehenden Aldi-Marktes entgegenstehen, wird ein neuer Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt

### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?  ja  nein

### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

#### Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?  ja  nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Säugetiere: Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Haselmaus, Wildkatze  
Vögel: Baumpieper, Feldsperling, Graureiher, Habicht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Neuntöter, Rauchschwalbe, Rotmilan, Sperber, Star, Turmfalke, Waldkauz,  
Waldschnepfe  
Reptilien: Schlingnatter

### Stufe III: Ausnahmeverfahren

#### Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

#### Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

#### Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

#### Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

**Anlage**

---

**Anlage 2**

Art-für-Art-Protokolle Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus

## B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <span style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.2em;">Große Bartfledermaus</span>		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">2</span> Nordrhein-Westfalen <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">2</span>	<b>Messtischblatt</b>  <span style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.2em;">4713-3</span>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> grün      günstig <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> gelb      ungünstig / unzureichend <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> rot      ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> <b>A</b> günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> <b>B</b> günstig / gut <input type="checkbox"/> <b>C</b> ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
<p>Große Bartfledermäuse sind Gebäude bewohnende Fledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil vorkommen. Durch den potenziellen Quartierstandort in Gebäuden, die zum Abbruch vorgesehen sind, kann es zu einer Betroffenheit kommen.</p>		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
<p>Um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbotes sowie des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, wird vorgeschlagen, das zum Abbruch vorgesehene Gebäude (insbesondere den Dachboden) unmittelbar vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Verkleidungen der Wand sind händisch abzunehmen.</p>		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
<p>Sofern die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden, ist eine Betroffenheit der Großen Bartfledermaus nicht zu erwarten.</p>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small> <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> </ol>		

### Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

## B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <span style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.2em;">Großes Mausohr</span>		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;">3</span> Nordrhein-Westfalen <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;">2</span>	<b>Messtischblatt</b>  <span style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.2em;">4713-3</span>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> grün      günstig <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> gelb      ungünstig / unzureichend <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> rot      ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> <b>A</b> günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> <b>B</b> günstig / gut <input type="checkbox"/> <b>C</b> ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
<p>Große Mausohren sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil leben.</p>		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
<p>Um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbot sowie des Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, wird vorgeschlagen, das zum Abbruch vorgesehene Gebäude (insbesondere den Dachboden) unmittelbar vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Verkleidungen der Wand sind händisch abzunehmen.</p>		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
<p>Sofern die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden, ist eine Betroffenheit des Großen Mausohrs nicht zu erwarten.</p>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small> <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> </ol>		

### Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

## B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <span style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.2em;">Kleine Bartfledermaus</span>		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;">3</span> Nordrhein-Westfalen <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;">3</span>	<b>Messtischblatt</b>  <span style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.2em;">4713-3</span>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> grün      günstig <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> gelb      ungünstig / unzureichend <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> rot      ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> A      günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B      günstig / gut <input type="checkbox"/> C      ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
<p>Die im Sommer meist Gebäude bewohnende Kleine Bartfledermaus ist in strukturreichen Landschaften mit kleineren Fließgewässern in der Nähe von Siedlungsbereichen zu finden. Bevorzugte Jagdgebiete sind linienhafte Strukturelemente wie Bachläufe, Waldränder, Feldgehölze und Hecken.</p>		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
<p>Um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbot sowie des Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, wird vorgeschlagen, das zum Abbruch vorgesehene Gebäude (insbesondere den Dachboden) unmittelbar vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Verkleidungen der Wand sind händisch abzunehmen.</p>		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
<p>Sofern die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden, ist eine Betroffenheit der Kleinen Bartfledermaus nicht zu erwarten.</p>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small> <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> </ol>		

### Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
gemäß § 7 UVPG**

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644  
„Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg**

**BERTRAM MESTERMANN**  
BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG



Brackhüttenweg 1  
59581 Warstein-Hirschberg  
Tel. 02902-66031-0  
[info@mestermann-landschaftsplanung.de](mailto:info@mestermann-landschaftsplanung.de)

# **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

**zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644  
„Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg**

Auftraggeber:

BGB-Grundstücksgesellschaft Herten  
Hohewardstraße 345–349  
45699 Herten

Verfasser:

Bertram Mestermann  
Büro für Landschaftsplanung  
Brackhüttenweg 1  
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:

Svenja Busse  
B. Eng. Landschaftsentwicklung

Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 2232

Warstein-Hirschberg, April 2022

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	I
Abbildungsverzeichnis .....	II
Tabellenverzeichnis .....	II
1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung.....	1
1.1 Vorhabensbeschreibung.....	1
1.2 Lage im Raum.....	5
2.0 Rechtlicher Rahmen und Methodik.....	6
2.1 Rechtliche Grundlagen .....	6
2.2 Methodische Vorgehensweise.....	6
2.3 Prüfmaßstab.....	7
3.0 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG .....	8
3.1 Merkmale des Vorhabens.....	8
3.1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten.....	8
3.1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten .....	8
3.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	8
3.1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.....	9
3.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen .....	10
3.1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen.....	10
3.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit .....	10
3.2 Standort des Vorhabens.....	10
3.2.1 Bestehende Nutzungen des Gebietes.....	10
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen 11	
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter gemäß Nr. 2.3 der Anlage 3 UVPG.....	13
3.3 Art und Merkmale der Auswirkungen.....	16
3.3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen.....	16
3.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	16
3.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen .....	16
3.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen .....	18
3.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	18
3.3.6 Zusammenwirken mit Auswirkungen anderer Vorhaben .....	18
3.3.7 Verminderung von Auswirkungen .....	18
4.0 Zusammenfassende Darstellung .....	20
Quellenverzeichnis .....	21

**Verzeichnisse**

---

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1	Lage des Plangebietes .....	1
Abb. 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ .....	2
Abb. 3	Konzeptskizze des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ .....	3
Abb. 4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg .....	4
Abb. 5	Luftbild des Plangebietes .....	5

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1	Übersicht über die Schutzgebiete .....	15
--------	--	----

## 1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

Gegenstand der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg. Die Neuaufstellung wurde in der 79. Sitzung des Rates am 07.12.2021 beschlossen.

Da die Festsetzungen des derzeit gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Erweiterung und des Neubaus des bestehenden Aldi-Marktes entgegenstehen, wird ein neuer Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt. Da das Vorhaben mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche haben wird, besteht nach § 7 UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Angaben zur Vorbereitung der Vorprüfung werden hiermit vorgelegt.

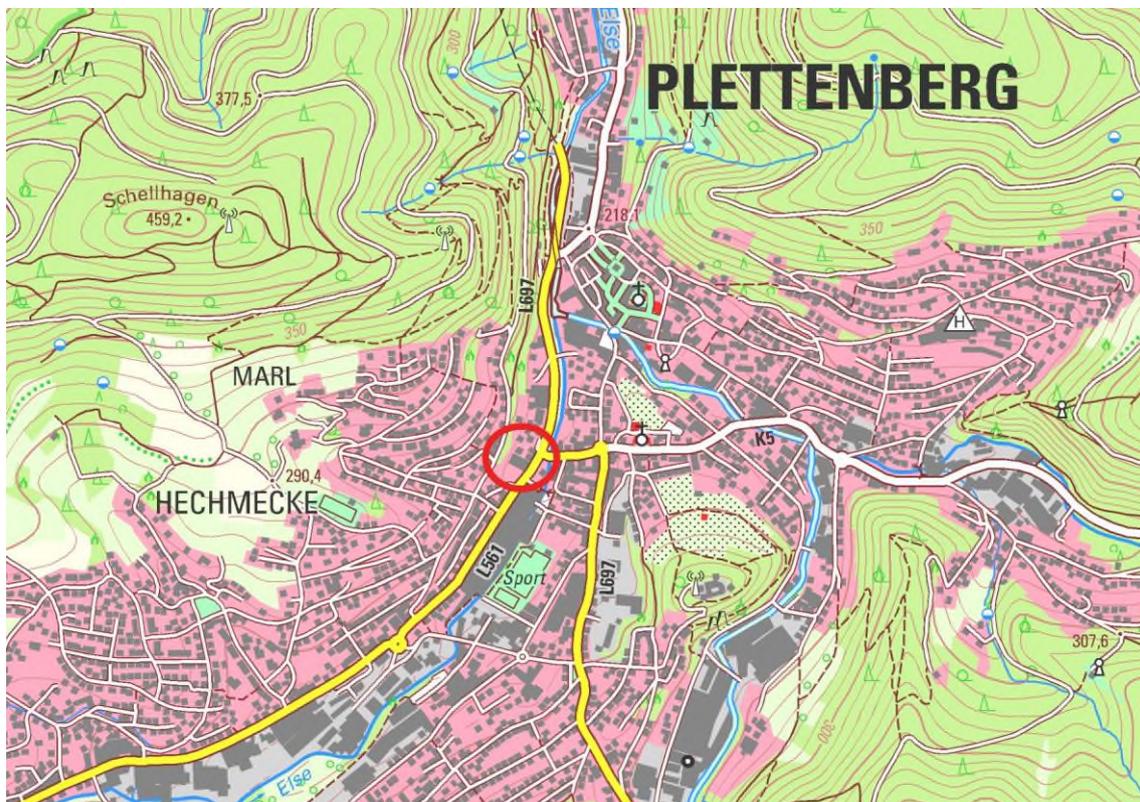


Abb. 1 Lage des Plangebietes (rot markiert) auf Grundlage der Topografischen Karte.

## 1.1 Vorhabensbeschreibung

Das Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lebensmittelversorgers auf dem Gelände des bestehenden Aldi-Marktes. Stellplätze und Anlieferbereich werden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls berücksichtigt.

## Veranlassung und Aufgabenstellung

### Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ liegt überwiegend im Geltungsbereich des gültigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“. Dieser stellt den Bereich des Gebäudes des Aldi-Marktes als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dar. Innerhalb dieser Ausweisung sind Lebensmittel-Discounter bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erlaubt. Im Süden sind die Bereiche der Wohnhäuser als Mischgebiete mit unterschiedlicher GRZ und GFZ verzeichnet. Ein Teilbereich nördlich des Mischgebietes ist durch den Bebauungsplan Nr. 616 „Am Wall“ abgedeckt.



Abb. 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ (STADT PLETTENBERG 2004).

### Veranlassung und Aufgabenstellung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ ergeben sich einige Änderungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Nordwesten eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, im Osten entlang der Herscheider Straße ist eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Süden befindet sich ein Mischgebiet, welches die dortigen Wohnhäuser umfasst. Der Bereich der Straße „Im Winkel“ in diesem Wohngebiet ist ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche verzeichnet. Der zentrale Bereich des Geltungsbereiches, in dem der Neubau des Aldi-Marktes stattfinden soll, wird von einem sonstigen Sondergebiet Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ eingenommen.



Abb. 3 Konzeptskizze des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ (KONZEPT-SKIZZE 2022).

Folgende Festsetzungen sind farblich markiert:

- grün = öffentliche Grünflächen
- orange = sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“
- braun = Mischgebiet
- gelb = öffentliche Verkehrsfläche

### Veranlassung und Aufgabenstellung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ werden, sobald er in Kraft getreten ist, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ ersetzt.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg (STADT PLETTENBERG 2006) stellt für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ im Norden das Sondergebiet 5 „Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter max. Gesamtverkaufsfläche 800 m<sup>2</sup>“ dar. Im Süden schließen sich gemischte Bauflächen an, im Westen ist ein Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die östlich am Rand verlaufene Landesstraße L 697 ist als eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, über die ein überörtlicher Radweg verläuft.

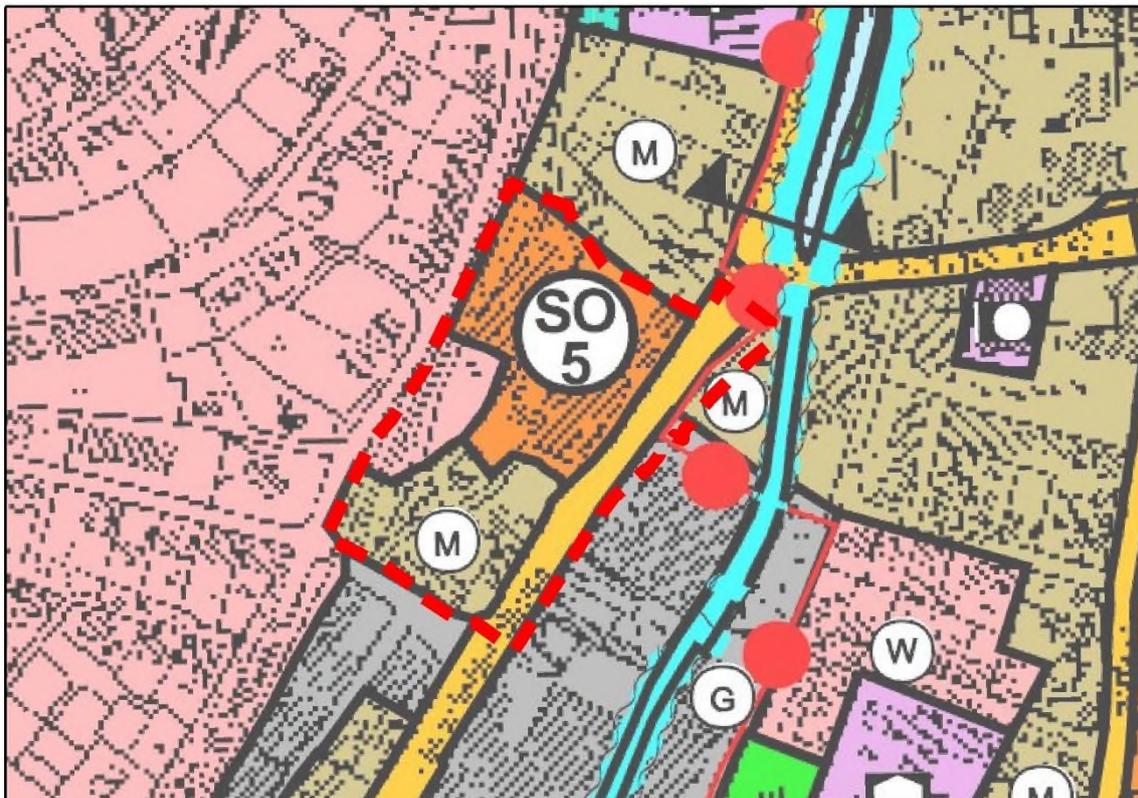


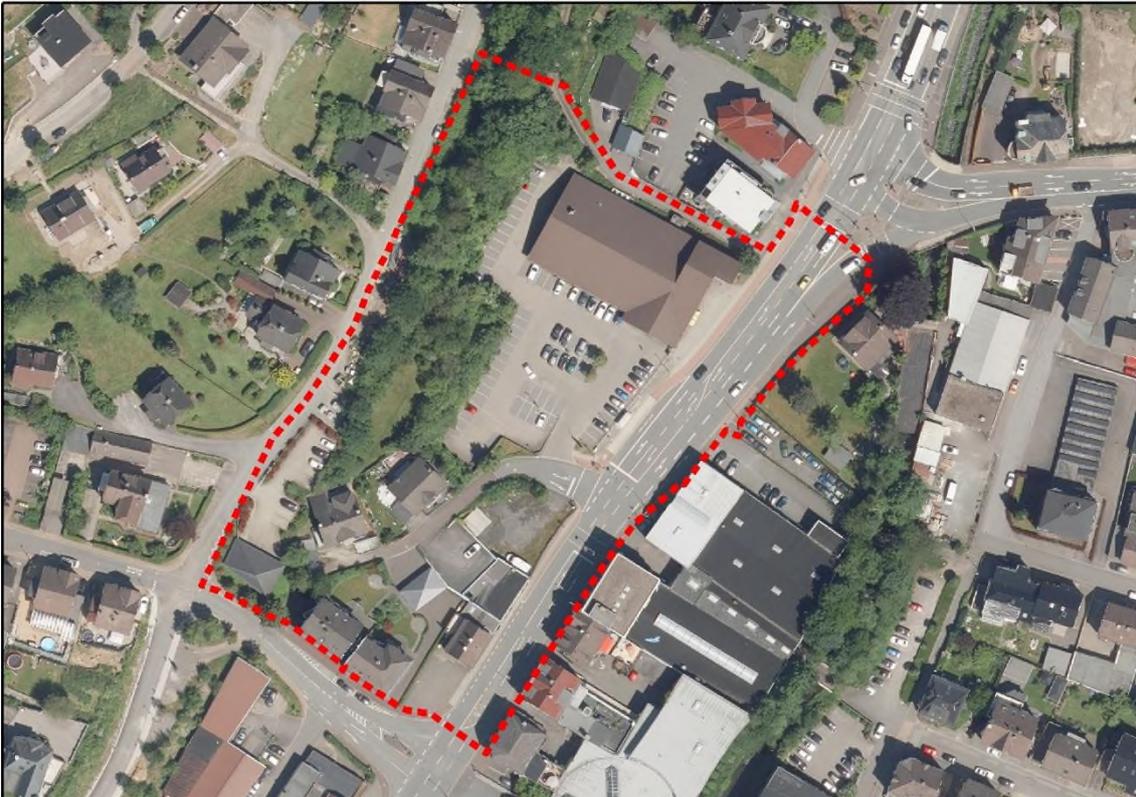
Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg (STADT PLETTENBERG 2006). Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ ist rot umrandet.

## Veranlassung und Aufgabenstellung

---

### 1.2 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in Plettenberg an der Landesstraße L 561 im Kreuzungsbereich mit der Landesstraße L 697. Im Westen verläuft die Hestenbergstraße, im Osten die Herscheider Straße / L 561 und im Süden der Marler Weg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha und umfasst die Flurstücke 156, 158, 177, 344, 673, 726, 728, 729, 932 (tlw.), 935, 939, 945, 947, 963, 964, 966, 969, 971, 972, 975, 976, 980, 981, 984, 1083, 1194, 1197, 1200, 1222 (tlw.), 1251, 1254, 1259, 1274, 1276, 1278, 1279, 1281, 1284, 1288, 1289, 1290 (tlw.), 1291, 1292, 1293, 1294, 1298 (tlw.), 1299 (tlw.), 1300, 1301, 1302 (tlw.), 1305, 1306, 1307 (tlw.), 1308, 1309 und 1310 der Flur 19 in der Gemarkung Plettenberg.



**Abb. 5** Luftbild des Plangebietes. Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ ist rot umrandet.

## **2.0 Rechtlicher Rahmen und Methodik**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Die Feststellung der UVP-Pflicht erfolgt nach § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) entsprechend der folgenden Maßgabe:

„(1) Die zuständige Behörde stellt auf der Grundlage geeigneter Angaben des Vorhabenträgers sowie eigener Informationen unverzüglich fest, dass nach den §§ 6 bis 14 für das Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) besteht oder nicht. Die Feststellung trifft die Behörde

1. auf Antrag des Vorhabenträgers oder
2. bei einem Antrag nach § 15 oder
3. von Amts wegen nach Beginn des Verfahrens, das der Zulassungsentscheidung dient.

(2) Sofern eine Vorprüfung vorgenommen worden ist, gibt die zuständige Behörde die Feststellung der Öffentlichkeit bekannt. Dabei gibt sie die wesentlichen Gründe für das Bestehen oder Nichtbestehen der UVP-Pflicht unter Hinweis auf die jeweils einschlägigen Kriterien nach Anlage 3 an. Gelangt die Behörde zu dem Ergebnis, dass keine UVP-Pflicht besteht, geht sie darauf ein, welche Merkmale des Vorhabens oder des Standorts oder welche Vorkehrungen für die Einschätzung maßgebend sind.“ Die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls für das geplante Vorhaben ergibt sich entsprechend §§ 6 und 7 UVPG.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ fällt gemäß Anlage 1 UVPG NRW unter Nr. 12 „Bau eines [...] Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung“.

Derartige Vorhaben sind in Spalte 2 mit einem „A“ als Hinweis auf die durchzuführende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gekennzeichnet.

Das Erfordernis der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird im Rahmen der hiermit vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls untersucht.

### **2.2 Methodische Vorgehensweise**

Gemäß § 7(1) UVPG ist bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, durch die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25(2) bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

## **Rechtlicher Rahmen und Methodik**

---

Gemäß § 7(4) UVPG ist zur Vorbereitung der Vorprüfung der Vorhabenträger verpflichtet, der zuständigen Behörde geeignete Angaben nach Anlage 2 zu den Merkmalen des Neuvorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Neuvorhabens zu übermitteln.

Die zuständige Behörde dokumentiert die Durchführung und das Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung (vgl. § 7(7) UVPG).

### **2.3 Prüfmaßstab**

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls geht es um die Einschätzung, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind alle für den jeweiligen Einzelfall einschlägigen Kriterien der Anlage 3 zum UVPG zu berücksichtigen. Diese Kriterien haben den Zweck sicherzustellen, dass sämtliche Umweltauswirkungen des Vorhabens einbezogen werden, die erheblich sein können. Sollte sich zu Beginn oder während der Vorprüfung des Einzelfalls bereits die Möglichkeit einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung herausstellen, muss nicht mehr das gesamte Spektrum der grundsätzlich zu ermittelnden Sachverhalte geprüft werden. Andererseits kann die UVP-Pflicht nur verneint werden, nachdem sämtliche, das jeweilige Vorhaben betreffende, Kriterien geprüft wurden. Als nachteilige Umweltauswirkungen sind alle negativen Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, die von dem Vorhaben verursacht werden können, anzusehen. Diese Auswirkungen müssen erheblich im Sinne des UVPG sein.

### **3.0 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen ist gem. Anlage 2 Satz 2 den Kriterien nach Anlage 3, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, Rechnung zu tragen.

#### **3.1 Merkmale des Vorhabens**

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

##### **3.1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten**

Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 15.000 m<sup>2</sup> auf. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ können weitere Flächenversiegelungen sowie die Rodung von Gehölzen und Sträuchern einhergehen. Gemäß der Konzeptskizze des Bebauungsplanes nimmt das sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ca. 6.100 m<sup>2</sup> ein, die öffentliche Grünfläche etwa 2.330 m<sup>2</sup>, das Mischgebiet etwa 2.980 m<sup>2</sup> und die öffentlichen Verkehrsflächen ca. 3.580 m<sup>2</sup>.

Das vorhandene Gebäude des Aldi-Marktes wird abgebrochen.

##### **3.1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten**

Weitere Planungen gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand für die Umgebung nicht. Von einer Kumulierung der Planung mit anderen Projekten ist daher derzeit nicht auszugehen.

##### **3.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ können folgende Wirkungen einhergehen:

- Entfernung von Gehölzen
- Versiegelung des Bodens
- Abbruch des vorhandenen Aldi-Marktes und Errichtung des neuen Gebäudes
- Anlage von Parkplatzflächen
- Anlage von gärtnerisch gestalteten Flächen

## **Baufeldfreimachung / Bauphase**

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über die Vorhabensfläche hinausgehen (Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen, Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen).

## **Baustellenbetrieb**

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Stoffliche Emissionen wie Staub und Abgase sind lediglich in einem geringen Umfang zu erwarten.

## **Flächeninanspruchnahme**

Im Bereich des Plangebietes kann es durch die geplante Überbauung/Versiegelung zu einem vollständigen Flächenverlust von Lebensraumstrukturen kommen.

### **3.1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Gemäß KrWG (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) gilt jedoch grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden. Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auch auf das Landschaftsbild könnten bei wilder Müllentsorgung erhebliche Auswirkungen entstehen. Durch die Wiederverwertung der unbelasteten Abfälle und die sachgemäße Entsorgung von nicht verwertbaren Abfällen werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis e BauGB nicht erheblich beeinträchtigt.

### **3.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ ist keine Umweltverschmutzung verbunden.

Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- Schutz der zu erhaltenen Gehölze durch einen Bauzaun. Keine Lagerung von Baumaterialien und -fahrzeugen im Bereich der Baumstämme zzgl. 1,50 m

### **3.1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

### **3.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit**

Risiken für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ der Stadt Plettenberg nicht.

## **3.2 Standort des Vorhabens**

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der wesentlichen Nutzungs- und Schutzkriterien und unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

### **3.2.1 Bestehende Nutzungen des Gebietes**

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um ein Gebiet, welches bereits als Einzelhandelsstandort genutzt wird. Es sind sowohl Gebäude (Aldi-Markt und Wohnhäuser) als auch Parkplätze vorhanden, der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt. Vereinzelt befinden sich junge Gehölze auf dem Parkplatz und in den Hausgärten. Im Nordwesten befindet sich eine Böschung aus Gehölzen und Sträuchern.

### **3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen**

#### **Fläche**

Der fast 15.000 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ wird derzeit zu großen Teilen von bereits versiegelter Fläche eingenommen. Diese teilt sich in Parkplätze und Gebäude auf.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes gehen weitere Flächenversiegelungen einher. Der Großteil der Bauarbeiten wird aber auf bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen, die anthropogen genutzt werden, realisiert. Aufgrund der Wiedernutzung der bereits beanspruchten Fläche berücksichtigt die geplante Bebauungsplanänderung den Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Insgesamt ist daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche im Plangebiet des Bebauungsplans auszugehen.

#### **Boden**

Gemäß der Bodenkarte (BK50) wird das Plangebiet nahezu vollständig von einer Braunerde (L4813\_B33g) eingenommen. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtungen wird mittel eingeschätzt, der Boden ist nicht staunass. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bewertet. Im Osten im Bereich der Landesstraße L 561 liegt ein Augley (L4912\_aG331GS2). Ihm wird als Grundwasserboden eine hohe Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte zugesprochen; die Verdichtungsempfindlichkeit ist extrem hoch. Im Süden des Plangebietes befindet sich noch ein Kolluvisol (L4712\_K341), der als fruchtbarer Boden mit einer hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion eingestuft wird (WMS-FEATURE 2022).

Da bereits nahezu der gesamte Bereich des Plangebietes bebaut oder versiegelt ist, ist nicht mehr von natürlichen Böden auszugehen.

#### **Wasser**

##### Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Rechtsrheinisches Schiefergebirge / untere Lenne“ (276\_10). Dieser wird sowohl mengenmäßig als auch im chemischen Zustand gut bewertet (MULNV 2022). Die Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen weist für das Plangebiet und seine Umgebung Gebiete ohne nennenswerte Grundwasservorkommen aus (GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN 1980). Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine im Fachinformationssystem ELWAS ausgewiesenen Oberflächengewässer. Östlich des Plangebietes verläuft die Else, de-

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

---

ren Gewässerstruktur im Stadtbereich von Plettenberg vollständig verändert bewertet wurde (MULNV 2022). Eine nachhaltige Wirkung des Vorhabens auf dieses Gewässer wird ausgeschlossen.

### **Landschaft**

Das Plangebiet liegt im inneren Siedlungsbereich von Plettenberg, in einem überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereich. Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes und in der nahen Umgebung wird überwiegend durch die Wohnbebauung mit Hausgärten sowie das Straßenbild und einigen Firmengebäuden südlich des Plangebietes geprägt. Zudem ist der Grünzug im Westen des Plangebietes ortsbildprägend im ansonsten verbauten Stadtbereich.

### **Tiere**

Im Zuge der Ortsbegehung am 14.04.2022 wurden die Strukturen im Plangebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet.

Im Rahmen der Ortsbegehung findet im Gelände eine Plausibilitätskontrolle statt. Es wird überprüft, ob planungsrelevante Arten hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Dazu erfolgt eine Einschätzung der generellen Lebensraumeignung sowie die Überprüfung, inwieweit im Gelände potenzielle Quartiere bestehen. Potenzielle Quartiere stellen Nistkästen, Nischen, Wandverkleidungen an Gebäuden oder Nester und Baumhöhlen an den Gehölzen dar.

Die Grasfläche im Plangebiet ist in ihrer Struktur und Ausstattung ungeeignet, eine Lebensraumfunktion für Offenlandarten zu übernehmen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der inneren Ortslage, umgeben von bestehender Bebauung, unterliegt dieser Lebensraum bereits akustischen und optischen Störwirkungen. Dem Plangebiet kann eine potenzielle Eignung als nichtessenzielles (Teil-)Nahrungshabitat für störungsempfindlichen Vogelarten sowie als nichtessenzielles (Teil-)Jagdgebiet für einige Fledermausarten zugesprochen werden, da sich die Böschung im Nordwesten stadtauswärts weiter nach Norden ausdehnt.

### **Pflanzen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ liegt im zentralen Stadtbereich von Plettenberg. Es ist überwiegend versiegelt, da es derzeit bereits als Standort eines Aldi-Marktes mit dazugehörigen Parkplätzen genutzt wird. Auf dem Parkplatz stehen junge Linden und Ahorne. Darüber hinaus befindet sich im Süden des Plangebietes Wohnbebauung mit Hausgärten. Im Westen befindet sich eine Gehölzreihe aus heimischen Gehölzarten wie Kirsche, Birke, Hainbuche, Ahorn, Esche und Weide mit ebenfalls geringem Baumholz sowie Brombeeraufwuchs. Im Bereich

dieses Grünzuges findet sich eine Wiese, die überwiegend mit Gräsern bewachsen ist. Im Südwesten wachsen einzelne Holunder im Bereich eines separaten Parkplatzes.

### **3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter gemäß Nr. 2.3 der Anlage 3 UVPG**

#### **Natura 2000-Gebiete**

In der relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete.

#### **Naturschutzgebiete**

In der relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete.

#### **Nationalparks und Nationale Naturmonumente**

Nationalparks finden sich nicht in der Umgebung des Plangebietes. In Nordrhein-Westfalen wurde lediglich ein Nationalpark, der „Nationalpark Eifel“, ausgewiesen. Ausgewiesene Nationale Naturmonumente finden sich in der Umgebung des Plangebietes ebenfalls nicht.

#### **Biosphärenreservate**

In Nordrhein-Westfalen finden sich keine ausgewiesenen Biosphärenreservate.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

In der relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete

#### **Naturdenkmäler**

Naturdenkmäler sind für das Plangebiet und die Umgebung nicht ausgewiesen.

#### **Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen**

Geschützte Landschaftsbestandteile oder Alleen befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“.

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

In der relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

#### **Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungs- und Risikogebiete**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Es wird ebenso nicht von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet überlagert. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Ein Teil des nordöstlichen Plangebietes ist in der Risikokarte als Überschwemmungsgebiet mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit verzeichnet (MULNV 2022).

### **Gebiete, in denen die in Vorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Gebiete in denen festgelegte Umweltqualitätsnormen überschritten wurden, finden sich nicht im Umfeld des geplanten Vorhabens.

### **Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte**

Das Umfeld des Plangebietes ist kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte. Im Sinne des § 2 Abs. 2 ROG ist Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf zentrale Orte auszurichten. Das geplante Vorhaben stellt keine Siedlungstätigkeit dar. Jedoch lässt sich feststellen, dass mit dem geplanten Vorhaben keine kommunalen Entwicklungen gestört oder verhindert werden. Weiterhin erfolgt keine vorhabensspezifische Störung des Freiraums, da sich das geplante Vorhaben aufgrund der Lage in den räumlichen Zusammenhang einfügt. Die freie Landschaft wird nicht zerschnitten.

### **In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmale sind nicht bekannt und aufgrund der Versiegelung auch nicht erkennbar.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die im Plangebiet vorhandenen und daran angrenzenden Schutzgebiete bzw. schutzwürdigen Bereiche.

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

**Tab. 1 Übersicht über die Schutzgebiete bzw. die besonders geschützten Gebiete/Bereiche im Plangebiet sowie dessen Umfeld.**

<b>Nr.</b>	<b>Schutzgebiete bzw. besonders geschützte Gebiete/Bereiche gem. Nr. 2.3 der Anlage 2 UVPG</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>nachteilige Umweltauswirkungen</b>
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG.	-	-	keine
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG.	-	-	keine
2.3.3	Nationalparks und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst.	-	-	keine
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 BNatSchG.	-	-	keine
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des BNatSchG.	-	-	keine
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG.	-	-	keine
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.	-	-	keine
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG.	Überschwemmungsgebiet mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit	tlw. im Nordosten des Plangebietes bzw. direkt angrenzend	keine
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	-	-	keine
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG.	-	-	keine
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	-	-	keine

### **3.3 Art und Merkmale der Auswirkungen**

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der in den Kapiteln 3.1 und 3.2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen. Dabei ist insbesondere den folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen.

#### **3.3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der teilweise Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme der Böden und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades einhergeht. Innerhalb des Plangebietes wird es durch den Neubau des Aldi-Marktes an anderer Stelle zu einer geringen, nicht relevanten Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft wird ausgeschlossen.

#### **3.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Die Auswirkungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ besitzen keinen grenzüberschreitenden Charakter.

#### **3.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

### **Wasser**

#### Grundwasser

Durch das geplante Vorhaben wird nicht (dauerhaft) in das Grundwasser eingegriffen. Weder von der geplanten Bebauung noch von den Verkehrsflächen gehen stoffliche Einträge in das Grundwasser aus. Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen können kurzfristige Absenkungen des Grundwassers erforderlich werden. Diese werden jedoch keine relevanten Umweltauswirkungen nach sich ziehen, dauerhafte Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Es kann in Abhängigkeit von der Art der Oberflächenentwässerung durch die Überbauung derzeitiger Freiflächen zu einer flächenspezifischen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Dies ist im Bereich des derzeitigen Gehölzbestandes zu erwarten, der teilweise mit dem sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ überplant ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ wird zu keinen erheblichen Veränderungen des Grundwassers führen, nachhaltige Wirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

## Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

---

### Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Die ca. 50 m östlich in Süd-Nord Richtung verlaufende „Else“ ist von der Planung nicht betroffen. Eine Betroffenheit des Schutzgutes Wasser – Teilschutzgut Oberflächengewässer – ergibt sich daher nicht. Im Bereich des Risikogebietes mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit befindet sich derzeit das Gebäude des Aldi-Marktes. Durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ werden sich keine Risiken gegenüber der Bestandsituation verschärfen.

### **Boden**

In § 4 Abs. 2 LBodSchG NRW wird die folgende, generelle Prüfverpflichtung formuliert: „Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist“.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ sind bereits im Bestand ein Aldi-Markt und dazugehörige Parkplätze vorhanden. Im Süden befinden sich einige Wohnhäuser mit Hausgärten. Die Böden sind im Plangebiet bereits überwiegend versiegelt und somit anthropogen beeinflusst bzw. nicht mehr natürlich. Einzig im Bereich des Gehölzstreifens im Westen des Plangebietes sind die Böden nicht versiegelt. Die anstehende Braunerde wird hier neu versiegelt und erfährt eine nachhaltige Veränderung mit vollständigem Funktionsverlust.

### **Pflanzen**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ wird der Gehölzstreifen entlang der Böschung im Westen des Plangebietes teilweise als sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ausgewiesen. Auch die Gehölze auf dem Parkplatz sind innerhalb dieses Sondergebietes und könnten gerodet werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes, der neu bebaut werden soll, ist bereits versiegelt. Im Süden, im Bereich der Wohnbebauung und der Hausgärten, werden keine Änderungen vorgenommen. Die zukünftig anzutreffenden Strukturen im Plangebiet werden hinsichtlich ihres Charakters und ihrer Lebensraumbedeutung nur von sehr geringem ökologischem Wert sein.

### **Tiere**

Für Vogelarten kann die teilweise Rodung einiger Gehölze im Westen des Plangebietes im Bereich der Böschung geringe negative Auswirkungen haben. Es bleibt jedoch der Großteil des Gehölzstreifens bestehen und somit weiterhin nutzbar für Vogelarten. Weitere Auswirkungen, die sich von der Bestandsituation unterscheiden, werden nicht erwartet.

## **Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ wird nicht von zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ausgegangen. Es werden nur marginale Veränderungen gegenüber der Bestandsituation erwartet.

### **3.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Auswirkungen sind als unwahrscheinlich einzustufen.

### **3.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Der Eingriff ist reversibel, soll aber dauerhaft erhalten bleiben und ist eine einmalige Anlage. Gravierende Auswirkungen sind jedoch entsprechend den vorstehenden Ausführungen und bei Umsetzung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### **3.3.6 Zusammenwirken mit Auswirkungen anderer Vorhaben**

Es herrscht derzeit (April 2022) keine Kenntnis über weitere Vorhaben in der Umgebung. Von einer Kumulierung der Planung mit anderen Projekten ist daher derzeit nicht auszugehen.

### **3.3.7 Verminderung von Auswirkungen**

## **Boden**

Für die im Plangebiet anstehenden Böden können im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden.

## **Wasser**

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- Ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

---

## **Pflanzen**

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Zu erhaltende und an das Plangebiet angrenzende Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

## **Tiere**

### Häufige und verbreitete Vogelarten sowie planungsrelevante Arten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

## **Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit**

Da sich für den Menschen und die menschliche Gesundheit keine Risiken ergeben, sind keine Verminderungen von Auswirkungen notwendig.

**Zusammenfassende Darstellung**

---

## **4.0 Zusammenfassende Darstellung**

Gegenstand der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ in Plettenberg, Hochsauerlandkreis.

Das Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Plettenberg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers (Aldi-Markt) im Bereich des bestehenden Aldi-Marktes.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Plettenberg an der Kreuzung der Landesstraßen L 561 (Herscheider Straße) und L 697 (Am Wall).

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG durchzuführen. Diese überschlägige Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen zur Verminderung von Wirkungen (vgl. Kapitel 3.3.7) keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben, die eine UVP-Pflicht auslösen. Für das geplante Vorhaben ergibt sich daher kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Warstein-Hirschberg, April 2022



Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

## Quellenverzeichnis

---

### Quellenverzeichnis

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (1980): Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen. Krefeld.

KONZEPTSKIZZE (2022): Bebauungsplan Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“. Konzeptskizze. 19. April 2022.

MULNV (2022): Das Fachinformationssystem ELWAS (WWW-Seite): <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (letzter Zugriff am 07.04.2022).

STADT PLETTENBERG (2004): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“. Plettenberg.

STADT PLETTENBERG (2006): Flächennutzungsplan der Stadt Plettenberg. Bauordnungs- und Planungsamt. Stand Februar 2006. Plettenberg.

WMS-FEATURE (2022) bereitgestellt durch: IT.NRW.Bodenkarte für den geologischen Dienst <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> (letzter Zugriff am 07.04.2022).



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Plettenberg, Herscheider Straße

AUFTRAGGEBER: ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG,  
Radevormwald

PROJEKTLEITUNG: Birgitt Wachs, Geschäftsleitung

PROJEKTBEARBEITUNG: Beate König, Dipl.-Geogr.

Köln , den 14.12.2020, angepasst im Juli 2022

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Titelblatt: GMA



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19  
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Radevormwald, erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Plettenberg, Herscheider Straße.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebes für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, der Stadt Plettenberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung. Darüber hinaus wurden im November 2020 durch die GMA eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe in Plettenberg vorgenommen. Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsfindung der am Planungsprozess Beteiligten. Die GMA verpflichtet sich, die Ergebnisse der Untersuchung vertraulich zu behandeln.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, den 14.12.2020, angepasst im Juli 2022  
WA/KBE-aw

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>1. Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2. Planungsrechtlicher Rahmen</b>	<b>5</b>
2.1 Regelungen der BauNVO	5
2.2 Landesplanung	6
2.3 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Plettenberg	8
<b>3. Definition und ausgewählte Marktdaten</b>	<b>11</b>
<b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>14</b>
1. Makrostandort Plettenberg	14
2. Mikrostandort Herscheider Straße	14
<b>III. Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation</b>	<b>17</b>
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Bevölkerungspotenzials	17
2. Berechnung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet	19
3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum	19
<b>IV. Beurteilung des Planvorhabens</b>	<b>21</b>
1. Methodischer Ansatz	21
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	21
3. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	22
3.1 Methodik	22
3.2 Umsatzumverteilungen	22
3.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	23
4. Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	24
5. Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plettenberg	25
6. Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung in Plettenberg	26
<b>V. Zusammenfassende Beurteilung</b>	<b>27</b>
Verzeichnisse	29

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Die Firma Aldi-Nord betreibt am Standort Herscheider Straße in Plettenberg eine Filiale mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Geplant ist eine Erweiterung des Marktes um rd. 250 m<sup>2</sup> auf 1.050 m<sup>2</sup> VK. Die Filiale liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 644; der B-Plan weist eine Verkaufsflächenbegrenzung von 800 m<sup>2</sup> auf. Für das angestrebte Bebauungsplanverfahren ist eine Auswirkungsanalyse auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu erstellen. Die Untersuchung hat hierbei die Aufgabe, die möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in der Stadt Plettenberg und ggf. im Umland zu untersuchen. Insbesondere ist zu prüfen, welche Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben auf die Betriebe in Plettenberg ausgelöst werden können und welche städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen hieraus ggf. resultieren.

Die vorliegende Analyse gliedert sich in folgende Untersuchungsschritte:

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften zur Bewertung des Einzelhandelsvorhabens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Plettenberg und des Mikrostandortes Herscheider Straße
- /// Abgrenzung und Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebiets sowie Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Darstellung und Bewertung der wesentlichen Wettbewerber in Plettenberg sowie im Umfeld des Planvorhabens
- /// Berechnung der Umsatzerwartung und -herkunft auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes
- /// Analyse und Bewertung der möglichen wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens
- /// Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW)
- /// Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plettenberg.

### 2. Planungsrechtlicher Rahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

#### 2.1 Regelungen der BauNVO

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

## 2.2 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017 in Kraft.

Er legt folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest:

### „6.5 Großflächiger Einzelhandel

#### Ziele und Grundsätze

##### **6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

##### **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund 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 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

#### **6.5-3 Ziel Beeinträchtigerungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

#### **6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

#### **6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

#### **6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

### **6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Ansiedlungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

### **6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

### **6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

### **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

## **2.3 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Plettenberg**

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Plettenberg aus dem Jahr 2013 genannten Planungsabsichten zu berücksichtigen<sup>1</sup>.

Als wesentliche **Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes** sind zu formulieren:

- ///** Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Plettenberg als Mittelzentrum
- ///** Entwicklung der Innenstadt als Haupteinzelhandelslage

<sup>1</sup> vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plettenberg, 2013.

**■** Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur

Die Zielsetzungen werden durch das **Sortiments- und Standortkonzept** konkretisiert. Mit dem Sortimentskonzept („**Plettenberger Sortimentsliste**“) werden nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Das Planvorhaben führt überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente.

Mit dem Standortkonzept soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen Lagen (= zentrale Versorgungsbereiche) und dezentralen Lagen erfolgen. Demnach sollte die Neuansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Kernsortiment an dezentralen Standorten – im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert: die **Innenstadt** sowie das **Ortsteilzentrum Eiringhausen**. Ergänzend dazu wurden zwei Sonder(gebiets)standorte für den nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel ausgewiesen (Breddestraße und Ziegelstraße / Grafweg).

Das Planareal in der Herscheider Straße ist keiner der o. g. Standortkategorien zugeordnet. Der zentrale Versorgungsbereich **Innenstadt** befindet sich rd. 500 m nördlich des Vorhabenstandortes.



### 3. Definition und ausgewählte Marktdaten

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.<sup>2</sup> Ausgenommen sind Läger, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:<sup>3</sup>

#### **Supermarkt:**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel<sup>4</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.*

#### **Großer Supermarkt:**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel<sup>5</sup> führt.*

#### **SB-Warenhaus:**

*Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.*

#### **Discounter:**

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.*

#### **LEH-Fachgeschäft:**

*Ein Lebensmitteleinzelhandels-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-*

<sup>2</sup> vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

<sup>3</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020, Seite 361.

<sup>4</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>5</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

*Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.*

**Convenience Store:**

*Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.*

**Kleines Lebensmittelgeschäft:**

*Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.*

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelsupermärkten zudem insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit der Discounter sind wechselnde Randsortimente, sog. Aktionswaren, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei Aktionswaren handelt es sich überwiegend, aber nicht ausschließlich, um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Während der Umsatzanteil von Lebensmittelsupermärkten im Lebensmittelbereich je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 % liegt, beträgt der Umsatzanteil im Food-Bereich bei Lebensmitteldiscountern je nach Anbieter bei ca. 75 – 80 %.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Quelle: EHI handelsdaten online.

**Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten**

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76	8.995	76	15.730	62
Lebensmittelnaher Sortimente (Nonfood I, u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	265	9	2.030	17	4.825	20
Nichtlebensmittelsortimente (Nonfood II, u. a. Textilien, Zei- tungen / Zeitschriften, Elektro- waren, Blumen / Pflanzen; z. B. Aktionswaren)	275	15	805	7	4.450	18
<b>Sortimente insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 90

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Plettenberg

Die Stadt Plettenberg liegt im südlichen Bereich des Märkischen Kreises. Die Landesplanung stuft die Stadt als Mittelzentrum ein. In einem Umkreis von ca. 20 km sind u. a. die Mittelzentren Attendorn, Lüdenscheid, Sundern und Werdohl sowie in einem Umkreis von 70 km die Oberzentren Dortmund, Siegen und Hagen gelegen.

Plettenberg ist nicht direkt an das Autobahnnetz angeschlossen, jedoch wird die regionale verkehrliche Erreichbarkeit durch mehrere Bundes- und Landesstraßen sichergestellt (u. a. L 561, B 236), welche wiederum u. a. den Anschluss an die Autobahn A 45 gewährleisten. Plettenberg verfügt über einen Bahnhof im Ortsteil Eiringhausen. Von dort aus bestehen Anschlüsse in Richtung Siegen und Iserlohn sowie nach Werdohl, Hagen, Bochum und Essen. Der sonstige ÖPNV wird in Plettenberg durch Linienbusse geregelt.

Das Plettenberger Stadtgebiet umfasst rd. 96 km<sup>2</sup> und gliedert sich in mehrere Ortschaften (u. a. Eiringhausen, Ohle)<sup>7</sup>. Die topographischen Gegebenheiten in Plettenberg sind sehr durch Tallagen geprägt, in denen größtenteils die einzelnen Ortschaften bandartig ansässig sind. Die Erschließung wird durch Land- und Bundesstraßen gewährleistet, zudem befindet sich zwischen dem Stadtzentrum von Plettenberg und der Ortschaft Eiringhausen der Hestenberg-tunnel.

Insgesamt leben in Plettenberg aktuell rd. 25.240 Einwohner<sup>8</sup>. Für den Zeitraum zwischen 2012 und 2019 ist ein Bevölkerungsrückgang von rd. - 2,8 % (ca. 730 Personen) zu ermitteln. Für das Jahr 2030 wird für die Stadt Plettenberg ein Bevölkerungsrückgang von ca. - 6,8 % auf etwa 23.530 Einwohner prognostiziert<sup>9</sup>.

### 2. Mikrostandort Herscheider Straße

Der zu erweiternde Aldi Lebensmitteldiscounter befindet sich im Stadtzentrum von Plettenberg an der Herscheider Straße 14 – 16. Dem Markt sind Parkplatzflächen zugeordnet, die sich südwestlich der Immobilie befinden. Die Erweiterung des Discounters soll traufseitig erfolgen, zusätzliche Stellplätze werden durch den Ankauf eines weiteren Grundstücks gewährleistet.

Das direkte Umfeld des Marktes ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Hier sind sowohl Dienstleistungsbetriebe (u. a. Reisebüro, Immobilienmakler), als auch gewerbliche Nutzungen (u. a. Autohandel) und Geschosswohnungsbau ansässig. Darüber hinaus ist in südlicher Richtung auf Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei) und Gastronomien hinzuweisen. Besonders geprägt wird der Planstandort jedoch von der vielbefahrenen Herscheider Straße sowie der Kreuzung An der Lohmühle / Am Wall, die in diesem Bereich zu einem regen Verkehrsaufkommen führen. Das nächstgelegene Wohngebiet grenzt in westlicher Richtung an den Aldi-Markt bzw. die Herscheider Straße an (u. a. Hestenbergstraße, Marler Weg, Moosuferstraße).

<sup>7</sup> Stadt Plettenberg, Stand: 30.06.2019.

<sup>8</sup> Landesbetrieb IT.NRW, Stand: 31.12.2019

<sup>9</sup> Landesbetrieb IT.NRW, Basisberechnung inkl. Wanderungen

Über den Marler Weg und die Straße im Winkel ist die Aldi Filiale von dort aus fußläufig gut zu erreichen (ca. 200 – 300 m fußläufige Entfernung). Weitere kleinere Wohnquartiere in fußläufiger Entfernung zum Planstandort erstrecken sich westlich der Straße Am Wall (Schlieffenstraße, Viktoriastraße, ca. 400 – 500 m fußläufige Entfernung).

Der Planstandort ist gegenwärtig von der Herscheider Straße (Abzweigung Im Winkel) verkehrlich gut erreichbar.

In der Nähe zum Planstandort ist an der Herscheider Straße die gleichnamige Bushaltestelle fußläufig erreichbar.

**Foto 1:** Erweiterungstandort aus südlicher Richtung



**Foto 2:** Erweiterungstandort aus nordöstlicher Richtung



GMA 2020

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

#### **Positive Standortfaktoren:**

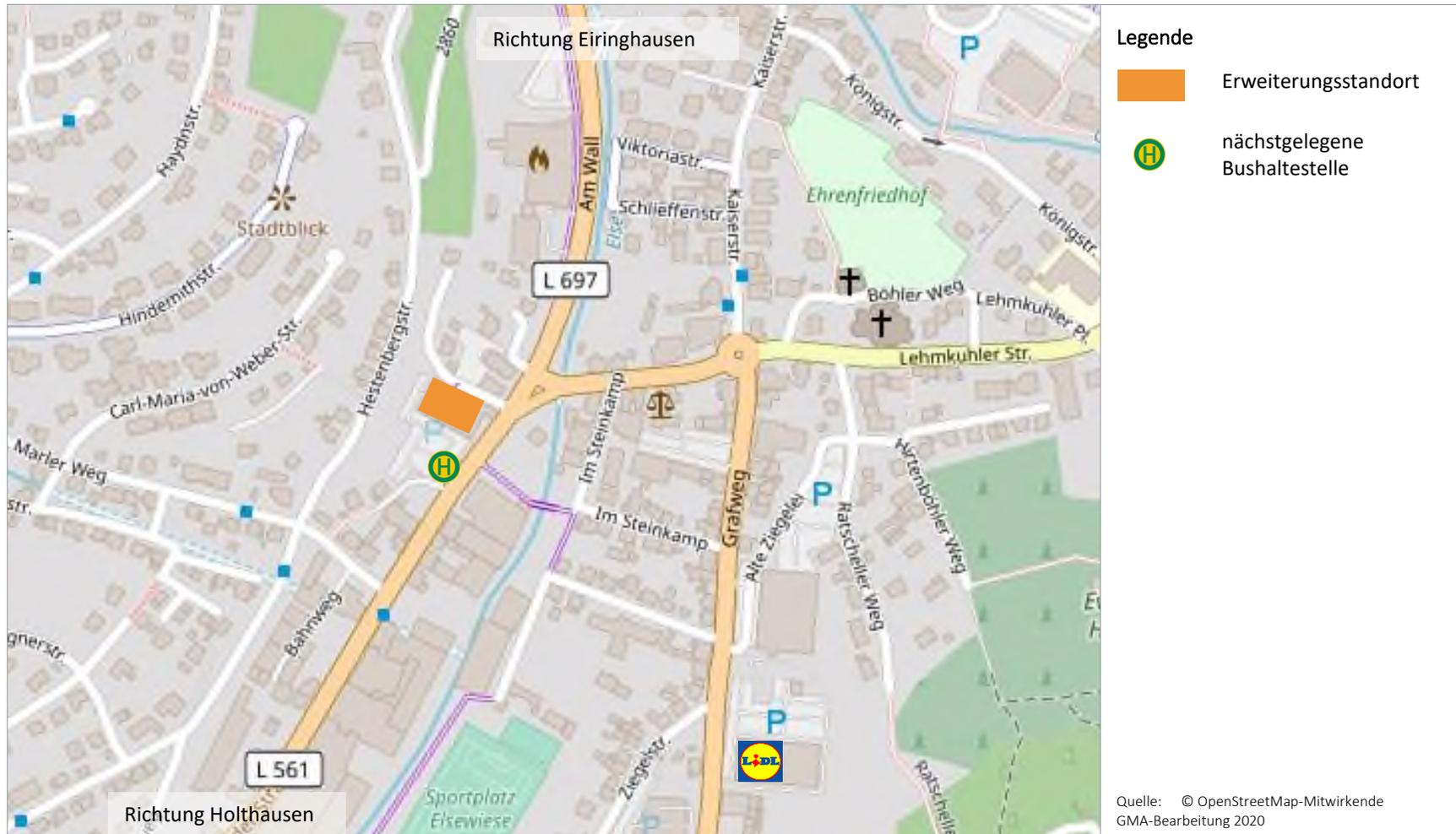
- + Erweiterung und Modernisierung eines bereits eingeführten Einzelhandelsstandortes
- + Wohngebiete im unmittelbaren Standortumfeld
- + ÖPNV-Anbindung gegeben
- + gute verkehrliche Erreichbarkeit für Pkw-Kunden

#### **Negative Standortfaktoren:**

- Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches

Zusammenfassend ist unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** anzuführen, dass der Planstandort nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. Es handelt sich jedoch um einen städtebaulich integrierten Standort mit Wohngebietsanschluss, der sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar ist. Insbesondere für das westlich an die Herscheider Straße angrenzende Wohngebiet übernimmt der Aldi-Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion.

Karte 2: Mikrostandort Herscheider Straße



### III. Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation

#### 1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Bevölkerungspotenzials

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für das Erweiterungsvorhaben kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Zur konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Lage des Planstandortes innerhalb des Stadtgebietes sowie verkehrliche Erreichbarkeit
- /// Ausstrahlung des Planvorhabens aufgrund des Standortes und der Dimensionierung
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Umfeld
- /// topographische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte.

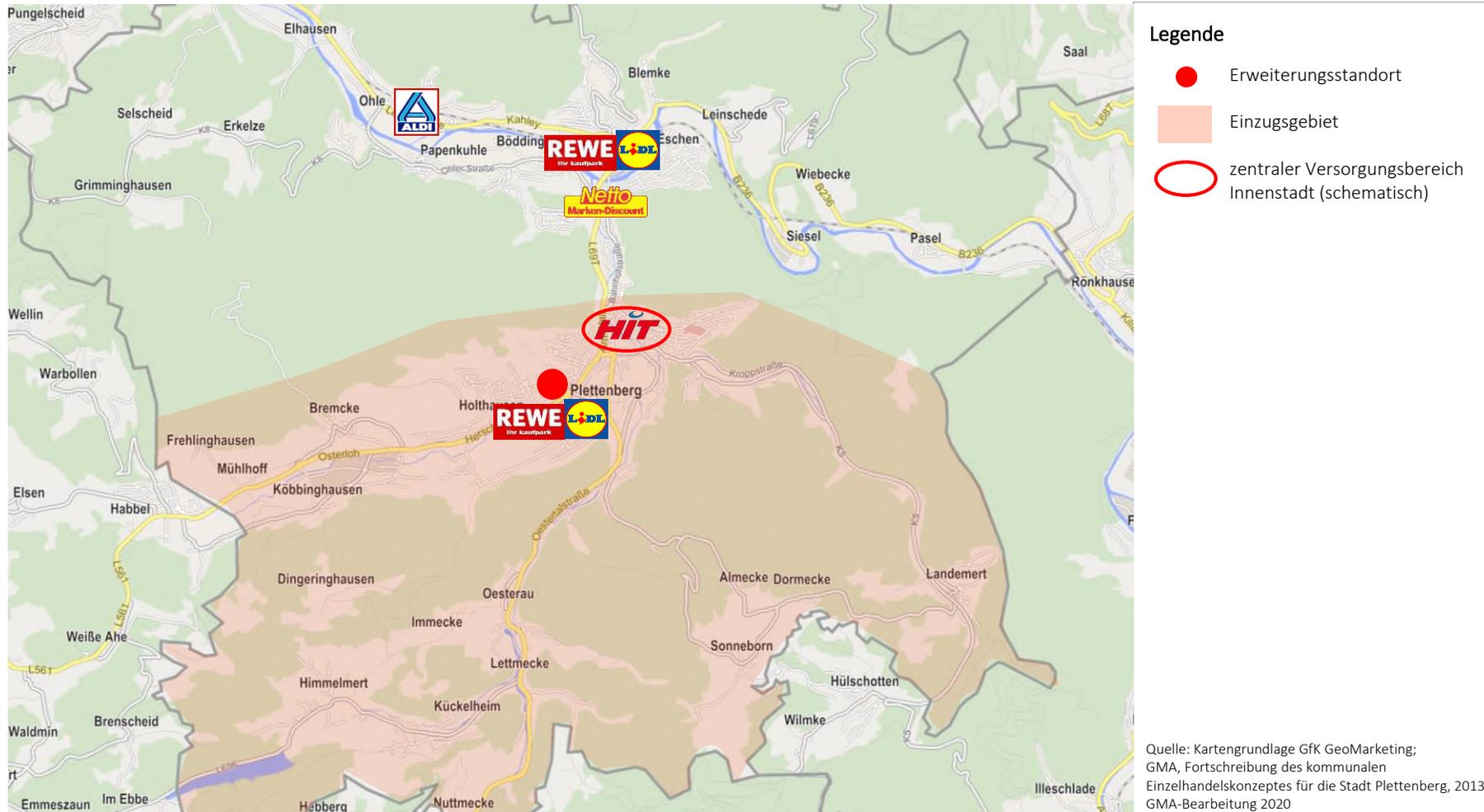
Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien umfasst das Einzugsgebiet den südlichen Teil Plettenbergs. Es handelt sich dabei überwiegend um das Stadtzentrum sowie die Ortschaften Oestertal, Holthausen, Mülhoff und Landemert, bei denen eine ausgeprägte Orientierung auf den zu erweiternden Lebensmittelmarkt zu unterstellen ist. Hier ist von einem Einwohnerpotenzial von ca. 13.200 Personen<sup>10</sup> auszugehen.

Die Erreichbarkeit zwischen dem nördlichen Teil von Plettenberg und dem Erweiterungsvorhaben wird zwar über die vielbefahrene Landstraße 697 sichergestellt, wobei jedoch v. a. der Hestenbergtunnel auch eine gewisse Barrierewirkung entfaltet. Zudem ist in Ohle ein weiterer Aldi Lebensmitteldiscounter ansässig, so dass hier kaum Kaufkraftflüsse in Richtung des Planvorhabens zu erwarten sind. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist demnach nicht anzunehmen, zumal die Wettbewerbssituation im Norden Plettenbergs – auch im Discountsegment – sehr ausgeprägt ist. Die hier ansässigen Kunden sind stärker auf die eigenen Märkte orientiert.

Dennoch ist im gewissen Umfang auch von Umsätzen mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereichs auszugehen (z. B. Pendler); diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

<sup>10</sup> Einwohnerberechnung auf Grundlage von GfK GeoMarketing, 2020

### Karte 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und wesentliche projektrelevante Anbieter



## 2. Berechnung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante<sup>11</sup> Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit **ca. 6.210 €**.

Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.285 € und auf die sonstigen Nichtlebensmittel ca. 3.925 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>12</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau für Plettenberg mit 102,1 leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet beläuft sich das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial bei **Nahrungs- und Genussmitteln** auf **ca. 30,8 Mio. €**.

## 3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels in Plettenberg, die im November 2020 von der GMA durchgeführt wurde. Aufgrund der Flächengröße, des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass insbesondere andere Lebensmittelmärkte wie Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser und große Getränkemärkte als Hauptwettbewerber zum Erweiterungsvorhaben einzustufen sind.

Im **Einzugsgebiet** ist zunächst auf den großflächigen Hit-Markt hinzuweisen, welcher dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet ist und als leistungsfähig einzustufen ist. Darüber hinaus sind im Bereich Ziegelstraße / Grafweg ein Rewe – Ihr Kaufpark Vollsortimenter (inkl. Getränkemarkt) sowie ein Lidl-Markt ansässig, die durch einen toom Getränkemarkt ergänzt werden. Diese Anbieter bilden den Sonderstandort Ziegelstraße / Grafweg, der neben dem Hit-Markt in der Innenstadt die Lebensmittelversorgung des Stadtzentrums sowie der südlichen angrenzenden Ortschaften gewährleisten. Insgesamt beläuft sich hier die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelsegment auf rd. 7.100 m<sup>2</sup>, auf denen ein Umsatz von rd. 29 – 30 Mio. € erwirtschaftet wird.

**Außerhalb des Einzugsgebietes** sind im Bereich Breddestraße die Lebensmittelmärkte Lidl und Rewe – Ihr Kaufpark zu erwähnen, die sich in räumlicher Nähe zueinander befinden und demnach einen gemeinsamen, jedoch autokundenorientierten Versorgungsstandort (Sonderstandort Breddestraße) bilden. An der Scharnhorststraße liegt ein Netto Lebensmitteldiscounter, der aufgrund seiner Lage und Größe überwiegend eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere erfüllt. In der Ortschaft Ohle befindet an der Lennestraße ein Aldi Lebensmittelanbieter, der über einen modernen Marktauftritt verfügt und trotz der räumlichen Entfernung Schnittstellen mit dem Erweiterungsvorhaben aufweist. Die Verkaufsfläche

<sup>11</sup> Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.).

<sup>12</sup> Quelle: MB Research, 2020.

aller außerhalb des Einzugsgebietes in der Stadt Plettenberg ansässigen Anbieter liegt insgesamt bei rd. 4.500 m<sup>2</sup>; der Umsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann auf rd. 19 – 20 Mio. €. beziffert werden.

## IV. Beurteilung des Planvorhabens

### 1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- / Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.
- / Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

### 2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgend dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

**Tabelle 2: Umsatzprognose für den projektierten Aldi Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.050 m<sup>2</sup> VK**

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Einzugsgebiet	30,8	16	4,9 – 5,0
Streuumsätze (ca. 10 %)			0,5 – 0,6
<b>gesamt Nahrungs- und Genussmittel</b>			<b>5,5</b>
Randsortimente (ca. 20 %)			1,3 – 1,4
<b>Umsatz gesamt</b>			<b>6,8 – 6,9</b>

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den zu erweiternden Aldi Nord Lebensmitteldiscounter wird ein Umsatz von insgesamt ca. 6,8 – 6,9 Mio. € prognostiziert. Davon entfallen rd. 5,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel; rd. 1,3 – 1,4 Mio. € sind dem Nonfood-Bereich zuzuordnen.

Aus dem über das Marktanteilkonzept ermittelten Umsatz lässt sich unter Zugrundelegung der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> eine Flächenproduktivität für das Gesamtobjekt von rd. 6.550 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ableiten. Somit liegt diese lt. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021 geringfügig unter dem Durchschnitt für einen Aldi Nord Lebens-

mitteldiscounter. Unter Berücksichtigung der für Aldi Nord überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße<sup>13</sup> des Vorhabens bildet der ermittelte Umsatz jedoch einen realistischen worst-case-Ansatz ab.

Da es sich bei dem Vorhaben jedoch **nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung** handelt, sind bei der weiteren Bewertung möglicher Umsatzumverteilungseffekte insbesondere die **zusätzlichen Umsatzleistungen** zu berücksichtigen. Dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Lebensmitteldiscounters wird demnach der Bestandsumsatz abgezogen. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12.02.2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“<sup>14</sup>

Mit der Verkaufsflächenerweiterung um ca. 250 m<sup>2</sup> ergibt sich ein modellhafter Umsatzzuwachs von ca. 1,6 Mio. €, wobei hiervon rd. 1,2 – 1,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,3 – 0,4 Mio. € auf Randsortimente entfallen.

### 3. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

#### 3.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

#### 3.2 Umsatzumverteilungen

Es ist davon auszugehen, dass der zusätzliche Umsatz des Aldi Lebensmitteldiscounters insbesondere zu Lasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen Lebensmitteldiscountern erwirtschaftet wird. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt; d. h. die sog. Systemwettbewerber werden hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen stärker gewichtet als andere Lebensmittelanbieter. Außerdem wird angenommen, dass die Lagen, die

<sup>13</sup> Die durchschnittliche Verkaufsfläche einer Aldi Nord-Filiale liegt lt. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021 bei ca. 903 m<sup>2</sup>.

<sup>14</sup> vgl. Bundesverwaltungsgericht 4 B 3.09 vom 12.02.2009, RN 6.

aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, stärker von Umverteilungen betroffen sein werden als Lagen mit aktuell geringerer Versorgungsbedeutung.

Insgesamt sind die durch die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ausgelösten Wirkungen wie folgt zu prognostizieren:

**Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln durch das Erweiterungsvorhaben**

Lagen	Umsatzumverteilung*	
	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet	0,8 – 0,9	3
Sonstige Standorte in Plettenberg	0,2 – 0,3	1 – 2
Sonstige Lagen außerhalb von Plettenberg	0,1 – 0,2	n. a.
<b>Summe insgesamt</b>	<b>1,2 – 1,3</b>	

\* Nahrungs- und Genussmittel, ohne Anteil Randsortimente / Nicht-Lebensmittel; n. a. = nicht ausweisbar  
GMA-Berechnungen 2020, Werte leicht gerundet

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln betreffen im Wesentlichen die Lebensmittelmärkte in der Stadt Plettenberg. Der Großteil der Umverteilung wird hier wettbewerbswirksam (ca. 1,1 Mio. €). Lediglich max. 0,1 – 0,2 Mio. € dürfte auf Anbieter außerhalb von Plettenberg entfallen.

### 3.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu erwarten:

- Die Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet**, die im Falle einer Erweiterung des Aldi Nord Lebensmitteldiscounters abzuleiten sind, lässt v.a. Wettbewerbswirkungen gegenüber dem Lidl-Markt am Grafweg erwarten. Diese können zwar spürbar sein, eine nachhaltige Schwächung des Anbieters ist jedoch aufgrund der insgesamt sehr geringen Umsatzumverteilungen nicht zu konstatieren. Der Anbieter kann als leistungsfähig eingestuft werden, zudem stellt er einen gemeinsamen Sonderstandort mit dem Kaufpark-Markt dar. Die sonstigen Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet sind lediglich untergeordnet von den ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffen und demnach ebenfalls nicht im Bestand gefährdet.
- Außerhalb des Einzugsgebietes** kann es zu Umverteilungseffekten in Höhe von rd. 1 – 2 % bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 0,2 – 0,3 Mio. €) kommen. Hiervon werden insbesondere die hier ansässigen Lebensmitteldiscounter (Netto, Aldi Nord) betroffen sein. Eine Umsatzumverteilung in dieser Größenordnung dürfte von den Märkten problemlos kompensiert werden können, sodass versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters nicht zu erwarten sind.
- Gegenüber den **sonstigen Anbietern in den umliegenden Kommunen** werden max. 0,1 – 0,2 Mio. € umverteilt. Unter Berücksichtigung der Vielzahl an Lebensmittelmärkten und der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen sind hier keine nachhaltigen Betriebsgefährdungen abzuleiten.

- Etwa 0,3 – 0,4 Mio. € werden im Nichtlebensmittelsegment umsatzumverteilungswirksam. Dies verteilt sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Bekleidung, Elektrowaren, Haushaltsartikel) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern, welche diese Sortimente sowohl als Hauptsortimente (u. a. Drogeriemärkte, Zoofachmärkte, Bekleidungs-, Schuh-, Sportanbieter, Haushaltswarenmärkte u.v.m.) als auch als Randsortimente (u. a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u.v.m.) führen. Diese Anbieter verteilen sich auf mehrere Standortlagen (z.B. die Innenstadt, die Sonderstandorte Breddestraße und Grafweg / Ziegelstraße), sodass für einzelne Anbieter und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Plettenberg ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte aufgrund ihrer geringen Höhe weder zu städtebaulichen noch zu versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen führen werden.

#### 4. Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens sind die Regelungen bzw. Prüfkriterien des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen heranzuziehen (vgl. Kapitel I., 2.2). Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens am Standort Plettenberg, Herscheider Straße, sind hierzu folgende Anmerkungen zu treffen:

- Den landesplanerischen Aussagen **zu Ziel 6.5-1** wird aktuell nicht entsprochen, da sich der projektierte Standort außerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) befindet. Eine entsprechende Anpassung des Regionalplans ist jedoch vorgesehen. Im aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans wird die Fläche als ASB dargestellt.<sup>15</sup>
- Das **Ziel 6.5-2** (städtebauliches Integrationsgebot) wird durch den zu erweiternden Lebensmitteldiscounter aus den folgenden Gründen ausnahmsweise eingehalten:
  - Bei **Einhaltung einer Verkaufsflächenobergrenze für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente** bis max. 105 m<sup>2</sup> (= 10 % der Gesamtverkaufsfläche) kann davon ausgegangen werden, dass der zu erweiternde Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> hinsichtlich seines Warenangebotes die Anforderungen an einen Nahversorger erfüllt.<sup>16</sup>
  - Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine **städtebaulich integrierte Lage**. Für die westlich gelegenen Wohngebiete besteht eine gute fußläufige Anbindung. Zudem ist ein guter Anschluss an den ÖPNV (Bushaltestelle Herscheider Straße) im unmittelbaren Standortumfeld vorhanden (siehe Kapitel II., 2.).
  - Im näheren Standortumfeld des zu erweiternden Lebensmitteldiscounters (rd. 300 – 400 m Luftliniendistanz) befindet sich der lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Plettenberg 2013 ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Plettenberg. Nach intensiver Besichtigung und Überprüfung durch die GMA konnten innerhalb

<sup>15</sup> vgl. Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein. Entwurf, Stand: November 2020.

<sup>16</sup> Für das konkrete Vorhaben ist hier noch ein Nachweis durch den Antragsteller zu erbringen.

des Zentrums sowie in dessen unmittelbaren Umgebung, aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur, keine Potenzialflächen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes identifiziert werden. Rund 2,6 – 2,7 km nördlich des Vorhabenstandortes (Luftlinienentfernung bis zum südlichen Randbereich des Zentrums) befindet sich darüber hinaus der zentrale Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Eiringhausen. Auch hier konnte keine potenzielle Entwicklungsfläche für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters erkannt werden. Da das Ortsteilzentrum Eiringhausen zudem einem anderen Versorgungsraum (Ortsteil Eiringhausen) zugeordnet ist, eignet sich dieser zentraler Versorgungsbereich nicht als Ausweichstandort für das Vorhaben. Demnach liegen aus gutachterlicher Sicht **städtebauliche bzw. siedlungsstrukturelle Gründe** für eine Lage des Vorhabens außerhalb der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche vor.

- Bei der zu erweiternden Aldi Filiale handelt es sich um den einzigen Lebensmittelmarkt nördlich bzw. westlich der Hauptverkehrsachse Herscheider Straße / Am Wall. Demnach übernimmt der Aldi-Markt bereits heute eine **wichtige Nahversorgungsfunktion** für die Wohngebiete westlich bzw. nördlich dieser Verkehrsachse, welche durch die Erweiterung und Modernisierung des Anbieters gestärkt und gefördert wird.
- Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auszuschließen, **wodurch keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden.**

/// Im Hinblick auf **Ziel 6.5-3** (Beeinträchtigungsverbot) sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Plettenberg oder im Umland zu erwarten (vgl. Kapitel IV., 3).

/// Das **Ziel 6.5-5** sowie die **Grundsätze 6.5-4, -6 und -9 LEP NRW** sind für die Bewertung des Vorhabens nicht relevant.

/// **Ziel 6.5-7** ist hier nicht relevant, weil das Vorhaben den Ausnahmekriterien von Ziel 6.5-2 entspricht.

/// Da der Aldi-Markt auch nach dessen Erweiterung weiterhin einen Solitärstandort darstellt, wird **Ziel 6.5-8** (Agglomerationsverbot) entsprochen.

/// Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist unter der Voraussetzung, dass es im Hinblick auf Ziel 6.5-1 zu einer Änderung des Regionalplans kommt, in dem projektierten Sachverhalt zulässig. **Ziel 6.5-10** wird sodann eingehalten.

Mit Ausnahme von **Ziel 6.5-1** (hier ist eine Änderung des Regionalplans notwendig; welche im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans bereits berücksichtigt wird) erfüllt das Vorhaben sämtliche relevante Voraussetzungen des LEP NRW, insbesondere die Ausnahmevoraussetzungen und -kriterien des Ziels 6.5-2 zur Festsetzung von Sondergebieten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

## 5. Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plettenberg

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, hat im Jahr 2013 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plettenberg erarbeitet<sup>17</sup>. Neben dem

<sup>17</sup> vgl. GMA, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Plettenberg, 2013.

Standort- und Sortimentskonzept wurden im Rahmen der „Grundsätze zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung“ auch die mögliche Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe thematisiert. Diese sollte zur Sicherung und zur marktgerechten Entwicklung des Standortes möglich sein, insofern „keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Plettenberg und im Umland“ ermittelt werden können.

Im Rahmen vorliegender Analyse konnte festgestellt werden, dass die Erweiterung des Aldi Nord-Marktes weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Plettenberg oder im Umland zur Folge hätte. Demnach entspricht das Erweiterungsvorhaben den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plettenberg.

## **6. Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung in Plettenberg**

Durch die geringfügige Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes am Standort Herscheider Straße um ca. 250 m<sup>2</sup> sind keine wesentlichen Veränderungen des Anlieferungs- und Kundenverkehrs zu erwarten. Für den Emissionsschutz ergeben sich keine Probleme.

## V. Zusammenfassende Beurteilung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In der Stadt Plettenberg soll am Standort Herscheider Straße ein Aldi Nord Lebensmitteldiscounter von aktuell rd. 800 auf 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungenanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Standortrahmen- bedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort: Plettenberg, rd. 25.240 Einwohner</li> <li>▪ Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Plettenberg liegt der Planstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.</li> <li>▪ Der Standort befindet sich an der Herscheider Straße; die nächsten Wettbewerber sind im Bereich Ziegelstraße / Grafweg (u. a. Rewe – Ihr Kaufpark, Lidl) und in der Innenstadt (Hit) vorhanden</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kauf- kraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf den südlichen Teil von Plettenberg (u. a. Stadtzentrum, die Ortschaften Oestertal, Holthausen, Mülhoff und Landemert)</li> <li>▪ Das Einzugsgebiet umfasst insgesamt rd. 13.200 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 30,8 Mio. €</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ insgesamt ca. 6,8 – 6,9 Mio. €, davon ca. 5,5 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,3 – 1,4 Mio. € Nonfood</li> <li>▪ Verkaufsflächenerweiterung eines bereits existierenden Marktes: Umsatzzuwachs von ca. 1,6 Mio. € (davon rd. 1,2 – 1,3 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,3 – 0,4 Mio. € Nonfood).</li> </ul>
<b>Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ höchste Umsatzumverteilung gegenüber den Anbietern im Einzugsgebiet mit rd. 0,8 – 0,9 Mio. € bzw. max. 3 % (Nahrungs- und Genussmittel)</li> <li>▪ insgesamt sind keine betriebsgefährdenden Wirkungen auf einzelne Lebensmittelbetriebe festzustellen, demnach sind auch weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben zu konstatieren</li> </ul>
<b>Bewertung hinsichtlich der Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ziel 6.5.-1 wird aktuell nicht entsprochen, da sich der Vorhabenstandort außerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) befindet. Hier ist eine Anpassung des Regionalplans notwendig. Im aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans wird die Fläche bereits als ASB dargestellt.</li> <li>▪ Aus GMA-Sicht greift die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5.-2.</li> <li>▪ Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5.-3.</li> <li>▪ Die Prüfung der Grundsätze 6.5.-4, 6.5.-6 und 6.5.-9 sowie der Ziele 6.5.-5, 6.5.-7 und 6.5.-8 entfällt.</li> <li>▪ Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist unter der Voraussetzung, dass es im Hinblick auf Ziel 6.5-1 zu einer Änderung des Regionalplans kommt, in dem projektierten Sachverhalt zulässig. Ziel 6.5-10 wird so dann eingehalten.</li> </ul>
<b>Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Plettenberg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen vorliegender Analyse konnte festgestellt werden, dass die Erweiterung des Aldi Nord-Marktes weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Plettenberg oder im Umland zur Folge hätte. Demnach entspricht das Erweiterungsvorhaben den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plettenberg.</li> </ul>

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

**Fazit**

- Der Standort Aldi Nord, Herscheider Straße erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.050 m<sup>2</sup> gehen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen einher.

## Verzeichnisse

	<b>Seite</b>
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Erweiterungstandort aus südlicher Richtung	15
Foto 2: Erweiterungstandort aus nordöstlicher Richtung	15
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage von Plettenberg und zentralörtliche Struktur	10
Karte 2: Mikrostandort Herscheider Straße	16
Karte 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und wesentliche projektrelevante Anbieter	18
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	13
Tabelle 2: Umsatzprognose für den projektierten Aldi Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.050 m <sup>2</sup> VK	21
Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln durch das Erweiterungsvorhaben	23