

Bebauungsplan Nr. 644
„Aldi-Markt Herscheider Straße“

der
Stadt Plettenberg

Begründung

Stand Entwurf

13.02.2022

1 AUSGANGSSITUATION.....	4
1.1 PLANGEBIET	4
1.2 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
2 PLANVERFAHREN	5
3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT UND ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN	5
3.2 REGIONALPLAN	8
3.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
3.4 LANDSCHAFTSPPLAN	10
3.5 BEBAUUNGSPLÄNE	10
4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTE UND UNTERSUCHUNGEN	11
4.1 EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT PLETTENBERG	11
4.2 AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN ERWEITERUNG	12
4.3 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG ZUR FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT	12
5 ERSCHLIEßUNG	13
6 INHALT DER PLANUNG	13
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
6.1.1 Sondergebiet	13
6.1.2 Mischgebiete.....	16
6.1.3 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	18
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	19
6.2.1 Sondergebiet	19
6.2.2 Mischgebiete.....	20
6.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	20
6.4 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	21
6.5 VERKEHRSFLÄCHEN	21
6.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	21
6.7 NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE	22
6.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN	22
6.9 HINWEISE	23
7 UMWELTBELANGE	24
7.1 UMWELTBERICHT	24
7.2 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	25
7.3 NATUR UND LANDSCHAFT (EINGRIFF/AUSGLEICH)	25
7.4 ARTENSCHUTZ	25
7.5 IMMISSIONSSCHUTZ	27
7.6 KLIMA.....	28
7.7 DENKMALSCHUTZ	28
7.8 ALTLASTEN ODER KAMPFMITTEL BZW. KAMPFMITTELRÜCKSTÄNDE	29
7.9 BERGBAULICHE SITUATION	29
8 SOZIALE MAßNAHMEN.....	29

9 FLÄCHENBILANZ	29
10 BELANGE DER NACHBARGEMEINDEN	30
11 KONZEPTE UND UNTERSUCHUNGEN.....	30

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 m² Verkaufsfläche. Aldi-Nord plant einen Neubau der Filiale und eine Erweiterung der Verkaufsfläche von rund 250m² auf 1.050m².

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 800m² 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 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 m² 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.

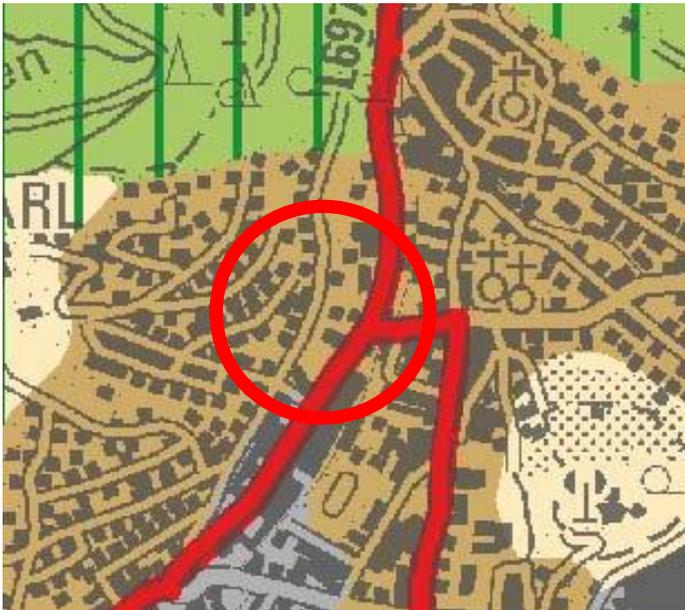
Eine Abweichung von den raumordnerischen Zielvorstellungen des Regionalplans ist somit nicht zu erkennen (vgl. Kap. 3.1).

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.

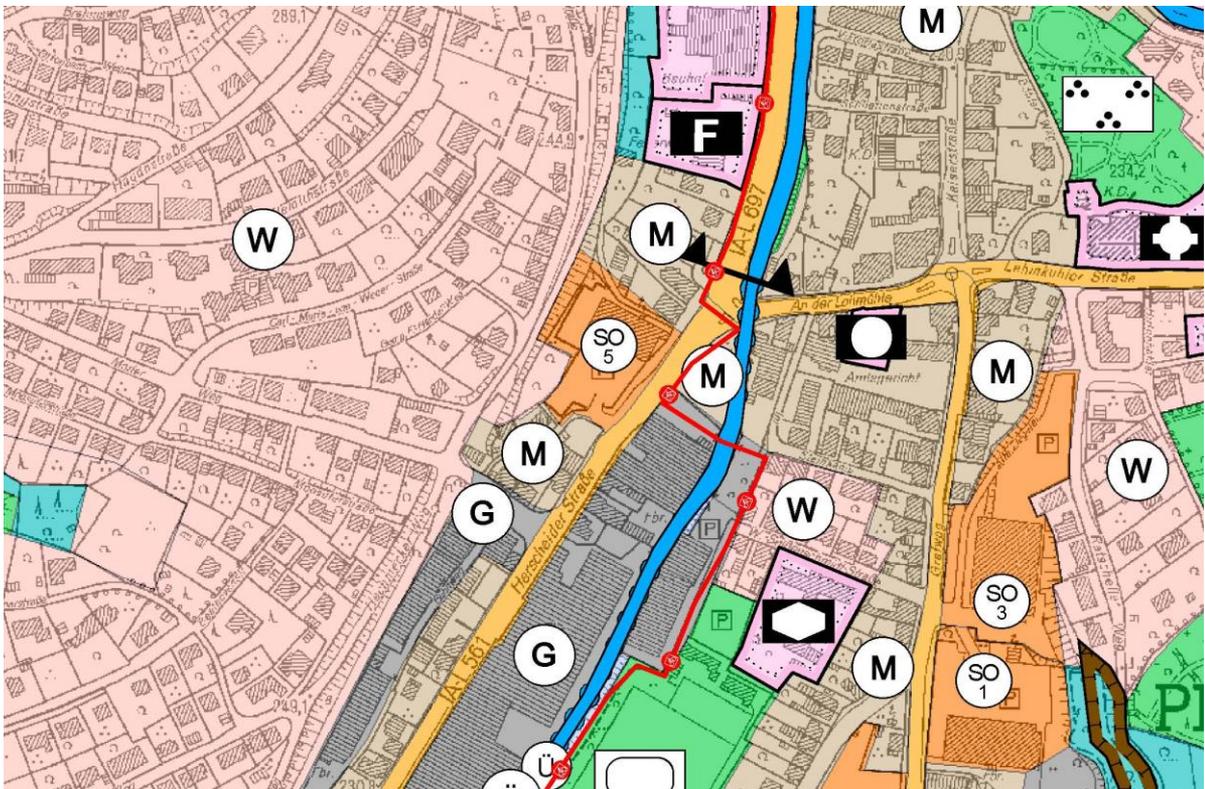


Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplan Arnsberg, Oberbereich Siegen (Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein)

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 m²“, 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.

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 m² 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 Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten

Kernsortimenten eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² 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.

Die Stadtwerke Plettenberg haben mitgeteilt, dass hinsichtlich der Löschwasserversorgung der Grundschutz garantiert werden kann.

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, ortsnahe 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 m². Zentrenrelevante Randsortimente (Sortimente, die zentrenrelevant, aber nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind) dürfen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs einnehmen.*

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 m², 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 m² geplant. Diese Verkaufsfläche ist – gutachterlich nachgewiesen – als städtebaulich verträglich einzustufen.

Mit der vorgenommenen Begrenzung der (Gesamt-)Verkaufsfläche auf 1.050 m² 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 Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsvorhabens stellt fest, dass durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes um ca. 250 m² 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.“¹ 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 Angebotsumfanges 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“.²

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.

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 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.

(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 solch 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 Mindestrücksprung 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 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. Diese erstreckt sich in Anlehnung an den ehemaligen Verlauf der Straße „Im Winkel“ bis zur Herscheider Straße.

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 freizuhaltenen Fläche gesichert. Dies ist im Einklang mit der Nutzung des Grundstücks durch den Einzelhandelsbetrieb möglich, da Bepflanzungen und Stellplätze weiter zulässig sind.

6.6 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.

6.7 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 CO₂ 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 CO₂ - 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 CO₂ –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 CO₂ –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.

6.8 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 m² 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 m² angefangene Stellplatzfläche ein hochkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

6.9 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 Werktagen 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).

Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Hinweise auf das Vorhandensein von 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 und Schonung der Vegetation

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.

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.

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

7 Umweltbelange

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Bestandteil der Begründung beigefügt. Zusammenfassend kommt dieser zu folgendem Ergebnis:

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 „Aldi-Markt Herscheider Straße“ in Verbindung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Plettenberg wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Fläche und Boden führen, da mit der geplanten Bebauung der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme des Bodens einhergehen kann. Weiterhin wird es durch die Versiegelung

von Freiflächen zu einer geringfügigen Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen. Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft wird ausgeschlossen, da das Plangebiet keine relevante Funktion für Erholungssuchende aufweist und die geplante Bebauung zu keinen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen führen wird.“

7.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht für das geplante Vorhaben (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m² 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 wurde nunmehr eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

7.3 Natur und Landschaft (Eingriff/Ausgleich)

Die Eingriffe in die Natur wurden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Bestandteil des Umweltberichtes ist, bilanziert und bewertet. Ggf. Ergebnis ist, dass keine internen oder externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

7.4 Artenschutz

Eine Artenschutzuntersuchung 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 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. 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.

7.5 Immissionsschutz

Der Umweltbericht und die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG sagt enthalten 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 m² 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.

7.6 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 begrünten 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.“ Auch der Umweltbericht stellt fest, dass mit dem geplanten Vorhaben sind keine signifikanten lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden sein werden. Ein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergebe sich nicht.

Im Hinblick auf das Globalklima sei auf die mit dieser Planung verbundene Erhaltung und zukunftsfähige Sicherung eines Nahversorgungsstandortes mit ÖPNV-Anbindung verwiesen, der für seine Umgebung auch das Einkaufen ohne Auto ermöglicht. Auf diese Weise können Kraftstoff- bzw. Stromverbrauch und damit CO₂-Erzeugung vermieden werden. Darüber hinaus wird für das Sondergebiet eine Solarenergienutzung verpflichtend festgesetzt.

7.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine 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.

7.8 Altlasten oder Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Es liegen keine Hinweise über 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.

7.9 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 ²
Mischgebiete	ca. 2.970 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.990 m ²
Verkehrsfläche	ca. 4.520 m ²

Gesamt

ca. 15.470 m²

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: Auswirkungenanalyse 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.