STADT HAMMINKELN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18

"Lebensmitteldiscounter Bahnhofstraße"

Begründung (Entwurf)

zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 31.08.2021

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513 - 90
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

Inhalt

1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 3

2 Verfahren 3

3 Planungsrechtliche Vorgaben 4

3.1 Regionalplan 4

3.2 Flächennutzungsplan 5

3.3 Bebauungspläne 6

4 Bestandssituation 6

4.1 Städtebauliche Situation / Freiraum 6

4.2 Verkehrliche Erschließung 7

4.3 Infrastrukturelle Situation 7

4.4 Denkmalschutz 7

4.5 Altlasten 7

4.6 Kampfmittel 8

5 Planungsanlass und Planungsziel 8

6 Städtebauliches Konzept 8

7 Inhalt des Bebauungsplanes 9

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche 15

7.2 Erschließung / ruhender Verkehr 16

7.3 Natur und Landschaft 17

7.4 Immissionsschutz 18

7.5 Örtliche Bauvorschriften 20

7.6 Nachrichtliche Übernahme 20

7.7 Hinweise 21

8 Umweltbezogene Belange 22

8.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen 22

8.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen 24

9 Belange der Ver- und Entsorgung 25

10 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung 25

11 Kosten und Finanzierung 25

12 Fachgutachten 25

13 Flächenbilanz 26

1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Lebensmitteldiscounter Bahnhofstraße“ liegt südlich der Bahnhofstraße innerhalb des Ortsteils Mehrhoog der Stadt Hamminkeln.

Er umfasst das Grundstück eines mittlerweile aufgegebenen Lebensmittelmarktes.

Im Norden wird der Planbereich von der Bahnhofstraße, im Westen von der Sperlingstraße, im Süden von der Meisenstraße und im Osten von der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtflächengröße von insgesamt ca. 4.150 qm und umfasst folgendes Flurstück:

- Gemarkung Mehrhoog, Flur 36, Flurstück 216.

Die beschriebene Fläche steht im Eigentum des Vorhabenträgers, der Unternehmensgruppe ALDI SÜD . Die Gesellschaft ist als Investorin Initiator dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Lage des Plangebietes ist in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

2 Verfahren

Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er die Wiedernutzbarmachung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden brach gefallenen Flächen eines Lebensmittelmarktes vorsieht. Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden, so dass der Bereich neu strukturiert werden kann.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des §

19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im vorliegenden Fall befinden sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang keine weiteren Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren.

Mit der Planung wird eine Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche ermöglicht; sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Im Zuge einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (umweltbüro essen, März 2021) wurde bestätigt, dass das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebote im Sinne des Bundenaturschutzgesetztes vorliegen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB soll im Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattfinden.

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 der vom Vorhabenträger beantragten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kuckuck“ im Ortsteil Mehrhoog zugestimmt. Diese Änderung soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 als eigenständiges Planverfahren erfolgen, welches für seinen räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzen wird.

Nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat der Rat der Stadt Hamminkeln in seiner Sitzung am 31.05.2021 den förmlichen Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Planaushang in der Zeit vom 16.07. bis 06.08.2021. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2021 an der Planung beteiligt.

Im Weiteren wird der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem zuständigen Ausschuss zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Mit der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der aktuelle Regionalplan stellt für den Geltungsbereich „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar. Gemäß Regionalplan sollen die Kommunen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen

Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnahe Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Seit dem 21. Oktober 2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) als Regionalplanungsbehörde für die Regionalplanung in der Metropole Ruhr, zu der auch der Kreis Wesel gehört, zuständig. Der RVR erarbeitet derzeit den Regionalplan Ruhr mit Zielaussagen für die künftige räumliche Entwicklung in der Metropole Ruhr.

Auch in der Entwurfsfassung des Regionalplans Ruhr (Stand April 2018) ist der Geltungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Somit ergeben sich für das geplante Vorhaben keine regionalplanerischen Änderungen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

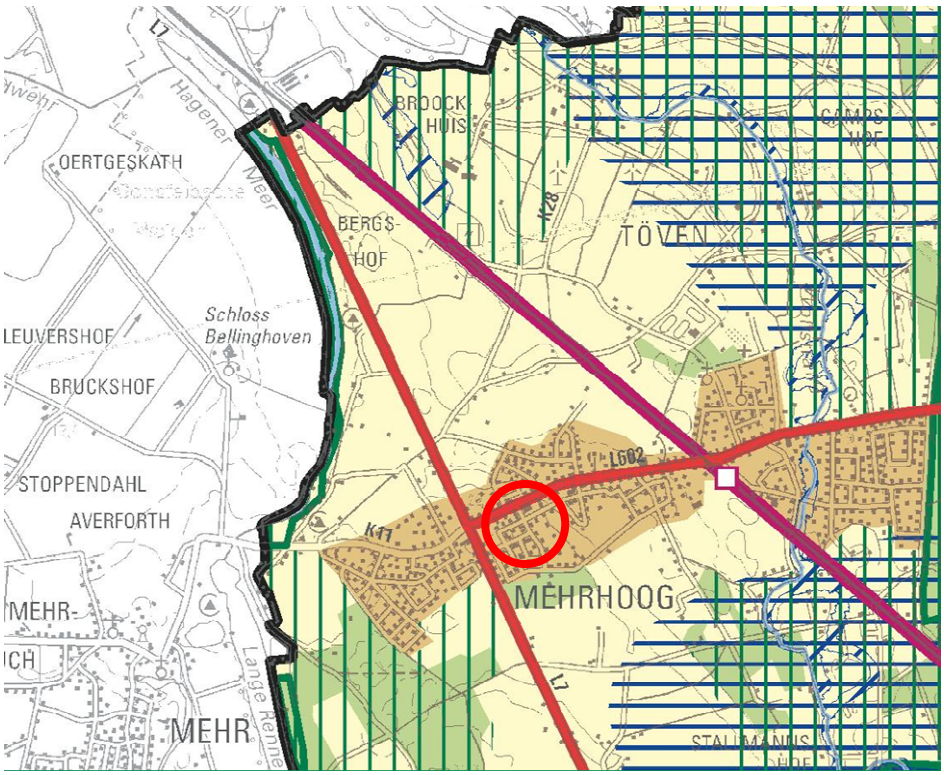

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr – Entwurf 2018 – o.M.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hamminkeln ist für das Vorhabengrundstücks eine gemischte Baufläche dargestellt. Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebietes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Allerdings kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der Fläche des Plangebietes als „Sonderbaufläche“

mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt, da die Neubebauung von Größe und Kubatur dem baulichen Bestand entspricht.

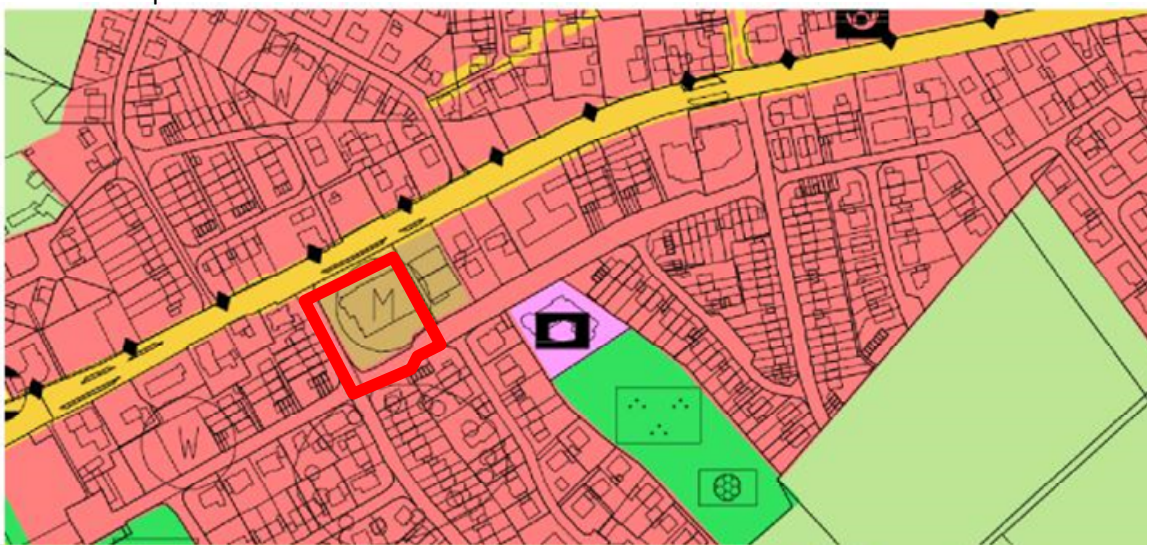

Abbildung 3: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan – o.M.

3.3 Bebauungspläne

Für den Vorhabenbereich gilt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kuckuck“ aus dem Jahr 1986. Dieser Änderungsbebauungsplan trifft für das Grundstück die Festsetzung eines Mischgebietes. In diese Festsetzung einbezogen ist auch das östlich angrenzende Grundstück, auf dem sich ein Textildiscounter befindet. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die neuen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ersetzt.

Südlich des Vorhabenstandortes an der Meisenstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 13 „Kuckuck“ im Ur-Zustand aus dem Jahr 1973. Das westlich an den Planbereich liegende Eckgrundstück Bahnhofstraße/Sperlingstraße wird von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 überlagert und für die südlich angrenzende Wohnbebauung an der Sperlingstraße gilt die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Für die nördlich der Bahnhofstraße gelegene Bebauung gilt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Obbergshof“. Alle in den vorgenannten Bebauungsplänen liegenden, angrenzende Baugebiete sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

4 Bestandssituation

4.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Der Standort des vorgesehenen Lebensmitteldiscountmarktes befindet sich im Ortsteil Mehrhoog, südwestlich des Ortszentrums, im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraße „Bahnhofstraße“ und der Wohngebietserschließungsstraße Sperlingstraße. Er umfasst das aus den 80er-Jahren des vorigen Jahrhunderts stammende Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes (mit Getränkemarkt, Bäcker und Lotto-Toto-Geschäft). Während der überwiegende Teil der Erdgeschosszone von dem Lebensmittelmarkt beansprucht wurde, fanden sich im Obergeschoss ergänzende gewerbliche Nutzungen. Nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes im Jahr 2020 steht das Gebäude vollständig leer.

Das Grundstück wird fast vollständig vom Gebäude und den Stellplatzflächen sowie den Zufahrten eingenommen. Grünstrukturen finden sich in Form einer Hecke entlang der Bahnhofstraße sowie einzelnen Baumstandorten und einer Gebüschformation im südwestlichen Planbereich.

Das Plangebiet weist geringe Höhendifferenzen von bis zu 0,7 Metern auf. Die geringsten Geländehöhen finden sich im Südosten (Höhenlage ca. 20,3 m über Normalhöhennull-NHN); die höchsten Punkte mit rund 21,0 m über NHN finden sich am Nordrand des Plangebietes im Verlauf der Bahnhofstraße.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Der bislang vorhandene Lebensmittelmarkt wurde sowohl von der Sperlingstraße als auch von der Meisenstraße aus erschlossen. Zur Vermeidung von PKW-Fahrten in den angrenzenden Wohngebieten soll die Anbindung der Besucherstellplätze zukünftig direkt von der Bahnhofstraße aus erfolgen, die die Hauptdurchgangsstraße des Ortsteils darstellt. Von dort sind weiterführende Hauptverkehrsstraßen von Hamminkeln gut erreichbar. Die äußere Erschließung ist insgesamt gesichert und als gut zu bezeichnen.

Die nächste Bushaltestelle „Obbergshof“ liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planobjekt (ca. 70 Meter entfernt). Über diese Haltestelle sind die Linien 63 (Wesel - Mehrhoog - Haldern / DB Bahn Rheinlandbus) sowie der Bürgerbus Mehrhoog (Mehrhoog – Hamminkeln) angebunden. Damit liegt eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz vor.

Der Planbereich wird über die vorhandenen straßenbegleitenden Geh- und Radwege der umliegenden Straßen an die anschließenden Siedlungsgebiete angebunden. Der Lebensmitteldiscounter ist somit auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar.

4.3 Infrastrukturelle Situation

Der Lebensmitteldiscountmarkt liegt in direkter Nachbarschaft zu einem Textildiscountmarkt. Der Standortbereich des ehemaligen Lebensmittelmarktes wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hamminkeln als Nahversorgungslage definiert. Damit wurden ihm wesentliche Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung zugesprochen, ohne jedoch den Status eines Zentralen Versorgungsbereiches zu erreichen. Der Zentrale Versorgungsbereich Mehrhoog (Nahversorgungszentrum) ist nordöstlich des Planstandortes gelegen, die Entfernung zum Rand des Nahversorgungszentrums beträgt rund 200 Meter; die Standortkombination eines weiteren Lebensmitteldiscounters sowie eines Vollsortimenters und weiteren Versorgungseinrichtungen liegt rund 500 Meter entfernt.

Im zentralen Versorgungsbereich von Mehrhoog finden sich alle wesentlichen Einrichtungen der sozialen und gemeindlichen Infrastruktur.

4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt, kann aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf den Umgang mit möglichen Bodendenkmälern aufgenommen.

4.5 Altlasten

Altlasten sind für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt. Der auf dem Grundstück des o.g. Bebauungsplanes unter dem Aktenzeichen 3-5a

registrierte Altstandort (ehemalige chemische Reinigung) wurde 1995 gestrichen, da es sich lediglich um eine Annahmestelle handelte. Der Fall steht nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster.

4.6 Kampfmittel

Das Auftreten von Kampfmittelfunden ist nicht auszuschließen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wonach vor Baubeginn eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen sind.

5 Planungsanlass und Planungsziel

Am Standort Bahnhofstraße / Sperlingstraße im Hamminkelner Stadtteil Mehrhoog war bis Mitte 2020 ein Supermarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 935 m^2 etabliert. Der Markt wurde bereits im Jahr 1983 eröffnet und bestand aus einem Supermarkt mit ergänzendem Getränkemarkt, einen Lotto Toto-Geschäft und einer Bäckerei. Der Markt wurde zwischenzeitlich aufgegeben, sodass das Objekt seitdem leer steht. Nun ist geplant, durch Abriss und Neubau am Standort einen ALDI SÜD Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 935 m^2 zu errichten.

Der Projektstandort liegt etwa 200 Meter westlich des Zentralen Versorgungbereiches „Nahversorgungszentrum Mehrhoog“ und ist gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Hamminkeln zusammen mit dem benachbarten Textildiscounter der Nahversorgungslage Bahnhofstraße / Sperlingstraße zugeordnet; damit kommt ihm eine wichtige Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete bzw. den Ortsteil Mehrhoog zu.

Da der vorgesehene Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 935 m^2 die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, ist er außer in einem Kerngebiet nur in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässig. Daher ist das Vorhaben auf der Grundlage des rechtverbindlichen Bebauungsplanes, der an dieser Stelle ein Mischgebiet festsetzt, nicht zulässig. Somit ist zur Schaffung des Planungsrechts zur Realisierung des Vorhabens und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

6 Städtebauliches Konzept

Es ist beabsichtigt, den Neubau des Marktes mit einer Verkaufsfläche von 935 m^2 im südlichen Teil des Vorhabengebietes, orientiert zur Bahnhofstraße, zu platzieren. Das Gebäude soll das typische Aussehen moderner ALDI SÜD-Filialen aufweisen und orientiert sich mit einem Flachdach an der neuen Filialgeneration, einschließlich klarer linearer Architekturelemente und adäquater Integration von Werbeflächen. Die Gebäudehöhe weist eine Gesamthöhe von ca. 7,0 m auf. Technische Aufbauten oder Photovoltaikanlagen dürfen die zulässige Bauhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Durch ein zeitgemäßes Energiekonzept zur Beheizung und Kühlung des Gebäudes (Wärmepumpen mit Pufferspeicher, Wärmerückgewinnung) wird die Verwendung fossiler Brennstoffe vermieden. Auf dem Dach werden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie installiert.

Zwischen dem Gebäude und der Bahnhofstraße wird die Stellplatzanlage angeordnet. Für die Realisierung des Vorhabens mit der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von 935 m^2 werden insgesamt 65 private Stellplätze nachgewiesen (1 Stellplatz je 15 m^2 Verkaufsfläche). Der gewählte Stellplatzschlüssel gewährleistet, dass auch bei Verkaufsspitzen ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Zufahrt für Kunden erfolgt über eine neu anzulegende Zufahrt von der

Bahnhofstraße aus, so dass aus dem Kundenverkehr resultierende Verkehrsbelastungen in den westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten vermieden werden. Die gesamte Stellplatzanlage wird nach Betriebsschluss durch Schrankenanlagen an der Zufahrt vor ungewollter Nutzung geschützt.

Von der Sperlingstraße aus wird eine fußläufige Anbindung ermöglicht, so dass Kunden aus den angrenzenden Wohngebieten auf kurzem Wege den Lebensmitteldiscounter erreichen können.

Die Anlieferung erfolgt im südöstlichen Gebäudebereich an der Grenze zum benachbarten Textildiscountmarkt. LKW können von der Meisenstraße aus das Gebäude anfahren und rückwärts an die Anlieferrampe zurücksetzen.

7 Inhalt des Bebauungsplanes

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, im Ortsteil Mehrhoog im Nahbereich des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, um die Nahversorgungssituation nach Aufgabe des bislang bestehenden Lebensmittelmarktes nachhaltig zu sichern und zu verbessern. Allerdings sollen erhebliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Hamminkeln und den Nachbarstädten vermieden werden. Die Verträglichkeit der Planung und die Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen wurden daher im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung geprüft (Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines ALDI SÜD Lebensmitteldiscounters in Hamminkeln-Mehrhoog , CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 23.12.2020). Die zentralen Aussagen der Auswirkungsanalyse werden im folgenden wiedergegeben.

a) Bewertung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Folgewirkungen des Planvorhabens

Auswirkungen im Einzugsgebiet

Die höchste relative Betroffenheit innerhalb des Einzugsgebietes ist gegenüber dem in fahrkundenorientierter Lage platzierten NETTO-Markt in Mehrhoog zu erwarten; es könnten Umverteilungswirkungen in Höhe von bis zu 17,8 % des projektrelevanten Umsatzes auftreten. Wenngleich davon auszugehen ist, dass sich diese Wirkungen im Laufe der Zeit wieder abschwächen werden, können betriebliche Wirkungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Da der Markt außerhalb schützenswerter Bereiche gelegen ist, sind die Wirkungen jedoch als wettbewerbliche Effekte einzustufen.

Angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort sind zudem merkbare Umsatzumverteilungen gegenüber den im Zentralen Versorgungsbereich Mehrhoog etablierten Lebensmittelmärkten zu erwarten. Als wesentlicher Träger der Nahversorgung fungieren der dortige EDEKA Vollsortimenter und der PENNY Lebensmitteldiscounter. Aufgrund der Marktgebietsüberschneidungen der Märkte ALDI SÜD sowie EDEKA / PENNY sind Wettbewerbswirkungen nicht auszuschließen, sie können zu Umverteilungswirkungen in einer Höhe von rund 9,2 % des projektrelevanten Umsatzes führen. Da die Märkte aufgrund der Standortkooperation Wettbewerbsvorteile aufweisen und modern aufgestellt sind, sind keine unmittelbaren Betriebsgefährdungen zu erwarten. Die Höhe der Umverteilungswirkungen weist jedoch darauf hin, dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Begrenzung der Verkaufsfläche des ALDI SÜD-Marktes auf 935 m^2 Verkaufsfläche (entsprechend der Verkaufsfläche des ehemaligen Lebensmittelmarktes) geboten erscheint.

Die Auswirkungen auf die Bestandsmärkte in Rees-Mehr und Haffen liegen in einer Größenordnung von 8,3 % des projektrelevanten Umsatzes. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche weisen diese Anbieter Wettbewerbsnachteile auf, die möglichst durch Modernisierungen und

Verkaufsflächenerweiterungen kompensiert werden sollten, zumal die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in den Reeser Ortsteilen Mehr und Haffen deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes

In den Zentralen Versorgungsbereichen Hamminkeln, Dingden und Brünen sind Umsatzrückgänge bei Nahrungs- und Genussmitteln zwischen 3,6 und 5,8 % des projektrelevanten Umsatzes zu erwarten. Auswirkungen auf die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche sind dabei nicht anzunehmen.

Die Auswirkungen auf die Nahversorgungslage in Dingden liegen in einer Größenordnung von 4,7 % des Umsatzes. Durch die geplanten Modernisierungsmaßnahmen an diesem Standort ist eine teilweise Kompensation zu erwarten, sodass auch hier keine Betriebsgefährdungen eintreten dürften.

Deutliche Wettbewerbswirkungen in Höhe von 2,5 Mio. € bzw. 16,8 % des projektrelevanten Umsatzes sind für sonstige Standorte innerhalb des Stadtgebietes von Hamminkeln zu prognostizieren. Dabei wird insbesondere der bestehende ALDI SÜD-Markt im Ortsteil Hamminkeln tangiert werden, da sich ein Teil der Kunden dieses ALDI SÜD-Marktes zukünftig auf den Standort Mehrhoog orientieren wird. Nur begrenzte Umsatzrückgänge sind demgegenüber beim NETTO-Markt in Hamminkeln anzunehmen. Die Auswirkungen sind aufgrund der Lage außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen als wettbewerbliche Wirkungen einzustufen; Betriebsgefährdungen sind aber nicht abzuleiten.

Größere Umsatzumverteilungswirkungen auf schützenswerte Lagen außerhalb von Hamminkeln - hier sind der Zentrale Versorgungsbereich Rees-Haldern sowie der Nahversorgungsstandort Wesel Flüren relevant - sind bei Umverteilungswirkungen zwischen 3,6 und 3,9 % des projektrelevanten Umsatzes nicht anzunehmen.

Fazit

Zusammenfassend sind im Falle einer Realisierung des projektierten Ansiedlungsvorhabens am Standort Bahnhofstraße / Sperlingstraße keine unmittelbaren Betriebsgefährdungen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten. Es ist jedoch eine merkbare Wettbewerbsverschärfung anzunehmen. Damit sind – auch in Verbindung mit weiteren, bereits bestehenden Planungen in den anderen Ortsteilen von Hamminkeln – kaum noch Entwicklungsspielräume in Bezug auf darüberhinausgehende Ansiedlungen oder Erweiterungen im Lebensmittelsegment erkennbar.

Auf der anderen Seite besteht mit der Ansiedlung des ALDI SÜD-Marktes in Mehrhoog die Option, den ehemaligen Nahversorgungsstandort, der mit dem Rückzug des bislang bestehenden Lebensmittelmarktes seine Funktion eingebüßt hat, wieder zu aktivieren und damit die Versorgungsqualität des Ortsteils Mehrhoog und angrenzender ländlich strukturierter Ortschaften zu verbessern. Kaufkraft, die derzeit zu ALDI SÜD-Filialen in benachbarten Kommunen fließt, kann wieder im Ortsteil gebunden werden.

Vor diesem Hintergrund kann der vorliegenden Planung gutachterlich zugestimmt werden, sofern die Verkaufsfläche des ALDI SÜD-Marktes auf den Bestand des ehemaligen Lebensmittelmarktes (935 m^2 Verkaufsfläche) beschränkt wird.

b) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Landesplanung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW zu beachten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grund-

sätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele und Grundsätze zu folgenden Ergebnissen:

Ziel 6.5-1: Standorte 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.

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Regionalplan ist der Planstandort im Ortsteil Mehrhoog als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit mit dem Ziel 6.5-1 des LEP überein.

Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte 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.*

Aufgrund der räumlichen Lage des Vorhabenstandortes außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches ist für das zu beurteilende Planvorhaben die Ausnahmeregelung für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten relevant.

Der projektierte Markt ist der Nahversorgungslage Mehrhoog zugeordnet; nach Angaben der Firma ALDI SÜD weist er einen Anteil von rund 90 % an nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf und ist damit als Nahversorger zu klassifizieren.

Mit Blick auf die räumliche Nähe des Vorhabenstandortes zum Nahversorgungszentrum Mehrhoog (ca. 0,2 km Distanz zwischen dem Planstandort und dem Ende des Zentralen Versorgungsbereiches) gilt es, insbesondere für diesen Zentralen Versorgungsbereich zu prüfen, ob eine entsprechende Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches möglich wäre.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2015 wurden innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Mehrhoog zwei Entwicklungsstandorte ausgewiesen. Der Entwicklungsstandort 10 wurde jedoch zwischenzeitlich teilweise bebaut und bietet somit keine Ansiedlungsoptionen für einen Lebensmitteldiscounter. Der Entwicklungsstandort 11 weist keine ausreichende Fläche für eine entsprechende Ansiedlung auf, sodass weitere Entwicklungsflächen innerhalb des Nahversorgungszentrums und damit eine Integration des ALDI SÜD-Marktes in den Zentralen Versorgungsbereich von Mehrhoog nicht umsetzbar erscheinen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Planstandort bereits langjährig als Nahversorgungsstandort fungiert hat, sodass eine „Bestandsreaktivierung“ als sinnvoll zu bewerten ist.

Als wesentliche Maßgabe zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches wird die Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung genannt. Die Voraussetzung ist von den städtebaulichen / siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vor Ort abhängig und für den jeweiligen Einzelfall zu begründen.

Aufgrund der Definition des Standortes als Nahversorgungslage konnte bereits dokumentiert werden, dass der Standort der Gewährleistung der wohnortnahmen Versorgung dient: Der Standort ist siedlungseingebunden und weist eine direkte Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf. Da jedoch eine Überschneidung der Marktgebiete der innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Lebensmittelmärkte EDEKA und PENNY mit dem Untersuchungsobjekt ALDI SÜD standortprägend ist, ist auch zukünftig eine ausreichende Wirtschaftlichkeit insbesondere der Anbieter im Nahversorgungszentrum Mehrhoog sicherzustellen.

Bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche des Vorhabens auf die bisherige Verkaufsfläche des REWE-Marktes in Höhe von 935 m² entspricht der zu erwartende Umsatz des Ansiedlungsobjektes mit Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von ca. 6,5 Mio. € einem Anteil von 36,1 % an der verfügbaren Kaufkraft im erweiterten Nahbereich von 2.500 Metern. Bei diesem Wert verbleibt noch ein ausreichender Spielraum für die im Zentralen Versorgungsbereich von Mehrhoog platzierten Anbieter EDEKA und PENNY.

Unter Berücksichtigung der Aussagen zu Ziel 6.5-3 sind nach gutachterlicher Einschätzung für einen Markt mit maximal 935 m² Verkaufsfläche die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung gemäß Ziel 2 gegeben.

Ziel 6.5-3 - Beeinträchtigungsverbot

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.

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich des Planvorhabens eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Planvorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Entsprechend der durchgeführten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung des ALDI SÜD Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 935 m^2 werden die Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hamminkeln nicht negativ beeinträchtigt. Dies trifft auch auf umliegende Kommunen zu. Das Planvorhaben stimmt daher mit dem Ziel 6.5-3 überein.

Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 des LEP beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Ziel 6.5-7 - Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 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 Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Der Planstandort ist zwar außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegen, jedoch als Nahversorgerstandort zu klassifizieren. Die Verkaufsfläche wird gegenüber der ehemaligen Nutzung (Supermarkt mit ergänzenden Nutzungen) nicht erweitert. Dem Ziel 6.5-7 wird somit entsprochen.

6.5-8 Ziel - Einzelhandelsagglomerationen

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

Das Ziel ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden, da es sich um einen Nahversorgerstandort handelt, der innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches gelegen ist.

In den ergänzenden Erläuterungen zum Ziel 6.5-8 des LEP NRW wird darauf verwiesen, dass eine Gemeinde über verschiedene Möglichkeiten verfügt, um der Entstehung, ggf. auch der Verfestigung oder Erweiterung solcher Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken. Hierzu zählt die Festsetzung eines Sondergebiets für ein Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO und die Untergliederung nach Sortimenten und (Sortiments-) Verkaufsflächen. Für das Vorhaben soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebietes aufgestellt werden.

Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte

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

Der Grundsatz 6.5-9 regelt die Aufstellung bzw. Änderung von Regionalplänen.

Ziel 6.5-10 - 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 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

Derzeit werden alle relevanten Ziele des LEP NRW eingehalten. Damit erfüllt das Planvorhaben auch das Ziel 6.5-10.

c) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hamminkeln

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Hamminkeln formuliert Steuerungsempfehlungen für siedlungsräumlich integrierte Lagen und Nahversorgungslagen:

„Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen und Nahversorgungslagen ([...] Mehrhoog, Bahnhofstraße/Sperlingstraße) handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Insbesondere Nahversorgungslagen weisen häufig bereits deutliche Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ausreicht. [...] Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hier zulässig sein, sofern sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen. Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz.“

Der ehemalige Bestandsmarkt am Standort Bahnhofstraße / Sperlingstraße wurde im Einzelhandelskonzept der Nahversorgungslage Mehrhoog zugeordnet. Seit Aufgabe des Marktes können die Nahversorgungsfunktionen nicht mehr wahrgenommen werden; zudem wirkt sich das leerstehende Objekt negativ auf das Umfeld aus. Die Neubelegung durch einen ALDI SÜD-Markt bietet die Chance, den Standort gemäß seiner Funktion zu reaktivieren und städtebaulich deutlich aufzuwerten. Damit kann das im Einzelhandelskonzept formulierte Ziel „bestandssichernde Maßnahmen in den Nahversorgungslagen Mehrhoog und Dingden durch Erhalt des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels“ umgesetzt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Einzelfallbetrachtung wurden die verschiedenen, für den Nahversorgungsstandort relevanten Kriterien überprüft. Unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur im Ortsteil, der bestehenden Versorgungsstrukturen und des Schutzes des Zentralen Versorgungsbereiches Mehrhoog (sowie weiterer schützenswerter Versorgungslagen im Untersuchungsgebiet) ist gutachterlich zu bescheinigen, dass die Ansiedlung des ALDI SÜD-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 935 m^2 verträglich und mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes konform ist.

d) Fazit

Das Ansiedlungsvorhaben erfüllt die Festlegungen des LEP; der Markt ist als Nahversorger im Sinne der Ausnahmeregelung zu Ziel 2 zu klassifizieren.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben sowohl mit den landesplanerischen Zielen als auch mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hamminkeln, trotz seiner Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, grundsätzlich kompatibel ist.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Fläche, auf der die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters* erfolgen soll, wird auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sondergebiet „Einzelhandel für die Nahversorgung“ festgesetzt. Weitergehend wird definiert, dass als zulässige Nutzung großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Lebensmitteldiscounter) mit einer Verkaufsfläche von max. 935m² sind.

Aufgrund der Beschränkung durch die überbaubare Grundstücksfläche ist sichergestellt, dass in dem Sondergebiet lediglich ein einziger Lebensmitteldiscounter errichtet werden kann. Zudem wird mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche sichergestellt, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Hamminkeln und darüber hinaus -wie in der Auswirkungsanalyse dargestellt- nicht erfolgen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO)

Grundflächenzahl

In dem Sondergebiet wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einem Maß von 0,9 zulässig. Die Festsetzung dient zum einen der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzbarkeit des Grundstückes und ist regelmäßig für Einzelhandelsvorhaben wegen der umfänglichen Versiegelungen für die Kundenstellplätze erforderlich. Sie stellt gleichermaßen aber sicher, dass ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen im Plangebiet für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird. Bereits heute beträgt der Versiegelungsgrad im Plangebiet rund 90 %; somit wird sich diesbezüglich mit der Planung keine Verschlechterung ergeben.

Von der Möglichkeit einer Überschreitung wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, um die für den Einzelhandelsstandort zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Zudem ist die Zulässigkeit der Überschreitung sinnvoll, da üblicherweise großflächige Einzelhandelsbetriebe größere Gebäude sowie versiegelte Verkehrs- und Parkplatzflächen benötigen, um ihre Betriebe und Anlagen funktional aufbauen und die Kundenverkehre bewältigen zu können. Durch eine hohe zulässige GRZ wird in der Regel eine noch großflächigere Ausdehnung dieser Sondergebiete vermieden.

Im vorliegenden Fall sind trotz der Überschreitung der sog. Kappungsgrenze von 0,8 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden, da bereits heute rund 90 % der Vorhabenfläche bauordnungsrechtlich genehmigt versiegelt sind.

Mit den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen kann einerseits die Hochbauplanung auf den Grundstücken umgesetzt werden, anderseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von mindestens 10 %, der zudem durch die Begrünungsfestsetzungen ergänzt wird, so dass insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksflächen gewährleistet wird.

---

* Zur Definition eines Lebensmitteldiscounters:

Durch die Bezeichnung „Lebensmitteldiscounter“ wird die zulässige Nutzung hinreichend definiert (siehe hierzu Beschluss des OVG Münster vom 06.11.2008, Az.: 10 B 1582/08). Demnach bleibt der Großteil der Verkaufsfläche dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art gehören. Diese Randsortimente machen bei den Lebensmitteldiscountern typischerweise einen Anteil von unter 20 % des Warenangebotes aus.

Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der Hochbauplanung wird eine zukünftige, maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan von 28,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Höhe über Normalhöhennull (NHN) definiert. Diese liegt im Plangebiet bei rund 21,0 m, so dass ein Gebäude mit einer Höhe von rund 7 Metern errichtet werden kann.

Auf eine explizite Festsetzung von Geschossigkeiten kann aufgrund der Höhenfestsetzung verzichtet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für das Sondergebiet umfassen die Baugrenzen den geplanten Baukörper einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraumes

7.2 Erschließung / ruhender Verkehr

Verkehrsuntersuchung

Die Realisierung des Planvorhabens wird Neuverkehre erzeugen, die zu höheren Verkehrsbelastungen im umliegenden Straßennetz führen. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (Verkehrstechnische Untersuchung, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Januar 2021) wurde untersucht, welche zusätzliche Nachfrage im fließenden Verkehr aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an dem Anbindungspunkt störungsfrei sowie mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Die Verkehrsuntersuchung beinhaltete folgende Arbeitsschritte:

- die Bestandsaufnahme der derzeitigen Situation,
- die Ermittlung des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens,
- die Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens (Prognose),
- die Verteilung des zusätzlichen Verkehrs auf das Straßennetz im Planfall und die verkehrstechnische Bewertung der zukünftigen Verkehrssituation.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch den geplanten ALDI-Markt ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen von insgesamt 1.150 Kfz /24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde wird ein Mehrverkehrsaufkommen von 59 Kfz/h im Quellverkehr und 62 Kfz/h im Zielverkehr erzeugt.
- Im Prognose-Planfall stellt sich am Knotenpunkt Bahnhofstraße / Zufahrt Bauvorhaben in der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) ein. Der Knotenpunkt Bahnhofstraße / Sperlingstraße erreicht eine gute Verkehrsqualität (QSV B).
- Die zukünftigen Verkehrsbelastungen der betrachteten Straßenabschnitte liegen unterhalb der gemäß RASt 06 angegebenen Bandbreiten der verträglichen Verkehrsbelastungen für vergleichbare Straßentypen. Das Verkehrsaufkommen ist auf Grundlage der Regelwerke und im Hinblick auf die Umfeldnutzungen somit als verträglich zu bewerten.
- Für die geplante Anbindung des ALDI-Marktes sind aufgrund der gegebenen Verkehrsbelastungen während der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde (Hauptstrom in

Richtung West von 344 Kfz/h und 28 Kfz/h, die links zum Vorhaben abbiegen wollen) weder ein Linksabbiegestreifen noch ein Aufstellbereich erforderlich.
- In den erforderlichen Sichtfeldern der Anbindung befinden sich aktuell noch zwei Bäume und ein Parkstreifen. Diese müssen entfernt bzw. zurückgebaut werden, um die Anforderungen gemäß RASt 06 (vgl. FGSV, 2006) zu erfüllen.
- Der Schleppkurvennachweis zeigt, dass das gleichzeitige Einfahren auf den Kundenparkplatz bzw. das Ausfahren von dem Kundenparkplatz möglich ist.
- Auf die Anlage einer weiteren Querungshilfe für Fußgänger kann verzichtet werden, da die vorhandenen Querungsstellen westlich der Sperlingstraße und westlich der Straße Obbergshof jeweils nur etwa 70 m vom geplanten Zugang zum Vorhabengrundstück entfernt liegen.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen somit gegen das Vorhaben insgesamt keine Bedenken.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Kundenparkplatzes an die Bahnhofstraße soll ausschließlich an dem im Verkehrsgutachten untersuchten Standort erfolgen; die Warenanlieferung ist auch weiterhin über die Zufahrt von der Meisenstraße aus vorgesehen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Vermeidung von negativen verkehrstechnischen Auswirkungen (z.B. in den Kreuzungsbereichen) sollen außerhalb der definierten Bereiche weitere Zufahrten auf/von dem Grundstück ausgeschlossen werden. Daher werden entlang des westlichen Abschnittes der Bahnhofstraße und der Meisenstraße sowie entlang des gesamten Verlaufes der Sperlingstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Flächen für Stellplätze

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücksflächen in ausreichender Zahl untergebracht werden. Hierfür werden entsprechende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nördlich des geplanten Baukörpers festgesetzt. Garagen sind innerhalb der Baugebiete nicht vorgesehen.

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf den dafür vorgesehenen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

7.3 Natur und Landschaft

Umweltprüfung / Umweltbericht

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Hierzu erfolgt unter Punkt 8 dieser Begründung eine Betrachtung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Eingriff in Natur und Landschaft

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Zudem ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und des

bestehenden Versiegelungsgrades davon auszugehen, dass kein erheblicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen wird.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzt die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangt somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde vom umweltbüro essen, Essen, mit Datum vom 22.03.2021 vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche und ihrer unmittelbaren Umgebung eine erhebliche Beeinträchtigung aller im Fachinformationssystem FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Arten auszuschließen ist. Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind auszuschließen, sofern die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eingehalten werden. Der Abbruch kann zu jeder Jahreszeit ohne allgemeine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erfolgen.

Artenschutzrechtliche Konflikte können für die ermittelten Konfliktarten ausgeschlossen werden. Somit löst das geplante Neubauvorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und einer Aufstellung des Bebauungsplans stehen bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

Grünordnerische Festsetzungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 10° sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Begrünung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u.a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter). Von der Verpflichtung zur Begrünung sind Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen.

Um eine Eingrünung und Beschattung der Stellplatzflächen zu gewährleisten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 5 Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der GALK- Liste (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) in der Pflanzqualität 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen ist. Abgänge sind gemäß den vorstehenden Ausführungen artgleich zu ersetzen.

7.4 Immissionsschutz

Im Umfeld des geplanten Lebensmitteldiscounters befinden sich entlang der Bahnhofstraße, der Sperlingstraße und der Meisenstraße schützenswerte Wohnnutzungen. Zur Beurteilung der Situation und der Bewertung der Auswirkungen, einschließlich der damit verbundenen notwendigen Maßnahmen, wurde frühzeitig ein Lärmgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen, 23.02.2021).

Die Untersuchung zeigt, dass unter Berücksichtigung einzelner technischer Maßnahmen und der Begrenzung von Öffnungszeiten durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind. Der Untersuchung wurde für die Bebauung an der Sperlingstraße und dem Meisenweg die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Die dem geplanten

Vorhaben gegenüberliegende Bebauung an der Bahnhofstraße ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet einzustufen, dagegen ist der unmittelbar östlich anschließende Bereich im gültigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Hier sind Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts anzusetzen.

Die nachfolgenden technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte einhalten zu können. Da sie nicht Gegenstand der Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes sind, sollen die folgenden Maßnahmen über Auflagen zur Baugenehmigung bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert werden:

1. Beschränkung von Betriebszeiten, Öffnungszeit und Zeiten für die Warenanlieferung und Entsorgung (Anlieferung und Betriebszeit zum Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und Öffnungszeit für Kunden von 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr).
2. Eine Nutzung des Parkplatzes zur Nachtzeit ist ausgeschlossen.
3. Die Anlieferung von Waren und die Entsorgung haben am Rampentisch mit Vorsatzrampe mit Planen-Torrandabdichtung und integrierter Vorschubüberladebrücke (Innenrampen) zu erfolgen.
4. Die Parkbox für Einkaufswagen ist 3-seitig geschlossen mit einem Dach zu errichten. Die Umfassungsbauteile müssen mindestens ein Schalldämm-Maß von Rw = 20 dB aufweisen.
5. Es dürfen nur geräuscharme Einkaufswagen genutzt werden, die beispielsweise mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und Kunststoff-Protektoren ausgerüstet sind.
6. Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz haben aus einer Asphaltdecke oder einer ebenen Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fase und einer Fugenbreite kleiner 5 mm zu bestehen.
7. Der stationäre Schneckenverdichter für Papier und Pappe darf einen Beurteilungs-Schallleistungspegel von LWAT,1h < 85 dB(A) aufweisen.
8. Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen sind auf die in der Untersuchung genannten Werte begrenzt. Die Emissionen der Geräte müssen einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen können an allen Immissionsorten im Umfeld die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 der TA Lärm zeigt, dass durch den Neubau eine Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mehr als 3 dB(A) bei dem angenommenen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten ist. Daher sind zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich.

Immissionsrelevante tieffrequente Geräusche sind bei sachgerechter Errichtung der am Standort betriebenen Aggregate und der Entfernung zu den Immissionsorten ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt sind somit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchsetzung der baugestalterischen Absicht, auf dem Dach des Lebensmitteldiscounters eine Dachbegrünung vorzusehen, wird mit dem Bebauungsplan auf Grundlage von § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung) i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Demnach wird für die Baugebiete vorgegeben, dass dort als Dachformen nur Flachdächer zulässig sind. Damit kann die vorgesehene Dachbegrünung ermöglicht werden.

Als weitere gestalterische Festsetzung nach § 89 BauO NRW wird festgesetzt, dass im Bereich des Sondergebietes freistehende Werbeanlagen (z.B. ein Werbepylon) nur an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort mit einer maximalen Gesamthöhe von 7,5 m zulässig sind. Der hierfür vorgesehene ein Standort ist in der Planzeichnung im Zufahrtsbereich an der Bahnhofstraße verortet.

7.6 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet ist durch Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Dämme, Schutzmauern) grundsätzlich vor hochwasserbedingten Überschwemmungen geschützt. Eine theoretische Überschwemmungsgefahr besteht daher erst dann, wenn die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen versagen sollten. In diesem Szenario könnte – entsprechend der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierung Düsseldorf – der Planbereich bei extremen Hochwasserereignissen von Überschwemmungen betroffen sein. Im Falle eines solchen Hochwasserereignisses sind im Planbereich Wassertiefen von bis zu 2 m möglich.

Bei extremen Hochwasserereignissen, welche statistisch seltener als einmal pro Jahrhundert auftreten, ist grundsätzlich mit einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen zu rechnen, so dass in diesem Fall Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht gänzlich auszuschließen sind. Der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios ist angesichts verlässlicher Schutzeinrichtungen und der Seltenheit eines extremen Hochwassers jedoch relativ unwahrscheinlich. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz innerhalb des Plangebietes als unverhältnismäßig zu beurteilen bzw. nicht erforderlich. Darüber hinaus ist bei den geplanten und vorhandenen Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall kurzfristig verlassen können.

Die Lage des Plangebietes innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in textlicher Form wie folgt in den Bebauungsplan übernommen. Die folgende nachrichtliche Übernahmen erfüllt eine Informations- und Anstoßfunktion für die betroffene Öffentlichkeit:

„Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen im Falle von extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.“

Auf die Möglichkeit einer Überschwemmung des Plangebietes schon bei mittlerem Hochwasser (HQ_{100}) bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen wird zudem hingewiesen.

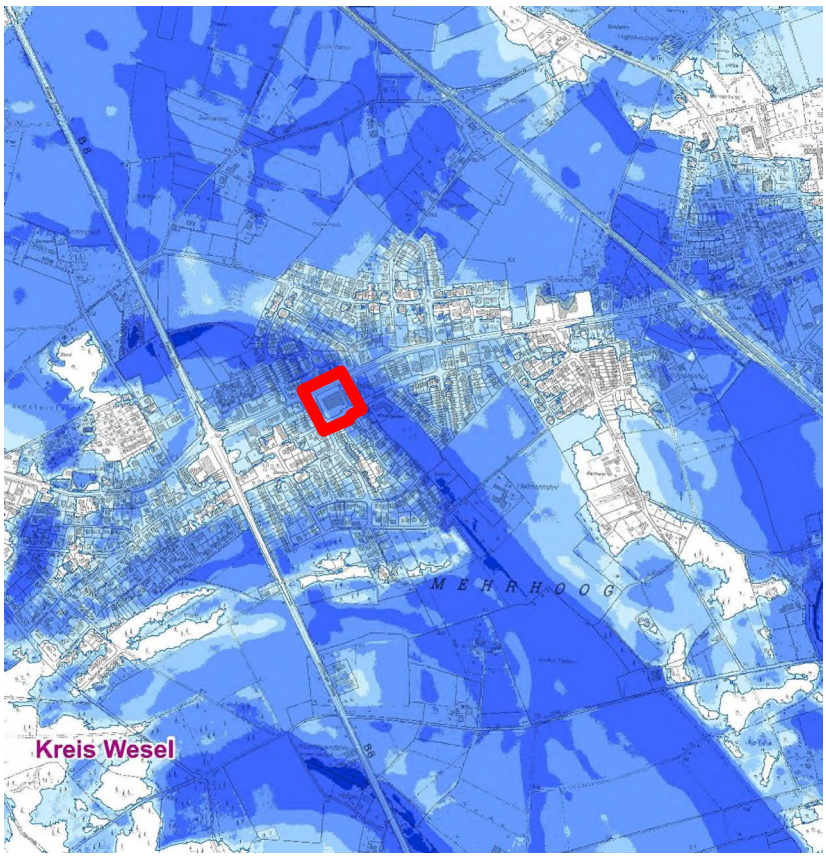

Abbildung 4: Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf für ein Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQExtrem); Quelle: www.flussgebiete.nrw.de

7.7 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplans werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3 + 5, 46509 Xanten, Telefon (02801) 776290, Fax (02801) 7762933 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal oder Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Das Auftreten von Kampfmittelfunden ist nicht völlig auszuschließen. Vor Baubeginn sind eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf, abzustimmen.

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können.

8 Umweltbezogene Belange

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens werden als gegeben angesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Hierzu erfolgt nachfolgend eine Betrachtung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

8.1 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine innerstädtische Einzelhandelsfläche, die eine randliche Eingrünung geringen Umfangs aufweist. Emissionen (Lärm und Schadstoffe) gehen von der Fläche seit Aufgabe der ehemaligen Einzelhandelsnutzung nicht mehr aus.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen durch den gewerblich und verkehrlich bedingten Lärm zu erwarten, die Anforderungen der TA Lärm werden jedoch an allen Immissionspunkten schutzwürdiger Nutzungen erfüllt. Belastungen durch Erschütterungen sind (mit Ausnahme der zeitlich begrenzten Bauphase) mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Bezüglich der landschaftsgebundenen Erholung sind keine Veränderungen zu erwarten, da die Fläche weder unmittelbar noch mittelbar Teil der öffentlichen Erholungsinfrastruktur ist.

Mit dem Neubau eines Einzelhandelsbetriebes geht allenfalls das Potential zur Reaktivierung der ehemaligen Nutzung eines Teils des Gebäudes als Kegelbahn verloren.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Vorhabenfläche wird fast vollständig vom zweigeschossigen ehemaligen Einzelhandelsgebäude mit gewerblicher Nutzung im ersten Obergeschoss und den zugehörigen Stellplatzflächen samt Zufahrten eingenommen. Grünstrukturen finden sich in Form schmaler Hecken entlang der Bahnhof- und Sperlingsstraße, einem relativ schmalen Gehölzstreifen entlang der Meisenstraße, einer mit Gehölzen bestandenen Grünfläche an der Ecke Meisenstraße und Sperlingstraße sowie wenigen Einzelbäumen.

Vor diesem Hintergrund sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope insgesamt als gering zu bezeichnen.

Die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer Artenschutzvorprüfung ermittelt und bewertet. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist demzufolge unter der Beachtung der gesetzlich geregelten Rodungszeit außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten auszuschließen.

Schutzgut Schutzgebiete

Die Vorhabenfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Hamminkeln. Eine Beeinträchtigung von konkreten und ortsspezifisch abgeleiteten Schutzzielen des Landschaftsrechts ist daher auszuschließen.

Im direkten Einwirkungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Landschaftsbestandteile vorhanden. Es sind weder Bau- oder Bodendenkmale noch sonstige Schutzgebiete oder sonstige Gebiete gemäß Nr. 2.3 der Anlage 3 des UVPG betroffen.

Es sind daher insgesamt keine Auswirkungen auf das Schutzgut Schutzgebiete zu erwarten.

Schutzgut Klima

Stadtklimatisch ist die Vorhabenfläche im Kartenwerk des RVR auf der Ebene des Regionalklimas dem Klimatoptyp Stadtrandklima zugeordnet. Eine Stadtklimaanalyse mit Planungshinweisen liegt für die Fläche nicht vor.

Flächen dieses Klimatoptyps zeichnen sich im Vergleich zu städtisch geprägten Räumen durch einen relativ hohen Grünflächenanteil und durch ihre Nähe zu klimatischen Ausgleichsräumen aus. Sie gelten als für Wohnzwecke gut geeignet und begründen keinen besonderen planerischen Handlungsbedarf in Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen.

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades sind Veränderungen auf der Ebene der Klimatoptypen im Vergleich zum Bestand auszuschließen. Wirkungen über die Vorhabenfläche hinaus sind generell nicht zu erwarten.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

Schutzgut Luft

Für das Plangebiet ist mit einer lagebedingten Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen auszugehen. Das Vorhaben selbst führt zu keinen erheblichen Veränderungen der Luftschadstoffsituation, da keine schadstoffemittierenden Nutzungen vorgesehen sind. Das mit dem Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu erwartende zusätzliche Schadstoffaufkommen ist insgesamt als unerheblich zu bezeichnen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserflurabstände im Planungsraum liegen nach Angaben des Geologischen Dienstes NRW deutlich mehr als 2 m unter der Geländeoberkante.

Relevante Veränderungen auf die Grundwassersituation sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der aktuell nahezu vollständig versiegelten Oberflächengestaltung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen.

Schutzgut Boden / Fläche

Die Vorhabenfläche ist aufgrund von Überbauungen und Versiegelungen von massiven Veränderungen des Bodenaufbaus gekennzeichnet. Schutzwürdige Böden bzw. generell naturnah aufgebaute Böden sind nicht mehr vorhanden. Schadstoffbelastungen im Untergrund sind nicht zu erwarten.

Da für das Vorhaben nur Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits massiv überformt sind, sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche zu befürchten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Kulturgüter

Es handelt sich um eine Fläche im Siedlungszusammenhang. Weitreichende Blickbeziehungen oder einen Anschluss an die freie Landschaft oder größere Grünanlagen gibt es nicht.

Sach- oder Kulturgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Planung bedürften, sind nicht bekannt.

Achtungsabstände zu Störfallbetrieben

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind keine speziellen Risiken von Stör- und Unfällen oder Katastrophen zu erkennen. Auch Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht absehbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Anzeichen für mögliche Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut oder Sachgüter sind derzeit nicht zu erkennen. Grundsätzlich ist eine Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen nicht auszuschließen. Sollten archäologische Bodenfunde auftreten, wäre gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) die Untere Denkmalbehörde darüber unverzüglich zu informieren und das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

8.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der zu einem großen Teil vorhandenen Versiegelung und der anthropogenen Überformung der Fläche hat das Plangebiet weder für planungsrelevante Tierarten noch hinsichtlich seiner ökologischen Funktion eine große Bedeutung für den Naturhaushalt.

Durch die Nachnutzung einer baulich genutzten Fläche wird die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen reduziert, was einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leistet. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter sind im Übrigen nicht erkennbar.

Belastungen durch baubedingten Lärm und Verschmutzungen werden temporär auftreten, aber keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anwohner darstellen.

Vermeidungsmaßnahmen sind in Hinblick auf die Verringerung stadtklimatischer Effekte zum Beispiel durch Dachbegrünungen und die Neupflanzung von Bäumen möglich. Mittelbar ist auch die vorgesehene Installation von Anlagen zur Photovoltaik (Einsatz regenerativer Energie) als eine Maßnahme mit ökologischer Wirksamkeit zu betrachten.

Zusammenfassend ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter zu erwarten sind, die einer Umnutzung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

Elektrizitäts- /Trinkwasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trink- und Löschwasser kann über die in der Bahnhofstraße verlaufenden Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Auch die Versorgung mit Elektrizität sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen ist bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung für das Gebäude soll umweltfreundlich über Wärmepumpen mit Pufferspeicher erfolgen. Somit sind Anschlüsse für eine leitungsgebundene Versorgung nicht erforderlich.

Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll ebenso wie das auf den Stellplatz- und Fahrflächen anfallende Niederschlagswasser über das vorhandene Leitungsnetz abgeführt werden.

Ziel des Vorhabenträgers ist es, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück (z.B. über Rigolen in den Untergrund) zu beseitigen. Im Rahmen der weiteren entwässerungstechnischen Genehmigungsplanung wird es hierzu entsprechende Untersuchungen und Abstimmungen mit den Fachbehörden geben. Da es sich nicht um eine erstmalige Bebauung im Sinne des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW handelt, wäre auch eine Einleitung des Niederschlagswasser der Dachflächen in das Kanalnetz zulässig, so dass die entwässerungstechnische Erschließung als gegeben anzusehen ist. Zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

10 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Das Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes steht in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers; die gegebenen Besitz- und Eigentumsverhältnisse ermöglichen somit die vorgesehene Entwicklung. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Bodenordnungsverfahren im Plangebiet sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

11 Kosten und Finanzierung

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen keine Kosten für die Stadt Hamminkeln. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, u. a. zur Umsetzung des Vorhabens und zur Übernahme der dadurch entstehenden Kosten (z.B. für Umbaumaßnahmen im Straßenraum der Bahnhofstraße) verpflichten.

12 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens erarbeitet worden:

Schalltechnische Untersuchung Geräuschemissionen und -immissionen zum Neubau einer ALDI SÜD-Filiale an der Sperlingstraße 1 in Hamminkeln (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen, 23.02.2021)

Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines ALDI SÜD Lebensmitteldiscounters in Hamminkeln-Mehrhoog (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 23.12.2020)

Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines ALDI-Marktes in Hamminkeln-Mehrhoog (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Januar 2021)

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Umweltbüro essen, Essen, 22.03.2021)

Umweltverträglichkeits-Vorprüfung gemäß § 7 UVPG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Lebensmitteldiscounter Bahnhofstraße“, umweltbüro essen, März 2021

13 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (ca.)
Geltungsbereich des Bebauungsplans	4.154 m²
Sondergebiet	4.154 m²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	*1.810 m²*
- davon Fläche für Stellplätze	*1.735 m²*

Essen, 31.08.2021

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH