



STADT AHAUS

DER BÜRGERMEISTER

STADT AHAUS

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 15
- K+K Markt Wessum -
der Stadt Ahaus

Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB

Datum: Juni 2012

Bearbeitet: Fleige

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Tabellenverzeichnis	3
Kartenverzeichnis	3
Anlagen	3
Abkürzungsverzeichnis/zitierte Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	3
Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften	3
A. Grundlagen der Planung.....	4
1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensstand.....	4
2. Rechtsgrundlagen.....	4
3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets.....	7
5. Planungsvorgaben.....	7
5.1 Raumordnung und Landesplanung.....	7
5.2 Bauleitplanung.....	8
5.3 Sonstige Planungsvorgaben.....	8
B. Städtebauliche Planung	9
1. Errichtung eines Lebensmittelmarktes	9
1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke	9
1.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
1.1.3 Bauweise	10
1.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
1.2.1 Dächer	11
1.2.2 Lärmschutzwand.....	11
1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke	11
1.3.1 Werbeanlagen	11
1.3.2 Einfriedungen	11
C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen.....	12
1. Erschließung	12
1.1 Verkehr	12
1.1.1 Fließender Verkehr	12
1.1.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr	12
1.1.1.2 Individualverkehr.....	12
1.1.2 Ruhender Verkehr	12
1.2 Ver- und Entsorgung.....	12
1.2.1 Wasserversorgung.....	12
1.2.2 Abwasserbeseitigung.....	13
1.2.3 Energieversorgung	13
1.2.4 Telekommunikations-/Postdienstleistungen	13
1.2.5 Abfallentsorgung.....	13
2. Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	13
D. Auswirkungen der Planung.....	14
1. Umweltauswirkungen.....	14
1.1 Schutzgut Mensch	14
1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
1.3 Schutzgut Boden	15
1.4 Sonstige Schutzgüter	15
1.5 Wechselwirkungen.....	15
2. Auswirkungen auf sonstige Belange	15
2.1 Trinkwasserversorgung.....	15
2.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	15
2.3 Nahversorgung / Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	15
E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung	16
1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	16
2. Durchführung und Finanzierung der Planung	16
3. Flächenbilanz	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 16

Kartenverzeichnis

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 – K+K-Markt Wessum – der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau. Bericht Nr. 2084.1/01 vom 20.02.2012
- Anlage 2: Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes im Ahauser Stadtteil Wessum unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die Zentren und Versorgungsstrukturen der Stadt im Sinne von § 11 (3) BauNVO. erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, im Februar 2012
- Anlage 3: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Abkürzungsverzeichnis/zitierte Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, im Juli 2006

A. Grundlagen der Planung

1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensstand

Der Rat der Stadt hat am 18. April 2012 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 – K+K-Markt Wessum - aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben (§ 13a (1) BauGB):

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Wiedernutzbarmachung von Flächen.
2. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt; mitzurechnende Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet (siehe im Einzelnen Nr. D.1).
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 – K+K-Markt Wessum - ist vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

2. Rechtsgrundlagen

- siehe *Bebauungsplan* -

3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Der Antragsteller/Bauherr beabsichtigt, den Lebensmittelmarkt an der Schulstraße in Wessum umzubauen und zu erweitern. Ziel der Maßnahme ist es, die im Jahre 1995 errichtete Immobilie heutigen Markterfordernissen anzupassen. Ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid nach § 71 BauO NRW wird unter dem Aktenzeichen 630 A 0921/11 geführt. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Abbruch der Nachbargebäude,
- Erweiterung der Gesamtfläche des Marktes um ca. 350 m²,
- Erweiterung der Verkaufsfläche von 690 m² auf 1.022 m²,
- Einbindung eines Cafés / Bistros,
- Neuordnung der Stellplatzsituation.

Nach dem Einzelhandelskonzept, das der Rat der Stadt am 24. August 2006 beschlossen hat, ist der Ortsteil Wessum unterdurchschnittlich versorgt. Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Lebensmittel beträgt lediglich 0,26 m²/Einwohner. Dennoch ist eine flächendeckende Nahversorgung der Wohnbevölkerung durch den in Rede stehenden Lebensmittelmarkt an der Schulstraße (K+K-Markt) sowie einen Lebensmittelmarkt an der Hamalandstraße (Edeka Aktiv Markt) gewährleistet. Beide Standorte liegen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, befinden sich jedoch jeweils in städtebaulich integrierten Lagen.

Gemessen an heutigen Maßstäben ist die Verkaufsflächengröße des vorhandenen Lebensmittelmarktes eher gering. Lebensmittelmärkte mit Nahversorgungsfunktion werden heute mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bis 1.200 m² geplant. Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² sind kaum geeignet, ein für die Nahversorgung typisches Sortiment vorzuhalten. Die geplante Erweiterung kann dazu beitragen, die Nahversorgungssituation dauerhaft zu sichern bzw. zu verbessern. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche, sind nicht zu erwarten. Der historische Ortskern von Wessum erfüllt nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs.

Die Erweiterung des Marktes erfolgt nach Westen in Richtung Schulstraße. Bei dem Neubau handelt es sich um ein eingeschossiges Flachdachgebäude. Als Fassadenmaterial ist eine Kombination aus anthrazitfarbenem Verblendmauerwerk und Glas vorgesehen. Damit setzt sich der Neubau in seiner äußeren Gestaltung deutlich von dem bestehenden Geschäftsgebäude ab. Bei dem bestehenden Geschäftsgebäude handelt es sich um ein für Lebensmittelmärkte typisches, eingeschossiges Geschäftsgebäude mit flach geneigtem Satteldach und rotem Verblendmauerwerk.

Die Erweiterung hat zur Folge, dass die Stellplätze, die bislang dem Geschäftsgebäude vorgelagert sind, entfallen. Um die notwendigen Stellplätze nachzuweisen, soll der benachbarte, seit längerem leerstehende Gasthof abgebrochen werden.

Bauplanungsrechtlich beurteilt sich der Standort wie folgt:

Der Standort des Lebensmittelmarktes liegt im nicht beplanten Innenbereich, d. h. die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Danach ist das **Vorhaben nicht zulässig**, unabhängig von der Frage, ob sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 (1) oder § 34 (2) BauGB beurteilt:

- Diffuser Innenbereich nach § 34 (1) BauGB

Nach § 34 (1) BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die beantragte Erweiterung auf 1.022 m² Verkaufsfläche hat zur Folge, dass der Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. von § 11 (3) BauNVO anzusehen ist. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) sind Einzelhandelsbetriebe großflächig i. S. des § 11 (3) BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Verkaufsfläche i. S. der Rechtsprechung des BVerwG ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und Freiflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

Da in der näheren Umgebung bislang kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist, fehlt es an einem Vorbild für den beantragten Einzelhandelsbetrieb, d. h. das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung nicht ein.

- Faktisches Baugebiet nach § 34 (2) BauGB

§ 34 (2) BauGB trifft für die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich eine Sonderregelung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Diese Vorschrift setzt voraus, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete entspricht. Für diese Fälle gibt § 34 (2) BauGB vor, dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach beurteilt, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO. In WA-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit i. S. des § 11 (3) BauNVO überschreiten, nicht zulässig. Die generelle Unzulässigkeit kann auch im Wege der Befreiung nach § 31 (2) BauGB nicht überwunden werden.

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Weitere Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

- das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Antragstellers/Bauherrn durchgeführt wird,
- die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich genommen weder geeignet noch dazu bestimmt sind, die Realisierung des Projekts in der mit der Stadt abgestimmten Form zu gewährleisten,
- die Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, nur teilweise durch Beiträge refinanziert werden können,

soll die **bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** des Vorhabens nicht über die Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplans, sondern, wie in vergleichbaren Fällen (Penny-Markt Wüllen, Frische-markt Behrendt, usw.), **über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan** nach § 12 BauGB geregelt werden, d. h. der Vorhabenträger verpflichtet sich,

1. das Vorhaben sowie die ggf. erforderlichen Erschließungsmaßnahmen
 - a) auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan) und
 - b) innerhalb einer bestimmten Fristdurchzuführen sowie
2. die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen (§ 12 (1) Satz 1 BauGB).

Zur Sicherung der v. g. Bedingungen ist zunächst ein städtebaulicher Vertrag¹ geschlossen werden, der die Übernahme von Kosten für städtebauliche und sonstige Planungsleistungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans regelt. Grundlage des Bebauungsplans sind die mit der Stadt abgestimmten Unterlagen für das bauaufsichtliche Verfahren.

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern:

- Blatt 1: vorhabenbezogener Bebauungsplan einschl. ergänzende städtebauliche Festsetzungen, soweit diese aus Gründen der Bestimmtheit erforderlich sind,
- Blatt 2: der mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (§ 12 (3) Satz 1 BauGB).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 (3) Satz 1 BauGB).

Die Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzungen i. S. des § 9 BauGB ist erforderlich, weil es sich bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers um einen reinen Projektplan handelt, der sich im Wesentlichen auf die Darstellung der geplanten Hochbauten beschränkt.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 (2) BauGB gelten nacheinander folgende Bestandteile des Bebauungsplans:

- Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten, Schnitte),
- Blatt 1: vorhabenbezogener Bebauungsplan;

der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung (siehe Text Nr. 14).

Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans sind vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB in einem sog. Durchführungsvertrag² geregelt worden, der nach § 12 (1) Satz 1 BauGB zwingend vorgeschrieben ist.

¹ Kostenübernahmevertrag nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – K+K-Markt Wessum - der Stadt Ahaus vom 16.11.2011/21.11.2011

² Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 – K+K-Markt Wessum - der Stadt Ahaus vom 12./14. und 15. Juni 2012

4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Wessum an der Schulstraße/Ecke Kappenbergstraße (Gemarkung Wessum Flur 69 tlw.).

Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,35 ha.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** sowie der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans i. d. F. des Erarbeitungsbeschlusses vom 20. September 2010 stellt das Plangebiet als Teil des Wohnsiedlungsbereichs Wessum dar.

Der in Rede stehende Nahversorgungsstandort liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Nach Ziel 2³ des Entwurfs des **LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel**⁴ dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment⁵ nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Satz 1). Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist,
- die Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Satz 2).

In diesem Zusammenhang ist Folgendes festzustellen:

- Nach dem Einzelhandelskonzept, das der Rat der Stadt am 24. August 2006 beschlossen hat, erfüllt der historische Ortskern von Wessum nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs. Andere zentrale Versorgungsbereiche, auch solche mit Nahversorgungsfunktion, sind fußläufig in zumutbarer Entfernung nicht zu erreichen.
- Nach dem Einzelhandelskonzept ist der Ortsteil Wessum unterdurchschnittlich versorgt. Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Lebensmittel beträgt lediglich 0,26 m²/Einwohner. Eine flächendeckende Nahversorgung der Wohnbevölkerung durch den in Rede stehenden Lebensmittelmarkt an der Schulstraße (K+K-Markt) sowie einen Lebensmittelmarkt an der Hamalandstraße (Edeka Aktiv Markt) ist zwar gewährleistet, gemessen an heutigen Maßstäben ist die Verkaufsflächengröße der vorhandenen Lebensmittelmärkte aber eher als gering einzustufen.

Lebensmittelmärkte mit Nahversorgungsfunktion werden heute mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bis 1.200 m² geplant. Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² sind auf Dauer kaum

- geeignet, ein für die Nahversorgung typisches Sortiment vorzuhalten,
- konkurrenzfähig und daher latent von Schließung bedroht.

³ Die in dem Entwurf des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthaltenen Ziele sind gem. § 4 ROG i. V. m. § 3 (1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Sobald der betreffende sachliche Teilplan in Kraft getreten ist, sind die in ihm enthaltenen Ziele zu beachten.

⁴ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf, Stand: 17. April 2012)

⁵ Nahrungs- und Genussmittel zählen zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Eine weitere Verschlechterung der Nahversorgungsfunktion wäre zwangsläufig die Folge. Die geplante, moderate Erweiterung des in Rede stehenden Nahversorgungsstandortes auf 1.022 m² Verkaufsfläche kann dazu beitragen, die Nahversorgungssituation im Ortsteil Wessum dauerhaft zu sichern bzw. zu verbessern. Vor diesem Hintergrund ist der Nahversorgungsstandort zur Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erforderlich.

- Nach der städtebaulichen Wirkungsanalyse⁶ lässt die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.022 m² Verkaufsfläche keine nachteiligen Auswirkungen i. S. des § 11 (3) BauNVO auf die Nahversorgung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Ahaus oder in anderen Gemeinden erwarten.

Die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB ist gewährleistet.

5.2 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als *gemischte Baufläche* dar. Um das Vorhaben zu verwirklichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Unter Bezugnahme auf § 13 a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet im Wege der Berichtigung. Die geplante Darstellung lautet *Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.020 m²*. Die geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. des § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist nicht beeinträchtigt⁷.

Ein **Bebauungsplan** ist nicht vorhanden.

5.3 Sonstige Planungsvorgaben

Innerhalb des Plangebiets liegen / verlaufen

- der bestehende Lebensmittelbetrieb,
- ein seit längerer Zeit leerstehender Gasthof; der Gebäudekomplex wird im Zuge der Freilegung der Grundstücke beseitigt.

An das Plangebiet grenzen

- im Norden die Kappenberg Straße sowie die Gottfried-von-Kappenberg-Schule (Grundschule).
- im Osten Wohnbebauung; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
- im Süden Wohnbebauung sowie ein Getränkemarkt; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
- im Westen die Schulstraße sowie straßenbegleitende Wohnbebauung; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Planübergreifende Belange sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.

⁶ siehe Anlage 2

⁷ siehe Anlage 3

B. Städtebauliche Planung

1. Errichtung eines Lebensmittelmarktes

1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke

1.11 Art der baulichen Nutzung

Nach den Plänen des Vorhabenträgers soll der vorhandene Lebensmittelbetrieb erweitert werden.

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und Freiflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind. Sie ist Teil der gesamten betrieblich genutzten Fläche (Geschäftsfläche), die neben den Verkaufsflächen noch Ausstellungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume umfasst⁸. Unter Berücksichtigung dieser Definition hat der Markt einschl. Backshop eine Verkaufsfläche von ca. 1.022 m². Das Vorhaben ist danach als **großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 (3) BauNVO** einzustufen⁹. Vor diesem Hintergrund sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als *Sondergebiet – Nahversorgung* festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (3) Satz 1 und (2) Nr. 10 BauNVO). Durch die Festsetzung des *SO-Gebietes* werden die Vorschriften des § 11 (3) BauNVO sowie der §§ 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (3) Satz 2 BauNVO). Aus diesem Grunde wird die allgemeine Zulässigkeit beschränkt auf

1. Lebensmittelmärkte und Backshops (siehe Text Nr. 1 (2) Nr.1).

Eine detaillierte Festsetzung der zulässigen Sortimente i. S. einer Positivliste ist entbehrlich, da das Kernsortiment durch die Art des Einzelhandelsbetriebes hinreichend bestimmt ist.

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann das Kernsortiment durch einzelne nicht zum Kernsortiment zählende Warenarten ergänzt werden (Randsortiment), wenn

1. diese Waren typischerweise i. V. m. dem Kernsortiment angeboten werden und
2. der Anteil der Verkaufsfläche für diese Waren 10 v. H. der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Zusätzlich sind

2. Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 (2) BauNVO sowie
3. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO

allgemein zulässig (siehe Text Nr. 1 (2) Nr. 2 und 3).

1.12 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

⁸ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10.04

⁹ Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i. S. von § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10.04).

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie ökologischer und gestalterischer Belange soll die Nutzung der Baugrundstücke wie folgt geregelt sein:

- 0,45 der Fläche je Baugrundstück sind ohne Einschränkungen überbaubar,
- 0,45 der Fläche je Baugrundstück dürfen darüber hinaus mit Anlagen i. S. des § 19 (4) Satz 1 BauNVO überbaut werden,
- 0,1 der Fläche je Baugrundstück sind Vegetationsflächen.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Vorschriften über die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in § 19 BauNVO ist in dem SO-Gebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden; weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 4 BauNVO werden auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 2).

Zahl der Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie gestalterischer Belange ist die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der baulichen Anlagen, der Festsetzung über die Dachform (siehe hierzu B.1.2) sowie sonstiger städtebaulich-gestalterischer Belange ist die Höhe baulicher Anlagen auf 6,0 m begrenzt. (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die **Oberkante Gebäude** (siehe Text Nr. 3 (1)). Damit sind die oberen Bezugspunkte eindeutig bestimmt (§ 18 (1) BauNVO).

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche an der Haupteinfahrtseite im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den beiden seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße (siehe Text Nr. 3 (2)).

Aufgrund dieser Festsetzung ist der untere Bezugspunkt - auch im Hinblick auf ein mögliches Längs- oder Quergefälle der Straßenoberfläche - eindeutig bestimmbar. Eine Bezugnahme auf Geländepunkte in der Straßenbegrenzungslinie, die in dem Bebauungsplan festgesetzt und ihrerseits durch Bezug auf NN in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind, ist entbehrlich, da

- das Gelände relativ eben ist,
- die Straßen auf der natürlichen Geländeoberfläche angelegt werden sollen.

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann für untergeordnete Gebäudeteile eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden. Die Abweichung ist auf der Grundlage von § 16 (6) BauNVO als Ausnahme festgesetzt (siehe Text Nr. 3 (3)).

Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen sind erforderlich, da, aufgrund der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung, GRZ und Z das Nutzungsmaß sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend bestimmen.

1.13 Bauweise

- entfällt -

1.14 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind **ausschließlich** durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt (§ 23 (1) Altern. 2 BauNVO).

Der Haupteingang des Geschäftsgebäudes soll durch ein gegenüber dem Gebäude vortretendes Bauteil besonders betont werden. Dieses Bauteil liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen. Da das Vortreten gegenüber der Baugrenze als geringfügig anzusehen ist, kann das Bauteil nach § 23 (3) Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Anlagen i. S. des § 23 (5) BauNVO werden von den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, insbesondere die Lage der **Stellplätze und Garagen** (siehe C.1.12) näher zu regeln.

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Maßgebend für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe Text Nr. 9). Ergänzend wird Folgendes bestimmt:

1.21 Dächer

Unter Bezugnahme auf das Vorhaben ist als Dachform **Flachdach** festgesetzt. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung können abweichende Dachformen als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie gestalterisch nicht in Erscheinung treten (siehe Text Nr. 8). Im Übrigen sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen maßgebend (siehe Text Nr. 7).

1.22 Lärmschutzwand

Um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets soweit wie möglich zu vermeiden, ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 54 Metern die Errichtung einer Lärmschutzwand geplant (siehe im Einzelnen D.1.1). Aus gestalterischen Gründen sind die Fassaden der Lärmschutzwand als Ziegelsichtmauerwerk herzustellen. Das Ziegelsichtmauerwerk ist nach Farbe, Oberflächenbeschaffenheit, Format, Verband und Fuge auf die Außenwände des Geschäftsgebäudes abzustimmen. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann die Lärmschutzwand ausnahmsweise mit Holz verkleidet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht gestört wird (siehe Text Nr. 10).

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke

1.31 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach Art, Anzahl, Größe, Anbringungsort und äußerer Gestaltung nur zulässig, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Fremdwerbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig (siehe Text Nr. 12).

1.32 Einfriedungen

Baugrundstücke sind nach Maßgabe der Planzeichnung entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden; Zugänge und Zufahrten sind nur an den festgesetzten Stellen unzulässig. Die Höhe der Einfriedung beträgt

- 0,60 bis 0,80 m entlang der Grenze zur Schulstraße,
- 1,80 bis 2,00 m entlang der Grenze zu sonstigen Flächen.

Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW.

Entsprechend dem Schutzzweck sowie aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedungen nur Stahlmattenzäune zulässig (siehe Text Nr. 13 (1)). Der Zaun entlang der Grenze zur Schulstraße ist mit einer Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) zu begrünen. Für die Hecke sind Heister in zweimal verpflanzter Qualität in der Sortierung 80/100 zu verwenden. Zäune entlang der Grenze zu sonstigen Flächen können begrünt werden. Für die Begrünung sind standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Text Nr. 13 (2)).

Die Vorschriften über die Pflicht zur Herstellung sowie über Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

1. Erschließung

1.1 Verkehr

1.11 Fließender Verkehr

1.111 Öffentlicher Personennahverkehr

Folgende Anbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind für das Plangebiet von Bedeutung:

Busverkehr

Die nächstgelegene **Haltestelle –Eichenallee –** liegt an der Hamalandstraße/Ecke Eichenallee; die fußläufige Entfernung beträgt ca. 300 m Meter.

Schienerverkehr

- entfällt -

1.112 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Schulstraße.

1.12 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

- entfällt -

Stellplätze und Garagen

Die nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Ihre Lage ist, soweit erforderlich, auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt (siehe Text Nr. 4). Im Übrigen sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans für die Gestaltung der Stellplatzanlage maßgebend.

1.2 Ver- und Entsorgung

1.21 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH.

Trinkwasser

Maßnahmen zur Trinkwasserreduzierung, wie das Sammeln von Niederschlagswasser in Kleinspeichern mit Brauchwassernutzung, können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sind jedoch zulässig. Die Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser ist der Stadt Ahaus anzuzeigen (§ 11 EWS); der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Wasserversorgungsanlagen i. S. des § 3 Nr. 2 TrinkwV sind dem Kreis Borken anzuzeigen (§ 13 (1) Satz 1 TrinkwV); der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Wasserversorgung entspricht den Anforderungen des Brandschutzes.

1.22 Abwasserbeseitigung

Die Grundzüge der Abwasserbeseitigung ergeben sich aus dem Zentralabwasserplan (ZAP) der Stadt Ahaus.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im **Trennsystem**. Eine Ergänzung des Kanalisationsnetzes ist nicht erforderlich. Für das auf den Grundstücken anfallende Abwasser besteht grundsätzlich **Anschluss- und Benutzungszwang** (§ 9 EWS).

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der zentralen Abwasserbehandlungsanlage im Ortsteil Ahaus zugeführt. Für das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser besteht grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9 EWS).

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird an die bestehende Kanalisation in der Schulstraße angeschlossen. Maßnahmen zur dezentralen Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind nicht vorgesehen. Der Anschluss- und Benutzungszwang für das Niederschlagswasser gilt uneingeschränkt (§ 9 (5) Satz 2 EWS).

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist gewährleistet.

1.23 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Gas fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH.

1.24 Telekommunikations-/Postdienstleistungen

Telekommunikationsdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebiets mit Universaldienstleistungen i. S. des § 78 TKG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Telekom AG.

Postdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebiets mit Universaldienstleistungen i. S. der §§ 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG.

1.25 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist durch Ortsrecht geregelt.

2. Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

- entfällt -

D. Auswirkungen der Planung

1. Umweltauswirkungen

Der Beschluss nach § 10 (1) BauGB ist eine Entscheidung, durch die die Zulässigkeit eines Bauvorhabens i. S. von Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG begründet werden soll (§ 2 (3) Nr. 3 Alternative 1 UVPG):

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 (3) Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Innenbereich i. S. des § 34 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.
- Der Bebauungsplan setzt zwar keine GFZ fest, die dem Vorhaben zugrunde liegende Geschossfläche von ca. 1.455 m² überschreitet allerdings den in Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG für derartige Vorhaben gesetzten Prüfwert von 1.200 m² Geschossfläche.

Vor diesem Hintergrund ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG zur Feststellung der Erforderlichkeit einer UVP (Screening) erforderlich. Gem. § 17 (1) Satz 1 UVPG wird die Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung enthält § 13a (2) Nr. 1 BauGB unter Bezugnahme auf § 13 (3) Satz 1 BauGB hiervon eine Ausnahme: Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen, d. h. die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB tritt an die Stelle der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Die Vorprüfung kommt nach überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt, d. h. die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist unter diesem Gesichtspunkt uneingeschränkt zulässig. Das Ergebnis der Vorprüfung ist so augenscheinlich, dass auf einen schriftlichen Ergebnisbericht verzichtet worden ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden, d. h. von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB – das sog. Monitoring - ist nicht anzuwenden (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB).

1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen

Die Aufstellung des Bebauungsplans lässt eine immissionsgerechte Zuordnung der Flächen i. S. des § 50 BImSchG nur bedingt zu, d. h. **schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete außerhalb des Plangebiets** sind nicht auszuschließen.

Die auf schutzbedürftige Gebiete außerhalb des Plangebiets einwirkenden **Geräuschimmissionen** sind gutachterlich ermittelt und bewertet worden¹⁰. Danach führt das Plangebiet in den umliegenden schutzbedürftigen Gebieten zu Geräuscheinwirkungen, die die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte (55 dB (A) tags/40 dB(A) nachts) überschreiten.

Um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets soweit wie möglich zu vermeiden ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 54 Metern die Errichtung einer **Lärmschutzwand** geplant. Die Höhe der Wand beträgt 3,0 m über dem mittleren Geländeniveau der Stellplatzanlage. Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand kann auf 2,80 m begrenzt werden, wenn die Wand oberhalb von 2,0 m in 45 Grad abgewinkelter Form bis zum Erreichen der Mindesthöhe errichtet wird. Die Lärmschutzwand einschl. ihrer Höhe ist auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die bautechnische Ausführung ist in Text Nr. 7, die äußere Gestaltung der Lärmschutzwand in Text Nr. 10 geregelt. Um Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets zu vermeiden, ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes erst zulässig, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn seiner Benutzung die Lärmschutzwand fertig gestellt ist (siehe Text Nr. 8).

¹⁰ siehe Anlage 1

Unter Berücksichtigung der v. g. Maßnahmen sind schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

Freizeit und Erholung

Belange von Freizeit und Erholung sind nicht berührt.

1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Aufstellung des Bebauungsplans lässt keine Eingriffe i. S. des § 14 (1) BNatSchG erwarten. Schutzgebiete und Schutzobjekte i. S. des Naturschutzrechts einschl. gesetzlich geschützte Biotop sowie Natura 2000-Gebiete sind nicht berührt; ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG sind nicht berührt.

Belange des Waldes sind nicht berührt.

1.3 Schutzgut Boden

Anhaltspunkte für das Vorliegen von Bodenbelastungen i. S. von Ziff. 1.4 Altlastenerlass NRW im Plangebiet bzw. mit nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet liegen nicht vor. Satz 1 gilt sinngemäß für besonders schutzwürdigen Böden i. S. von § 1 (1) Satz 2 LBodSchG¹¹.

1.4 Sonstige Schutzgüter

Sonstige Schutzgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

1.5 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

2. Auswirkungen auf sonstige Belange

2.1 Trinkwasserversorgung

Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung ist zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ortwick ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III; der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Auf eine nachrichtliche Übernahme ist aus Gründen der Maßstäblichkeit verzichtet worden.

Der Bebauungsplan lässt, unter Berücksichtigung der Wasserschutzgebietsverordnung, eine Beeinträchtigung des Grundwassers mit nachteiligen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung nicht erwarten.

2.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege sowie der Bodendenkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

2.3 Nahversorgung / Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.022 m² Verkaufsfläche lässt keine nachteiligen Auswirkungen i. S. des § 11 (3) BauNVO auf die Nahversorgung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten¹².

¹¹ CD-ROM Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. 2. überarb. Auflage 2004

¹² siehe Anlage 2

E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung

1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind bislang nicht erforderlich gewesen.

2. Durchführung und Finanzierung der Planung

Die Durchführung und Finanzierung der Planung ist im Durchführungsvertrag geregelt.

3. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächenanteil	
	m ²	%
Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO) Sondergebiet	3.447	100,00
Gesamtfläche	3.447	100,00