



STADT AHAUS

DER BÜRGERMEISTER

STADT AHAUS

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan N. 13
- Penny Markt Wüllen -
der Stadt Ahaus

Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB

Datum: November 2008

Bearbeitet: Fleige

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Tabellenverzeichnis	3
Kartenverzeichnis	3
Anlagen	3
Abkürzungsverzeichnis/zitierte Rechts- und Verwaltungsvorschriften	3
Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften	5
A. Grundlagen der Planung	6
1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensstand	6
2. Rechtsgrundlagen.....	6
3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets.....	7
5. Planungsvorgaben.....	7
5.1 Raumordnung und Landesplanung.....	7
5.2 Bauleitplanung.....	7
5.3 Sonstige Planungsvorgaben.....	8
B. Städtebauliche Planung	9
1. Errichtung eines Lebensmittelmarktes	9
1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke	9
1.11 Art der baulichen Nutzung.....	9
1.12 Maß der baulichen Nutzung	10
1.13 Bauweise.....	11
1.14 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke	11
1.31 Werbeanlagen	11
1.32 Einfriedungen	11
C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen.....	12
1. Erschließung	12
1.1 Verkehr	12
1.11 Fließender Verkehr	12
1.111 Öffentlicher Personennahverkehr	12
1.112 Individualverkehr	12
1.12 Ruhender Verkehr	12
1.2 Ver- und Entsorgung.....	12
1.13 Wasserversorgung.....	12
1.14 Abwasserbeseitigung.....	13
1.15 Energieversorgung	13
1.16 Telekommunikations-/Postdienstleistungen	13
1.17 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.....	16
1.3 Schutzgut Boden	16
1.4 Sonstige Schutzgüter.....	16
1.5 Wechselwirkungen.....	17
2. Auswirkungen auf sonstige Belange.....	17
2.1 Land- und Forstwirtschaft.....	17
2.2 Überörtlicher Straßenverkehr	17
2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	17
2.4 Ortsbild	17
2.1 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung / Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	18
E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung	20
3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	20
4. Durchführung und Finanzierung der Planung.....	20
5. Flächenbilanz	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 20

Kartenverzeichnis

Anlagen

Anlage 1: Lärmeinwirkungen durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes an der Stadtlohner Straße in Ahaus-Wüllen. Erstellt i. A. des Vorhabenträgers von: Uppenkamp und Partner, Ahaus. Schallgutachten Nr. 3 579 08 vom 29. September 2008

Abkürzungsverzeichnis/zitierte Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Abl. EG	Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften
a. F.	alte Fassung
Alt.	Alternative
Altlastenerlass NRW	Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14. März 2005 (MBI. NRW. S. 582)
Art.	Artikel
Az.	Aktenzeichen
B	Breite
B 70	Bundesstraße mit Angabe der Nummer
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708, 715)
BauPrüfVO	Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) vom 6. Dezember 1995 (GV. NRW. S. 1241), geändert durch Verordnung vom 20. Februar 2000 (GV. NRW. S. 226)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)
ber.	berichtigt
BGBl.	Bundesgesetzblatt

BlmSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BlmSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
BMZ	Baumassenzahl
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
ca.	circa
d.	des
d. h.	das heißt
dB (A)	Dezibel (A)
DIN 4109	DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise. Ausgabe November 1989
DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Ausgabe Juli 2002
DIN 18005-1 Bbl 1	Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Ausgabe Mai 1987
DIN 18005-2	Schallschutz im Städtebau - Teil 2: Lärmkarten. Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen. Ausgabe September 1991
DIN ISO 9613-2	Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Ausgabe Oktober 1999
DSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 274)
e. V.	eingetragener Verein
EWS	Entwässerungssatzung der Stadt Ahaus (EWS) vom 2. Juli 1996
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan der Stadt Ahaus vom 5. September 1977, zuletzt geändert durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplans – Frische- markt Behrendt - vom 29. August 2007
FStrG	Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207)
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GV. NRW.	Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen
H	Höhe baulicher Anlagen
ha	Hektar
i. A.	im Auftrag
i. d. F.	in der Fassung
i. d. R.	in der Regel
i. S.	im Sinne
i. V. m.	in Verbindung mit
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995 (GV. NRW. S. 532)
LEPro	Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1989 (GV. NRW. S. 485, ber. S. 648), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. S. 225)
LÖG NRW	Gesetz zur Regelung der Ladenöffnungszeiten (Ladenöffnungsgesetz – LÖG NRW) vom 16. November 2006 (GV. NRW. S. 516)
LPIG	Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430)
lt.	laut
LWG	Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m. a. W.	mit anderen Worten
max.	maximal
MBI. NRW.	Ministerialblatt für das Nordrhein-Westfalen

MI	Mischgebiet
n. F.	neue Fassung
Nr.	Nummer
o. a.	oben angeführte / oben angeführten
Parkplatzlärmstudie	Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie aus Parkhäusern und Tiefgaragen (Parkplatzlärmstudie). Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Heft 89. 6. Auflage, 2007
PostG	Postgesetz (PostG) vom 22. Dezember 2007 (BGBl. I. S. 3294), zuletzt geändert durch Artikel 272 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)
RdErl.	Runderlass
S.	Seite
s. g.	so genannte / so genanntes
Sp	Spalte
StVO	Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 16. November 1970 (BGBl. I S. 1565, ber. 1971 S. 38), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 11. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1690)
tlw.	teilweise
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503)
TKG	Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22. Juni 2004 (BGBl. I S. 1190)
TrinkwV 2001	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959)
u. a.	unter anderen / unter anderem
usw.	und so weiter
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
v. g.	vor genannte / vor genannten
v. H.	vom Hundert
VDI	Verein Deutscher Ingenieure e. V.
VDI 2719	VDI 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen. Ausgabe August 1987
VDI 2720 Bl. 1	VDI 2720 Blatt 1: Schallschutz durch Abschirmung im Freien. Ausgabe März 1997
VDI 4100	VDI 4100: Schallschutz in Wohnungen, Kriterien für Planung und Beurteilung. Ausgabe April 1994
WA	Allgemeines Wohngebiet
Z	Zahl der Vollgeschosse
z. T.	zum Teil
z. Zt.	zur Zeit
ZAP	Zentralabwasserplan der Stadt Ahaus

Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Einführung Technischer Baubestimmungen nach § 3 (3) BauO NRW. RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 29. Juli 2003 (MBI. NRW. S. 1018)

Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Ahaus vom 19. Dezember 1996

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 16. April 2008 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 – Penny Markt Wüllen - aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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.
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.

2. Rechtsgrundlagen

- siehe *Bebauungsplan* -

3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Lebensmittelfachmarktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 800 m². Der Markt soll als Discounter betrieben werden. Als Betreiber ist die zur REWE-Gruppe gehörende Penny Markt GmbH vorgesehen. Dem Betrieb angegliedert sind ein Backshop (ca. 55 m² VK) sowie eine Stellplatzanlage mit 84 Stellplätzen.

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Vorhabenträgers durchgeführt wird,
2. die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich genommen weder geeignet noch dazu bestimmt sind, die Realisierung des Vorhabens in der mit der Stadt abgestimmten Form zu gewährleisten,
3. 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, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt werden.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

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

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.

Grundlage des Bebauungsplans sind die mit der Stadt abgestimmten Unterlagen für das bauaufsichtliche Verfahren.

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

Blatt 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten, Schnitte),

Blatt 2: Planzeichnung und Text;

der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 – Penny Markt Wüllen - ist vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Wüllen an der Stadtloher Straße zwischen den Einmündungen der Straßen Eschweg und Vissingkamp (Gemarkung Wüllen Flur 2 tlw.).

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

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,5 ha.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsichten der Stadt sind mit den Zielen der Raumordnung für den Planungsbereich i. S. des § 32 (1) LPIG vereinbar.

5.2 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als *gemischte Baufläche* dar. Soweit erforderlich wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 33 Teil 4 – Vissings Kamp – i. d. F. der 1. Änderung setzt das Plangebiet z. T. als MK-Gebiet fest. Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des v. g. Bebauungsplans sind aufgehoben worden.

5.3 Sonstige Planungsvorgaben

Innerhalb des Plangebiets liegen / verlaufen

- 2 Wohnhäuser
- 1 Schnellimbiss

Die vorhandenen baulichen Anlagen werden im Zuge der Freilegung der Grundstücke beseitigt.

An das Plangebiet grenzen

- im Norden die Stadtlohner Straße (B 70) sowie nördlich der Straße vorwiegend Wohnbebauung; die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind in den Bebauungsplänen Nr. 33 Teil 2 – Festplatz – und Nr. 35 – Grüner Weg – als *WA-Gebiet* mit überbaubaren Grundstückflächen festgesetzt.
- im Osten Wohn- bzw. gewerbliche Bebauung; die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte *Baufläche* dargestellt; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
- im Süden Wohnbebauung; die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 33 Teil 4 – Vissings Kamp – i. d. F. der 1. Änderung als *WA-Gebiet* mit überbaubaren Grundstückflächen festgesetzt.
- im Westen eine unbebaute Fläche sowie die Straße Vissings Kamp; die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 33 Teil 4 – Vissings Kamp – i. d. F. der 1. Änderung als *MK-Gebiet* mit überbaubaren Grundstückflächen festgesetzt.

Planübergreifende Belange sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.

Für die von diesem Bebauungsplan erfassten räumlichen Teile des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 4 – Vissings Kamp – i. d. F. der 1. Änderung gelten **örtliche Bauvorschriften**. Diese örtlichen Bauvorschriften sind aufgehoben worden.

B. Städtebauliche Planung

1. Errichtung eines Lebensmittelmarktes

1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke

1.11 Art der baulichen Nutzung

Nach den Plänen des Vorhabenträgers sollen die Flächen im Plangebiet der Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes dienen. Dem Betrieb angegliedert ist ein Backshop. Ein **Lebensmittel-Discountmarkt** ist ein Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht¹.

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 umfasst². Unter Berücksichtigung dieser Definition hat der Markt (ca. 800 m²) i. V. m. dem Backshop (ca. 55 m²) eine Verkaufsfläche von ca. 855 m². Das Vorhaben ist danach als **großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 (3) BauNVO** einzustufen³. Vor diesem Hintergrund sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als *Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel* 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. einen Lebensmittelfachmarkt und einen Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² (siehe Text Nr. 1 (2) Nr.1).

Die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung eröffnet die Möglichkeit, neben einem Discounter auch andere Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels zuzulassen. Zu diesen anderen Betriebsformen zählt insbesondere der Supermarkt. Der Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (z. B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m² und nach Panelinstituten von höchstens 800 m². Das EuroHandelsinstitut hat keine Obergrenze in absoluten Quadratmeterzahlen festgelegt. Der Supermarkt ist – laut EuroHandelsinstitut – primär dadurch gekennzeichnet, dass der Anteil der für Non-Food vorgesehenen Fläche nicht über 25 Prozent liegt.⁴

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.

¹ Definition des Lebensmittel-Discountmarktes: EuroHandelsinstitut e. V. (Hrsg.): Handel aktuell 2005/06, Köln 2005

² BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10.04

³ 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).

⁴ Ausschuss für Definitionen zu Handel und Distribution (Hrsg.): Katalog E, Definitionen zu Handel und Distribution, 5. Ausgabe, Köln 2006

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).

Grundflächenzahl

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

- 0,3 der Fläche je Baugrundstück sind ohne Einschränkungen überbaubar,
- 0,6 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 Haupteinfahrungsseite 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).

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

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).

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. 9).

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 zu öffentlichen Verkehrsflächen,
- 1,80 bis 2,00 m entlang der Grenze zu sonstigen Flächen.

Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW. Die Festsetzung ist erforderlich aus städtebaulich-gestalterischen sowie aus verkehrlichen Gründen (siehe hierzu D.2.2).

Entsprechend dem Schutzzweck sowie aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedungen nur Stahlmattenzäune zulässig (siehe Text Nr. 10 (1)). Zäune sind 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. 10(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 –Am Spieker –** der Linien R 76 und 753 liegt an der Stadtlöhner Straße, die Entfernung beträgt ca. 150 m Meter.

Schienenverkehr

- entfällt -

1.112 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Stadtlöhner Straße.

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. Im Übrigen sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans für die Gestaltung der Stellplatzanlage maßgebend (siehe Text Nr. 4).

1.2 Ver- und Entsorgung

1.13 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.

1.14 Abwasserbeseitigung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im **Trennsystem**. Eine Ergänzung des Kanalisationsnetzes ist 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 Stadtlohner Straße 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.

1.15 Energieversorgung

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

1.16 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.

1.17 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 keine Entscheidung, durch die die Zulässigkeit eines Vorhabens i. S. der Anlage 1 zum UVPG begründet werden soll (§ 2 (3) Nr. 3 Alternative 1 UVPG), d. h. die Durchführung einer UVP einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 (1) Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f UVPG ist nicht erforderlich.

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

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 worden⁵. Andere Immissionen sind unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten zu vernachlässigen.

Folgende **Geräuschquellen innerhalb des Plangebiets** sind in die Untersuchung mit einbezogen worden:

- Stellplatzanlage,
- Sammelstelle für Einkaufswagen,
- Warenanlieferung,
- gebäudetechnische Anlagen.

Vorbelastungen durch andere Gewerbeanlagen sind zu vernachlässigen.

Als **schutzbedürftige Gebiete im Einwirkungsbereich des Plangebiets** sind berücksichtigt:

- die Flächen südlich des Plangebiets; die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 33 Teil 4 – Vissings Kamp – i. d. F. der 1. Änderung als *WA-Gebiet* mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
- das Flächen nördlich der Stadtlohner Straße; die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind in den Bebauungsplänen Nr. 33 Teil 2 – Festplatz – und Nr. 35 – Grüner Weg – als *WA-Gebiet* mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Andere schutzbedürftige Gebiete im Einwirkungsbereich des Plangebiets sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand zu vernachlässigen.

Grundlage für die Ermittlung der Geräuschimmissionen ist die DIN 18005-1 i. V. m. der TA-Lärm und der DIN ISO 9613-2 (vgl. Nr. 7.5 der DIN 18005-1). Die von der Stellplatzanlage ausgehenden Fahrzeuggeräusche sind anhand der Parkplatzlärmstudie⁶ i. V. m. Erhebungsdaten der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung⁷ ermittelt worden (vgl. Nr. 7.1 der DIN 18005-1).

Bewertungsmaßstab sind die schalltechnischen Orientierungswerte in Bbl. 1 zu DIN 18005-1.

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.

⁵ siehe Anlage 1

⁶ Parkplatzlärmstudie. Erstellt i. A. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. 6., überarbeitete Auflage 2007

⁷ Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung. Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft Nr. 42. Wiesbaden, 2000

Um schädliche Umwelteinwirkungen auf vorhandene, schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets soweit wie möglich zu vermeiden sind folgende **Maßnahmen** geplant:

- Beschränkung der allgemeinen Ladenöffnungszeiten von 7.00 – 21.45 Uhr

Um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets soweit wie möglich zu vermeiden, ist die allgemeine Ladenöffnungszeiten i. S. von § 4 (1) Ladenöffnungsgesetz NRW, abweichend von der Betriebszeit (6.00 – 22.00 Uhr), auf 7.00 – 21.45 Uhr beschränkt⁸. Die Beschränkung berücksichtigt, dass unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht die Betriebszeit, sondern die Ladenöffnungszeiten des Marktes relevant ist. Die gegenüber der Ladenöffnungszeiten längere Betriebszeit ist erforderlich, da die Öffnung des Marktes mit einem gewissen Vorlauf sowie die Schließung des Marktes mit einem gewissen Nachlauf verbunden ist, der aber, auch soweit die Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) berührt ist, unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht relevant ist.

Die Beschränkung der allgemeinen Ladenöffnungszeiten auf 21.45 Uhr gewährleistet, dass bis zum Ende der Betriebszeit um 22.00 Uhr alle Kundenfahrzeuge das Betriebsgelände verlassen haben. Eine darüber hinaus gehende Beschränkung der allgemeinen Ladenöffnungszeiten ist, auch unter Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00 – 7.00 Uhr, 20.00 – 22.00 Uhr), nicht erforderlich, da die Frequentierung eines Lebensmittelfachmarktes in den Tagesrandzeiten erfahrungsgemäß eher gering ist. Insofern sind immissionsschutzrechtlich relevante Geräuschemissionen vor 6.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr nicht zu erwarten. Die Annahme wird durch Beobachtungen an bestehenden Discounterstandorten bestätigt.

- Ausführung der Fahrgassen der Stellplatzanlage mit einem ebenen Fahrbahnbelag wie Asphalt oder vergleichbarer Oberfläche i. V. m. gummibereiften Einkaufswagen zur Verminderung der Rollgeräusche
- Einhausung der Sammelstelle für Einkaufswagen
- Einhausung der Warenanlieferung
- Beschränkung der Anlieferzeiten auf 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr

Der Warenanlieferung liegen folgende Eingangsgrößen zu Grunde:

Lieferverkehr:	1 Lkw $\geq 7,5$ t / ≥ 105 kW
	2 Lkw $\leq 7,5$ t / ≤ 105 kW
Zeitraum der Anlieferung:	6.00 – 20.00 Uhr
Entladezeit:	ca. 60 Minuten/Lkw

Die Angaben zum Lieferverkehr und zum Zeitraum der Anlieferung beruhen auf Angaben des Betreibers. Die Entladezeit beruht auf Erfahrungswerten. Die Angaben decken sich mit den Angaben anderer Discounter, z. B. dem Plus Markt an der Bahnhofstraße oder dem Lidl Markt an der Wessumer Straße.

Um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets soweit wie möglich zu vermeiden ist vorgesehen, die Anlieferzeiten auf 6.00 bis 20.00 Uhr zu beschränken, wobei die Anlieferung in der Zeit von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr auf eine Anlieferung beschränkt ist. Die übrigen Warenanlieferungen erfolgen im Tageszeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr.

- Sicherung der Zufahrt mit einer Schrankenanlage

Um die Nutzung der Stellplatzanlage sowie Warenanlieferungen während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) auszuschließen, wird die Zufahrt mit einer Schrankenanlage gesichert, die ggf. über eine Zeitschaltuhr gesteuert wird.

- Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südlichen und teilweise entlang der westlichen Plangebiets- bzw. Grundstücksgrenze. Die Höhe der Wand beträgt 2,0 m über Parkplatzniveau. Die Lärmschutzwand einschl. ihrer Höhe ist auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die bautechnische Ausführung ist durch Text geregelt (siehe Text Nr. 6.1). Für die äußere Gestaltung der Lärmschutzwand sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans maßgebend (siehe Text Nr. 7). Um Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nut-

⁸ Nach § 4 (1) Ladenöffnungsgesetz NRW dürfen Verkaufsstellen mit Ausnahme der Sonn- und Feiertage von 00.00 bis 24.00 Uhr geöffnet sein (allgemeine Ladenöffnungszeiten).

zungen außerhalb des Plangebiets zu vermeiden, sind die Nutzungen in dem SO-Gebiet erst zulässig, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung die Lärmschutzwand fertiggestellt sind (siehe Text Nr. 6.2).

- Beschränkung des maximalen immissionswirksamen Schallleistungspegels von gebäudetechnischen Anlagen (Lüftungsanlage, Heizungsanlage, Kälteanlage)

Die Anforderungen an die bautechnische Ausführung der Maßnahmen sind dem Schallschutzgutachten zu entnehmen. Die Durchführung der Maßnahmen wird im bauaufsichtlichen Verfahren sichergestellt.

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

Die **Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens** ist unter lärmschutzrechtlichen Gesichtspunkten gewährleistet, da

- die Ermittlung der Beurteilungspegel nach DIN 18005-1 und TA-Lärm auf den gleichen Rechenvorschriften beruhen.
- die nach Baugebieten gestaffelten, auf den Gewerbelärm bezogenen Orientierungswerte nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 und die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm identisch sind.
- die mit den schalltechnischen Orientierungswerten als auch den Immissionsrichtwerten zu vergleichenden Beurteilungspegel auf die Gesamtbelastung an einem Immissionsort abstellen, die neben der Zusatzbelastung durch das Plangebiet bzw. die Anlagen im Plangebiet auch die Vorbelastung berücksichtigt.
- einer der Immissionsorte in Bbl. 1 zu DIN 18005-1 – am Rand der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung – mit den maßgeblichen Immissionsorten nach Nr. 2.3 der TA-Lärm identisch ist.
- Die Beurteilungszeiten für den Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) identisch sind.
- der Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nr. 6.5 berücksichtigt ist. Danach ist an Werktagen bei Geräuscheinwirkungen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr für Immissionswerte in WA-Gebieten die erhöhte Störwirkung durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu den jeweiligen Mittelungspegeln der Teilzeiten zu berücksichtigen, in denen die Anlagengeräusche auftreten.

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 § 18 (1) BNatSchG** erwarten. Schutzgebiete und Schutzobjekte i. S. des Naturschutzrechts, Biotop i. S. des § 19 (3) Satz 2 BNatSchG sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. des § 10 (1) Nr. 5 und 6 BNatSchG sind nicht berührt; ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden.

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 LBodSchG⁹.

1.4 Sonstige Schutzgüter

Sonstige Schutzgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

⁹ CD-ROM Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. 2. überarb. Auflage 2004

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 Land- und Forstwirtschaft

- entfällt -

2.2 Überörtlicher Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straße **B 70 (Stadtlohner Straße)**. Der Straßenabschnitt der B 70, der durch den Bebauungsplan berührt ist, liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Verkehrlichen Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist auf eine Zufahrt begrenzt. Um ein tangenciales Kreuzen der Straße zu vermeiden, soll die Zufahrt unmittelbar gegenüber der Einmündung der Friedhofstraße angelegt werden. Die Zufahrt ist entsprechend festgesetzt. Im Übrigen gilt ein Zufahrtsverbot entlang der B 70.

Anordnung eines Aufstellbereichs in der B 70

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung wird im Zuge der B 70 ein Aufstellbereich für den linksabbiegenden Verkehr angeordnet. Um ein Vorbeifahren des Geradeausverkehrs in Fahrtrichtung Stadtlohn zu ermöglichen, wird der nördlich gelegene Fahrstreifen der B 70 auf 5,50 m aufgeweitet. Der Trennstreifen und der vorhandene Geh- und Radweg werden östlich der Einmündung Friedhofstraße im Zuge der Verziegungsstrecke angepasst.

Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Grenze zur B 70

Baugrundstücke, die unmittelbar an die B 70 grenzen, sind mit einer Hecke einzufrieden. Die Maßnahme ist erforderlich, um von den Umfahrten bzw. Stellplatzanlagen ausgehende Blendgefahren sowie die Gefahr der Ablenkung durch Schaufensteranlagen und Ausstellungsflächen/Außenverkaufsflächen soweit wie möglich zu vermeiden.

Da der Bebauungsplan unter Mitwirkung des Straßenbaulasträgers der B 70 zustande gekommen ist, gilt § 9 (1) bis (5) FStrG nicht, soweit das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht (§ 9 (7) FStrG).

2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

2.4 Ortsbild

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Lebensmittelmärkte werden üblicherweise auf rechteckigem Grundriss in einem eingeschossigen, auf drei Seiten geschlossenen Geschäftsgebäude realisiert. Fenster bzw. verglaste Gebäudeteile befinden sich ausschließlich im Bereich des Eingangs bzw. der Vorkassenzone und dienen ausschließlich der Belichtung. Schaufensteranlagen sind in solchen Gebäuden regelmäßig nicht vorhanden da

- die Flächen vor den Außenwänden regelmäßig als Stellflächen für Wandregale genutzt werden,
- die Art der angebotenen Waren typischerweise keiner Schaufensterpräsentation bedarf.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild soweit wie möglich zu vermeiden, sollte ein solches Geschäftsgebäude idealerweise in eine geschlossene, mehrgeschossige Straßenrandbebauung integriert sein, und zwar mit der Schmalseite, auf der sich der Eingang bzw. die Kassenzone befindet, zur Straße hin orientiert ist, wie beispielsweise der Edeka-Markt in Ottenstein. Nach Maßgabe dieser Kriterien weicht das Vorhaben nach Lage, Geschossigkeit und Bauweise erheblich von v. g. städtebaulichen Zielvorstellungen ab. Ungeachtet dessen wird das Vorhaben für städtebaulich vertretbar gehalten, weil

- das Gebäude mit seiner weitestgehend geschlossenen Längsseite nicht parallel, sondern in einem ca. 45° Winkel zur Stadtlohner Straße platziert ist,
- der zur Stadtlohner Straße hin orientierte, in besonderer Weise ortsbildprägende Teil des Gebäudes durch den Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes sowie die verglasten Fassaden des Backshops geprägt ist.

2.1 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung / Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Einzelhandelsbetriebe, einschließlich ladenmäßig betriebener Handwerks- und sonstiger Dienstleistungsbetriebe dienen vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen. Sie sollen ihren Standort, in Abhängigkeit von ihrer Versorgungsfunktion, entweder im Bereich der Wohnstandorte oder in den zentralen Bereichen der Stadt finden. Durch den Ausschluss bzw. die Einschränkung des Einzelhandels an anderen als den o. a. Standorten soll sichergestellt werden, dass neue Einzelhandelsbetriebe - einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsbetrieben -

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie
- die Funktion und Attraktivität der Innenstadt als dem Handels- und Versorgungszentrum

nicht gefährden¹⁰.

Nahversorgung

Die Nahversorgung nimmt im Rahmen der Einzelhandelstruktur sowie im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang **die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die **in räumlicher Nähe zum Verbraucher** angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs zählen insbesondere Lebensmittel. Zur Einschätzung der Nahversorgungssituation ist neben der rein quantitativen Betrachtung auch

1. die räumliche Erreichbarkeit der Angebote sowie
2. die Art der Angebote

von Bedeutung.

Eignung des Standortes für Nahversorgungszwecke

Die Nahversorgungssituation im Ortsteil Wüllen stellt sich unter Berücksichtigung der relevanten Kennwerte zunächst sehr positiv dar. Die Angebotsausstattung im Bereich Lebensmittel beläuft sich auf 0,37 m² pro Einwohner, einem Wert, der über dem bundesdeutschen Referenzwert von 0,33 – 0,35 m² pro Einwohner liegt und somit keine quantitativen Defizite erwarten lässt. Die Betrachtung der räumlichen Verteilung offenbart ein anderes Bild:

1. Der größte Anbieter, der Verbrauchermarkt Kaufland (ca. 1.800 m² VK), liegt dezentral im Gewerbegebiet Wüllen. Obwohl er mit seinem umfangreichen Angebot zur Nahversorgung beiträgt, besitzt er als autokundenorientierter Standort so gut wie keine Relevanz für die fußläufige Versorgung der Bevölkerung.
2. Der Frischemarkt Behrendt ist aufgrund seiner Siedlungsrandlage und seinem spezialisierten Warenangebot (Frischwaren) nur in begrenzten Umfang geeignet, die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern.

¹⁰ siehe im Einzelnen: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, im Juli 2006

Zur Einschätzung der Nahversorgungsrelevanz eines Standortes wird ein Radius von rund 700 m angesetzt. Diese Entfernung gilt als allgemein anerkannte Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten. Unterschiedliche Untersuchungen haben dieses Entfernungsmaß als kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistanzen herausgestellt. Vor diesem Hintergrund ist der in Rede stehende Standort aufgrund seiner zentralen Lage als Nahversorgungsstandort geeignet. Unter Berücksichtigung eines Versorgungsbereichs von 700 m, ist der geplante Nahversorgungsstandort von sämtlichen Wohnstandorten in der Ortslage Wüllen gut zu erreichen. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus: „Die Nutzung des Standortes durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist vor dem Hintergrund seiner zentralen Lage und zur Aufhebung des derzeitigen räumlichen Nahversorgungsdefizits in Wüllen uneingeschränkt zu empfehlen.“¹¹

Darüber hinaus ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Gerade in einer alternden Gesellschaft gewinnt die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten zunehmend an Bedeutung. Die Mehrheit der Bevölkerung möchte solange wie möglich selbstständig in einer eigenen Wohnung und in ihrer vertrauten Umgebung alt werden. Die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten ist in diesem Zusammenhang unabdingbare Voraussetzung.
- Auf die Frage, mit welchen Sparsentscheidungen haben Sie auf die Preissteigerungen bei den Energiekosten reagiert, gaben 59 % aller Befragten an, beim Autofahren¹². Auch in diesem Zusammenhang gilt: Die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten ist unabdingbare Voraussetzung für den Einkauf zu Fuß oder per Fahrrad.

Eignung eines Lebensmitteldiscounters für Nahversorgungszwecke

Lebensmittelmärkte mit Nahversorgungsfunktion werden heute mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bis 1.000 m² geplant. Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² sind kaum geeignet, ein für die Nahversorgung typisches Sortiment vorzuhalten. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Lebensmittelmarkt, trotz des für Discounter typischen, engen Sortiments geeignet ist, die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern. Die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts sind berücksichtigt.

Um die Entwicklung des Standortes zu einem „höherwertigen“ Nahversorgungsstandort nicht auszuschließen, eröffnet der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung »Lebensmittelfachmarkt« die Möglichkeit, neben einem Discounter auch andere Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels zuzulassen. Gleichzeitig gewährleistet die planungsrechtliche Beschränkung auf einen Lebensmittelfachmarkt, dass der Standort, unabhängig von dem Betreiber, dauerhaft für die Nahversorgung gesichert wird.

Nachteilige Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte sind nicht zu erwarten.

Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist nicht berührt.

¹¹ siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus, S. 86

¹² Quelle: ARD Deutschlandtrend Juli 2008

E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung

3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind bislang nicht erforderlich gewesen.

4. Durchführung und Finanzierung der Planung

Die Durchführung und Finanzierung der Planung ist im Durchführungsvertrag geregelt.

5. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächenanteil	
	m ²	%
Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO) Sondergebiet	4.781	100,00
Gesamtfläche	4.781	100,00