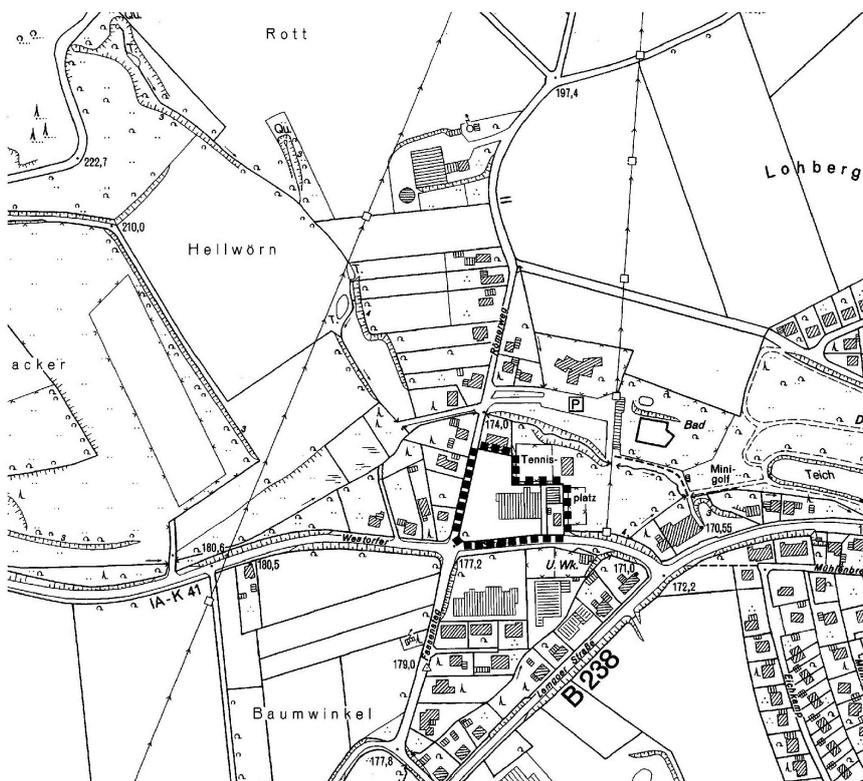


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08/16 „Sondergebiet Aldi-Markt“

Begründung
– Entwurf –

Stand: 07.05.2014 (Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Gemeinde Kalletal



1	Allgemeine Planungsvorgaben	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss	4	
1.2	Anlass und Ziel der Planung	4	
1.3	Derzeitige Situation im Plangebiet	5	
1.4	Art der Bebauungsplanes	5	
1.5	Planverfahren	6	
1.6	Planungsrechtliche Vorgaben	7	
2	Planungsziel - Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung	11	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	13	
3.1	Art der baulichen Nutzung	13	
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	13	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	13	
3.2.2	Grundflächenzahl / Überschreitung der Grundflächenzahl	14	
3.2.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	14	
3.2.4	Bauweise / Bauformen	15	
3.2.5	Bauliche Gestaltung	15	
4	Erschließung	15	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	15	
4.2	Rad- und Fußwegenetz	15	
4.3	Ruhender Verkehr	15	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	16	
5	Belange von Natur und Landschaft / Freiraum	16	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	16	
5.2	Eingriffsregelung	16	
5.3	Biotop- und Artenschutz	16	
5.4	Natura 2000	17	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	17	
5.6	Forstliche Belange	17	
6	Ver- und Entsorgung	18	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	18	
6.2	Abwasserentsorgung	18	
6.3	Abfallentsorgung	18	
7	Immissionsschutz	18	
8	Sonstige Belange	20	
8.1	Denkmalschutz	20	
8.2	Altlasten	20	
8.3	Klimaschutz	20	
8.4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	20	
9	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	20	

10 Flächenbilanz

20

• **Anlagen**

- Wolters Partner: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG, März 2014.
- Bulwiengesa AG: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung des Aldi-Discounters in Kalletal-Hohenhausen, 27. November 2013, Hamburg.
- Uppenkamp und Partner GmbH: Immissionsschutz-Gutachten; schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/16 „Sondergebiet Aldi-Markt“ in Kalletal, 11. März 2014, Ahaus.

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Gemeinde Kalletal hat auf Antrag des Vorhabenträgers in seiner Sitzung am 07.05.2014 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 12 BauGB, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/16 „Sondergebiet Aldi-Markt“ im Siedlungsschwerpunkt Hohenhausen, beschlossen.

Das 0,65 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Rand von Hohenhausen. Es wird begrenzt:

- durch den Römerweg im Westen,
- den Fassensteg im Süden,
- das Gemeindehaus im Norden sowie
- vom Tennisclub (Tennisplätze) im Nordosten und Osten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Vorhabengebiet und umfasst die Flurstücke Nr. 484, 481 und 445 der Flur 8 in der Gemarkung Hohenhausen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung zu entnehmen und entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Lebensmitteldiscounter Aldi im Ortsteil Hohenhausen soll von der derzeitigen Verkaufsfläche mit 700 qm auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1000 qm vergrößert werden.

Die Gemeinde Kalletal weist nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes (Entwurf)¹ Versorgungslücken auf und verfügt über ein nur schwaches Angebot im Bereich der Nahversorgung. Ziel der Gemeinde ist es die Nahversorgungsstandorte zu sichern und weiter zu entwickeln, insbesondere im Hinblick auf Umstrukturierung und Anpassung an die aktuellen Marktanforderungen. Dabei soll der Fokus besonders auf den Ausbau und die Sicherung bestehender Betriebe gelegt werden.

Mit der Erweiterung des Marktes sollen die Verkaufsflächen und die baulichen Gegebenheiten des Marktes an die seitens des Vorhabenträgers aktuell verfolgte Marktstrategie angepasst werden. Diese sieht insbesondere vor, das Einkaufserlebnis für den Kunden durch eine großzügigere Warenpräsentation, breitere Gänge sowie die Errichtung eines Leergutpandraumes zu verbessern. Eine Ausweitung

¹ BBE Handelsberatung Münster: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kalletal – Entwurf –, im Oktober 2010, Münster.

der Sortimentsstruktur ist damit nicht bzw. nur in unwesentlichem Ausmaß verbunden.

Da für das Plangebiet bisher kein Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Derzeit befindet sich auf dem Plangebiet bereits ein Gebäude des Lebensmitteldiscounters Aldi mit einer Verkaufsfläche von 700 m². Nördlich, südlich und westlich schließen sich auf dem Grundstück Parkplätze an. Der Discounter mit seinen Parkflächen wird über den Römerweg und den Fassensteg (K41) erschlossen.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Fassenstegs befindet sich der Supermarkt WEZ, einer von insgesamt zwei Vollsortimentern von Kalletal. Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung Wohnbebauung im Westen und Norden und das Freibad Hohenhausen sowie Tennisplatzanlagen im Osten.

Auf dem Flurstück 445, der Bereich der künftigen Erweiterung, befindet sich heute noch zwei Gebäude (Büro und Lagerhalle) einer Tiefbaufirma, die im Zuge der Realisierung der Planung, abgerissen werden.

1.4 Art des Bebauungsplanes

Der vorliegende Plan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, um Baurecht für ein bestimmtes Vorhaben zu schaffen und den Bauherrn zur Realisierung des Projektes zu verpflichten.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB besteht aus mehreren Bestandteilen:

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung**

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt. Die Begründung liegt dem Bebauungsplan bei und enthält drei Anlagen.

- **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht aus einem Lageplan des Vorhabens.

Der VEP umfasst in diesem Fall den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

- **Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Kalletal und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Kalletal vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

1.5 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Kalletal befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von 0,65 ha und der daraus resultierenden zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Für das Vorhaben wurde gem. Anlage 1 Nr. 18 Pkt. 6 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit² durchgeführt. Als Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist aufgrund der Entfernung von 1,8 km und der gleichbleibenden Nutzung nicht zu befürchten.

Die Gemeinde Kalletal hat daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Auf-

² WoltersPartner GmbH: Bebauungsplan Nr. 08/16 / 1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG, Februar 2014, Coesfeld.

grund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der erforderlichen Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung gem. den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wird gefolgt (s. Pkt. 5).

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

• Landesplanerische Vorgaben:

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld)³ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Auch wenn das geplante Erweiterungsvorhaben nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt ist, sprechen gute Gründe dafür, dass die geplante Erweiterung nach den Ausnahmeregelungen des "Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel" den Zielen und Grundsätzen der nordrhein-westfälischen Landesplanung entspricht⁴:

- Erweitert werden soll ein bereits vorhandener und für die grundzentrale Versorgung typischer Einzelhandelsbetrieb (Discounter) der im Wesentlichen Waren des täglichen, nahversorgungsrelevanten Bedarfs anbietet.
- Aldi bildet zusammen mit WEZ einen für die wohnortnahe und gemeindeweite Versorgung sehr bedeutsamen und bereits langfristig etablierten Nahversorgungsstandort.
- Der Standort befindet sich in einem ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsgebiet (ASB).
- Die Erweiterung dient in erster Linie zur Ausgestaltung einer zeitgemäßen Ladeneinheit und der Anpassung an die aktuellen Aldi-Vertriebskonzepte (übersichtliche, kundenfreundliche Warenpräsentation, breitere Gänge zwischen den Warenträgern und im Kassenbereich, Pfandflaschen-Rücknahmesystem, Optimierung logistischer und kundenbezogener Abläufe). Eine relevante Erhöhung von Artikelzahlen oder eine Veränderung der Sortimentsstrukturen ist mit der Erweiterung nicht angestrebt.

³ Bezirksregierung Detmold: Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – (GEP TA OB BI), 4. Juni 2004, Detmold.

⁴ Bulwiengesa AG: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung des Aldi-Discounters in Kalletal-Hohenhausen, 27.11.2013, Hamburg.

- Durch die Erweiterung wird der Bestand der Aldi-Filiale nachhaltig gesichert.
- Wesentliche Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind eindeutig nicht zu erwarten.
- Auch die bei Discountern mitgeführten zentrenrelevanten Randsortimente verbleiben in einem handelsüblichen Rahmen und führen nicht zu Beeinträchtigungen.
- Die Erweiterung um 300 qm VKF ist maßvoll und im Hinblick auf die gemeindliche Versorgungsfunktion angemessen. Übergemeindliche Wirkungseffekte fallen marginal aus. Die innergemeindliche Kaufkraftbindung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (periodischer Bedarf) steigt nur geringfügig von derzeit knapp 58 % auf künftig knapp 60 %. Auch nach der Erweiterung wird ein erhebliches Nachfragevolumen von rd. 14 Mio. Euro p. a. zum Einkauf von nahversorgungsrelevanten Gütern aus Kalletal abfließen.
- Insgesamt trägt die Erweiterungsplanung zur Stabilität der in der Gemeinde Kalletal nicht optimal ausgeprägten grundzentralen Versorgungsfunktion bei.
- Verlöre Kalletal den Aldi-Standort, zöge die damit verbundene verstärkte Auswärtsorientierung der Haushalte wesentlich höhere Belastungen nach sich, die letztlich auch alle übrigen Branchen in Mitleidenschaft ziehen würden.
- Der faktisch vorhandene zentrale Versorgungsbereich bietet außerdem kein passendes Grundstück zur Realisierung des unter Pkt. 2 beschriebenen Vorhabens.

• **Regionales Einzelhandelskonzept⁵:**

Das Regionale Einzelhandelskonzept in Ostwestfalen-Lippe setzt einen regionalen Konsens mit den Nachbargemeinden sowie eine landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold voraus.

Die landesplanerische Anfrage wurde seitens der Gemeinde Kalletal am 17.03.2014 gestellt. Mit Schreiben vom 08.05.2014 bestätigte die Bezirksregierung, dass keine regionalplanerischen Bedenken bestehen.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden soll im Rahmen des Planverfahrens des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

⁵ Regionales Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe, Kurzfassung, BBE Handelsberatung Münster, Econ Consult Köln.

- **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalletal ist das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die südlich und westlich dargestellten Flächen sind ebenfalls Gemischte Bauflächen. Nordöstlich angrenzend wird eine Fläche für Spiel- und Sportanlagen (Tennisanlage / Freibad) sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) dargestellt. Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Dieser ist nur zulässig in „Kerngebieten“ (MK) oder „Sondergebieten“ (SO). Somit wäre der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 08/16 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach § 13 a Absatz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 3 Baugesetzbuch).

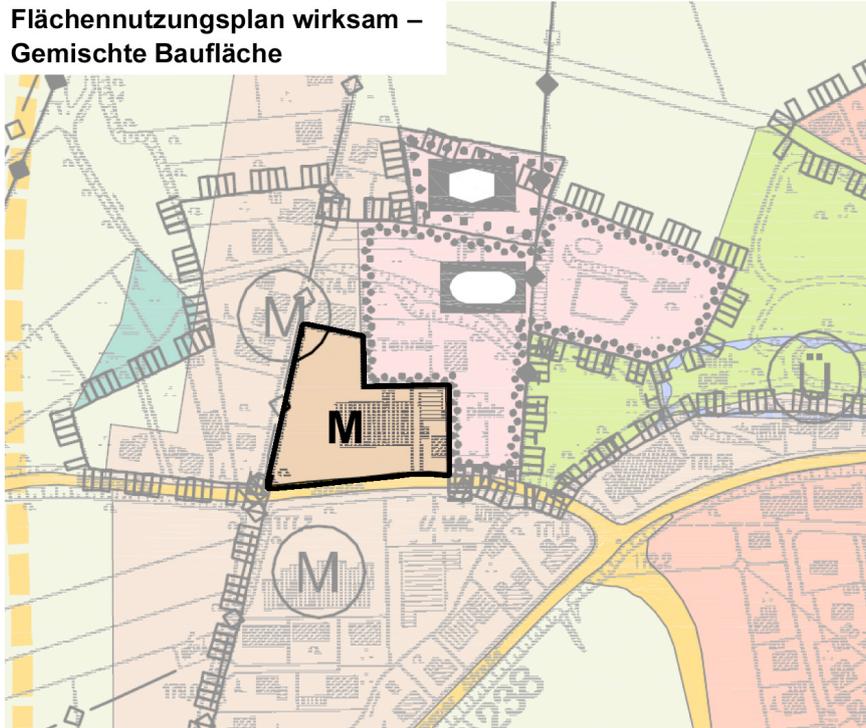
- **Bebauungspläne**

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet gemäß § 34 BauGB. Auch angrenzend liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

- **Landschaftsplan**

Für das Gemeindegebiet von Kalletal besteht ein Landschaftsplan. Dieser grenzt das Plangebiet jedoch aus, da dieses als Innenbereich definiert ist.

**Flächennutzungsplan wirksam –
Gemischte Baufläche**



**Flächennutzungsplan Berichtigung –
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel
max. 1.000 VK (SO 1)“**

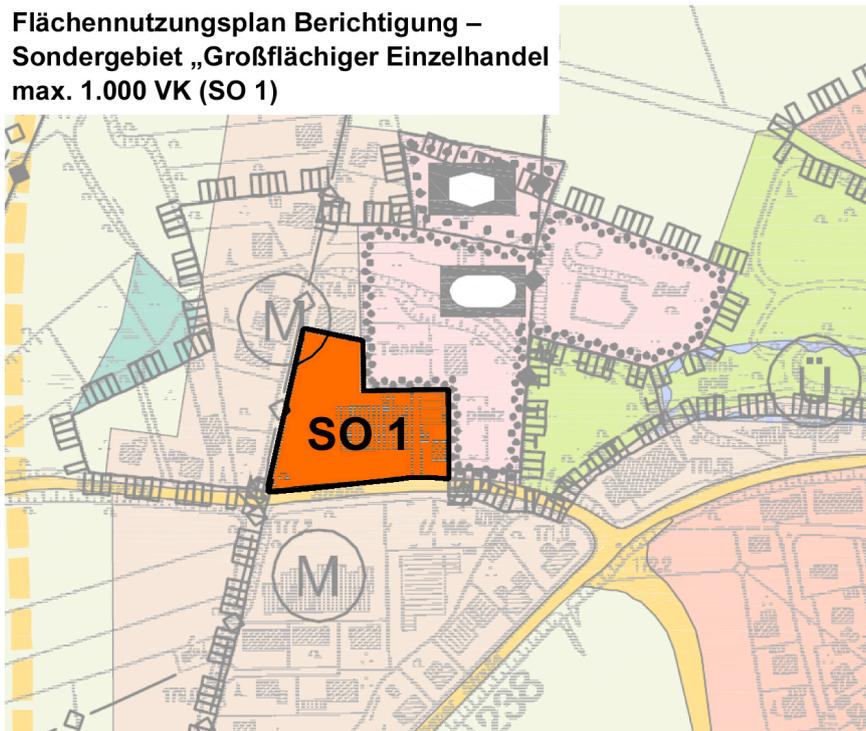


Abb. 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

2 Planungsziel - Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung

Laut Entwurf des Einzelhandelskonzeptes ist die Gemeinde Kalletal durch sehr hohe Kaufkraftabflüsse gekennzeichnet.

Die Gemeinde Kalletal, mit insgesamt 16 Ortsteilen, wird als Grundzentrum eingestuft und verfügt mit zwei Vollsortimentern und einem Discounter, die alle im Hauptort Hohenhausen ansässig sind, über ein nur schwaches Angebot im Bereich der Nahversorgung, dass als ausbaufähig eingeschätzt wird. Ein beschlossenes Einzelhandelskonzept liegt bisher nicht vor.

Dennoch gibt es faktisch einen zentralen Versorgungsbereich, abgeleitet aus den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Dieser verfügt über einen vielfältigen Nutzungs- und Angebotsmix und wird durch einen gut ausgeprägten Vollsortimenter (Edeka) ergänzt. Die Standortgemeinschaft Aldi mit dem WEZ-Vollsortimenter kann mit einer Entfernung von 700 m dem zentralen Versorgungsbereich nicht mehr zugeordnet werden. Der Standort liegt allerdings im Allgemeinen Siedlungsbereich und erfüllt aufgrund der sehr stark dispersen Siedlungsstruktur eine wichtige Bedeutung für die örtliche Nahversorgung.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde zu stärken und die grundzentrale Versorgungsfunktion zu stabilisieren.

Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes. Insgesamt ist eine Verkaufsflächen-erweiterung von 700 auf 1.000 qm geplant. Die zusätzliche Verkaufsfläche dient in erster Linie zur Ausgestaltung einer zeitgemäßen Ladeneinheit und der Anpassung an die aktuellen Vertriebskonzepte (übersichtliche, kundenfreundliche Warenpräsentation, breite Gänge zwischen den Warenträgern und im Kassensbereich, Pfandflaschen-Rücknahmesystem, Optimierung logischer und kundenbezogener Abläufe). Es ist weder eine Erhöhung der Artikelzahlen noch eine Veränderung der Sortimentsstrukturen zu erwarten.

Die räumliche Erweiterung des Verkaufsraumes ist Richtung Osten geplant und umfasst eine Fläche von 360 qm.

Dem Markt südwestlich vorgelagert befindet sich eine Stellplatzanlage mit derzeit 117 Stellplätzen, die auf künftig 119 Stellplätzen erweitert wird.

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr wie bisher über den Fassensteg im Süden (2 Zu- und Abfahrten) und den Römerweg im Westen erschlossen. Damit kommt es zu keiner Veränderung der bisherigen Zufahrtssituation.

Um zunächst die Auswirkungen dieser Ansiedlung auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Kalletal und die zentralen Versorgungsbereiche des Umlandes zu ermitteln, wurde eine einzelhandelsbezogene Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse⁶ durchgeführt.

Da der Betreiber ein enges Warensortiment anbietet, dessen Artikelzahl auch bei einer größeren Verkaufsfläche nicht ausgedehnt wird, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Kalletal nicht zu erwarten. Die durchschnittliche Umverteilungsquote für den zentralen Versorgungsbereich liegt bei knapp 3 %. Der Edeka-Markt ist sehr stabil positioniert und in seinem Bestand durch die Erweiterung eines Discounters nicht gefährdet. Die weiteren relevanten Einzelhandelsgeschäfte sind aufgrund ihrer Spezialisierung ebenfalls kaum (1%) von der Erweiterung betroffen.

Insgesamt wird die Kaufkraftbindung von 58 % auf 60 % erhöht werden. Aus dieser Erhöhung können keine Auswirkungen auf die Nachkommen abgeleitet werden.

⁶Bulwiengesa AG: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung des Aldi-Discounters in Kalletal-Hohenhausen, 27.11.2013, Hamburg.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung beschränken sich auf den Vorhabensbereich.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den bestehenden Aldi-Discountmarkt planungsrechtlich zu sichern und die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Ansiedlung wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Im Sinne der geplanten Nutzungsstruktur wird die Zweckbestimmung wie folgt formuliert. Das „Sonstige Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung von überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen.

In der Gesamtschau der unter Pkt. 1.6 genannten Argumente wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximale Baukörperhöhe (als Oberkante der baulichen Anlagen) von 184 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das derzeitige Geländeniveau einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 9 m.

Um eine Flexibilität hinsichtlich der konkreten technischen Ausgestaltung des Bauwerks im Rahmen der Umsetzung zu sichern, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (Schornsteine, technische Aufbauten) ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden kann. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die beiden Werbepylonen wird im Süden des Plangebietes an der Straße Fassensteg jeweils eine separate Fläche mit einer maximalen Höhe von 177 m ü NHN für den westlichen Werbepylon und 174 m ü NHN für den östlichen Werbepylon festgesetzt.

Bezogen auf das bestehende Gelände entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von ca. 5 m.

Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes wird in eingeschossiger Bauweise errichtet. Die Festsetzung einer Geschossigkeit als Ergänzung zu den oben beschriebenen Höhenfestsetzungen ist im vorliegenden Fall entbehrlich. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Ansichten des geplanten Gebäudes aufgenommen und damit verbindlich gesichert.

3.2.2 Grundflächenzahl / Überschreitung der Grundflächenzahl

Das auf Grundlage der Festsetzungen maximal zulässige Nutzungsmaß entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,3. Eine bauliche Ausnutzung der Fläche ist bis zu 30 % der Gesamtfläche möglich. Um eine städtebaulich unerwünschte, größere bauliche Ausnutzung der Fläche zu unterbinden, wird durch die Festsetzung von der in § 19 Abs. 4 BauNVO eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zu treffen.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Dies hängt u.a. damit zusammen, dass die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den bestehenden Aldi-Markt bereits heute schon größtenteils versiegelt ist.

Die östlichen Randbereiche des Plangebietes werden durch die Festsetzung von „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als unbebaute und unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert.

Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die zulässige maximale Baukörperhöhe begrenzt ist.

3.2.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei diese einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung ermöglichen.

Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür festgesetzten Fläche zulässig (s. Kap. 4).

Für die Werbepylonen wird im Süden des Plangebietes im Zufahrtsbereich zum Fassensteg eine separate Fläche festgesetzt.

3.2.4 Bauweise / Bauformen

Mit einer Gebäudelänge von ca. 54,5 m überschreitet das Bauvorhaben die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge. Aus diesem Grunde wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

3.2.5 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltung des Marktes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind daher entbehrlich.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrten zum Fassensteg (K 41) im Süden des Plangebietes und über eine Zufahrt zum Römerweg erschlossen. Die Zufahrtsbereiche vom Fassensteg sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Mit Ausnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Zufahrten zum Plangebiet wird entlang der Kreisstraße (K 41, Westorfer Straße) im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Verkehrsverhältnisse auf den o.g. Straßen durch weitere Zufahrten ins Plangebiet zu vermeiden.

4.2 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die entlang der Erschließungsstraßen verlaufenden Fußwege erschlossen. Im Bereich des Fassenstegs ist eine Querungshilfe vorhanden.

4.3 Ruhender Verkehr

Dem Markt südwestlich vorgelagert befindet sich eine Stellplatzanlage mit derzeit 117 Stellplätzen, davon 2 Behinderten-Stellplätze. Im Zuge der Erweiterung werden drei Stellplätze bis an die östliche Grundstücksgrenze verlegt und südlich des geplanten Erweiterungsgebäudes fünf neue Stellplätze sowie zwei Behindertenstellplätze angelegt. Obwohl aufgrund der Pfand-Flaschen-Rücknahmestation Stellplätze aufgegeben werden, stehen künftig insgesamt ca. 119 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Anforderungen der Bauordnung NRW werden damit erfüllt. Die erforderlichen Flächen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 733 erschlossen. Darüber hinaus wird dieser Standort durch den Bürgerbus Kalletal (Linie 735) angefahren.

5 Belange von Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Fesetzungen zur Grüngestaltung

Der Bebauungsplan setzt entlang der Straße Fassensteg Flächen zur Anpflanzung fest. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt. Die Anpflanzungen im Osten dienen der Ergänzung der bestehenden Gehölzbestände, die sich dort außerhalb des Plangebiets anschließen und stellen so die Funktionsfähigkeit der potenziellen Leitlinie auf Dauer sicher.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁷ ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als vorwiegend versiegelter Bereich am Ortsrand von Kalletal dar. Dominierend ist der bestehende Le-

⁷ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

bensmitteldiscounter mit seinen angrenzenden Parkplatzflächen. Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen sind ebenfalls durch Gebäude versiegelt. Es finden sich hier jedoch noch kleinflächige Grünstrukturen in Form von Gartenbereichen bzw. Gehölzen. Im Süden verläuft die Verbindungsstraße zwischen Hohenhausen und Westorf. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage im Gemeindegebiet, der Beeinträchtigungen durch die Straßen (Licht, Lärm, Bewegung) und die bestehenden versiegelten Bereiche sind keine Habitatstrukturen vorhanden, die von planungsrelevanten Vogelarten genutzt werden können.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich Fledermäuse im Plangebiet aufhalten und entlang der Gehölzbestände jagen bzw. diese als potenzielle Leitlinie nutzen. Als Nahrungshabitat könnte die vorhandene Parkplatzfläche dienen. Von einem essenziellen Nahrungshabitat ist jedoch in keinem Fall auszugehen.

Die Planung betrifft die Leitlinie / Gehölzstreifen allerdings nicht, so dass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Es ist geplant entlang des Gehölzstreifens weitere Pflanzen anzupflanzen, um die Funktion der Leitlinie zu unterstützen.

Mit der Planung werden insgesamt keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Im Hinblick auf die Realisierung des Vorhabens ist darauf hinzuweisen, dass auf Grund der Regelungen zum allgemeinen Artenschutz (§ 39 BNatSchG) eine ggfls. erforderliche Gehölzentnahme nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. bis 30.09) stattfinden darf.

5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt nordöstlich in einem Abstand von ca. 1,8 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rotenberg, Bärenkopf, Habichtsberg und Wihupsberg“ (DE-3819-301). Auswirkungen auf die Schutzgüter und Schutzziele des Gebietes sind aufgrund der Entfernung und der gleich bleibenden Nutzungsstruktur der Planung nicht zu erwarten.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird wie bisher durch die vorhandenen Netze sichergestellt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes ist nach dem derzeitigen Stand der Planung wie bisher durch Anschluss an die im Römerweg vorhandenen Kanalisationsanlagen (Trennsystem) vorgesehen. Die vorhandenen Übergabeschächte befinden sich im Nordwesten des Plangebietes. Für die Erweiterungsflächen werden die vorhandenen Leitungen an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über das Zentrallager des Discountbetreibers in Rinteln. Der Hausmüll wird von der städtischen Müllabfuhr entsorgt.

6.4 Löschwasserversorgung

Aufgrund der Größe des geplanten Bauvorhabens ist von einem Löschwasserbedarf von 1.600 Liter/ Minute (96 qm/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden auszugehen. Eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung wird seitens der Gemeinde sichergestellt. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststellen fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder sonstige Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

7 Immissionsschutz

• Lärmschutz:

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/16 wurde ein Immissionsschutz-Gutachten⁸ erstellt, in dem die vom bestehenden und geplanten Lebensmittel-Discounter auf die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen einwirkenden Schallimmissionen untersucht wurden. Als relevante Immissions-Punkte wurde die westlich gelegene Wohnbebauung, mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), betrachtet.

⁸ Uppenknap und Partner GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/16 „Sondergebiet Aldi-Markt“ in Kalletal, Ahaus, März 2014.

Für den Aldi-Markt wird ein Betriebszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr angestrebt, so dass sich das Betriebsgeschehen ausschließlich auf die Tagesstunden ausdehnt. Mit Ausnahme von gebäudetechnischen Anlagen mussten keine Betriebsvorgänge im Nachtzeitraum berücksichtigt werden.

Als Geräuschimmissionen sind die Geräusche aus dem normalen Betriebsablauf des Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Dazu zählen die Verkehrsgeräusche des Kundenverkehrs, das Rangieren von LKWs im Bereich der Warenanlieferung, der Betrieb der Lüftungsanlage, der Kälteanlage und des Schneckenverdichters.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die geltenden Immissionswerte zur Tageszeit und in der ungünstigen vollen Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen eingehalten bzw. sogar unterschritten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionswerte am Tag um mehr als 30 dB und/ oder mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.

Die Stellplatzanlage des südlich gelegenen Verbrauchermarktes wurde als Geräuschvorbelastung mit in die Untersuchung eingestellt. Die Anlieferung ist aufgrund der Lage und Entfernung als nicht relevant eingestuft worden.

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum wurde festgestellt, dass eine Prüfung, ob organisatorische Maßnahmen eine Verringerung der Geräuschimmissionen bewirken können, nicht erforderlich ist.

Die Immissionssituation wird durch die Aldi-Erweiterung somit nur unwesentlich verändert und erfordert keine immissionsbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan.

- **Lichttechnische Prognose:**

Im Baugenehmigungsverfahren sind ggf. für lichttechnische Werbeanlagen und Ausleuchtungen des Marktes lichttechnische Prognosen vorzulegen.

8 Sonstige Belange

8.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Sofern bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) auftreten, ist dies der Gemeinde Kalletal oder der zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

8.2 Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht.

8.3 Klimaschutz

Mit der Erweiterung des Aldi-Marktes werden die Belange des Klimaschutzes und Maßnahmen gegen die Folgen des Klimawandels nicht negativ berührt.

8.4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit der Erweiterung des Aldi-Discounters am vorhandenen Standort wird die Inanspruchnahme von Freiraum bzw. unversiegelter Fläche an anderer Stelle verhindert.

9 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Kalletal geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,65 ha	–	100 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet (Vorhabensbereich)	0,65 ha	–	100 %

Bearbeitet für die Gemeinde Kalletal
Coesfeld, im Mai 2014

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld