



Stadtteil Hallenberg

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 6
„Einkaufszentrum Am Bahnhof“
4. Änderung

Entwurf

Planstand:
05.04.2018

Bearbeitung:
Ulrich Stüdemann
(Dipl.-Geograph, Stadtplaner AKH)

Inhalt

1	Planungsgrundlagen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Raumordnung / Landesplanung	5
1.3.2	Großflächiger Einzelhandel	6
1.3.3	Flächennutzungsplan.....	6
1.3.4	UVP-pflichtige Vorhaben	6
1.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.1.1	Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	8
2.1.2	Gewerbegebiet	9
2.1.3	Sonstige zulässige Nutzungen	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	11
2.2.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z).....	11
2.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ).....	12
2.2.4	Höhe baulicher Anlagen	12
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
2.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	12
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
2.6	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	13
2.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
2.8	Lärmschutzmaßnahmen	13
2.9	Örtliche Bauvorschriften	13
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	14
3.1	Eingriffsregelung.....	14
3.2	Umweltbericht/Umweltprüfung.....	14
3.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	14
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	14
4.1	Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung	14
4.2	Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer	14
4.3	Wasserschutzgebiete	15
4.4	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	15

5	Immissionsschutz	15
6	Denkmalschutz	15
7	Bodenordnung	15

Anlage 1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prognose; Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden; 26.03.2018.

Anlage 2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden; 05.04.2018.

1 Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung und Planziel

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der bestehende ALDI-Markt im Einkaufszentrum „Am Bahnhof“ schließt zum 30.04.2018. Zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung soll zeitnah als Ersatz die Errichtung eines NETTO-Marktes erfolgen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6 „Einkaufszentrum Am Bahnhof“ von 1997 umfasste das Gebiet zwischen den Straßen „Schlade“ und „Aue“ und setzte insgesamt vier Sondergebiete sowie drei Mischgebiete und ein Gewerbegebiet fest.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Einkaufszentrum Am Bahnhof“ wurde 2004 für die Ansiedlung des ALDI-Marktes erstellt und beinhaltete auf das Vorhaben zugeschnittene Festsetzungen (teilweise Baulinien, Stellplatzanordnung etc.). An Verkaufsfläche waren max. 825 qm für den Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen. Zusätzlich waren 460 qm Verkaufsfläche für einen Holzfachmarkt festgesetzt (dieser Teil des Gebäudes steht bereits seit längerem leer).

Für die Errichtung des NETTO-Marktes ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Dies betrifft im Wesentlichen die Festsetzung der Verkaufsfläche. Der geplante NETTO-Markt hat eine Verkaufsfläche von rund 1.020 qm. Hinzu kommt ein Backshop mit einer Größe von rund 55 qm sowie einen Windfang mit rund 30 qm. Die geplante Verkaufsfläche beträgt somit insgesamt rund 1.105 qm. Weiterhin sind die überbaubaren Flächen anzupassen und die Flächen für Stellplätze neu festzulegen.

Die vorliegende 4. Änderung beinhaltet auch den östlichen Teil des Flurstücks 418, welcher in der 1. Änderung des Bebauungsplans von 1999 ebenfalls als Sondergebiet (SO 3) festgesetzt war. Hier war für den Lebensmitteleinzelhandel eine Verkaufsfläche von 800 qm sowie zusätzlich eine Verkaufsfläche von 350 qm für den Textileinzelhandel festgesetzt. Die Fläche für den Lebensmitteleinzelhandel wurde hier jedoch nicht genutzt.

Im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans bzw. seiner Änderungen waren insgesamt 1.625 qm Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt (aufgeteilt auf die SO-Gebiete 2 und 3). Da für den geplanten NETTO-Markt über die bislang zulässigen 825 qm zusätzliche Verkaufsflächen benötigt werden, sollen diese von der Verkaufsfläche des ursprünglichen SO 3 abgezogen werden, damit die Verkaufsfläche im Gebiet insgesamt weiterhin 1.625 qm beträgt. Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche im ehemaligen SO 3 ist jedoch keine Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel dort mehr möglich. Daher soll im Zuge der 4. Änderung nun die gesamte Verkaufsfläche von 1.625 qm auf den westlichen Teil des Flurstücks 418 konzentriert werden. Als Konsequenz hieraus soll das ursprüngliche SO 3 im Ostteil des Flurstücks nunmehr als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um die Vermarktbarkeit des Grundstücks zu verbessern.

Die Planung dient somit der langfristigen Sicherung des Standortes und damit der Aufrechterhaltung einer Grundversorgung für die Bevölkerung der Stadt Hallenberg.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Hallenberg südlich der Straße „Schlade“.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von rund 0,92 ha umfasst die Flurstücke 383 und 384 (teilweise) in der Flur 2 sowie das Flurstück 418 in der Flur 21, Gemarkung Hallenberg.

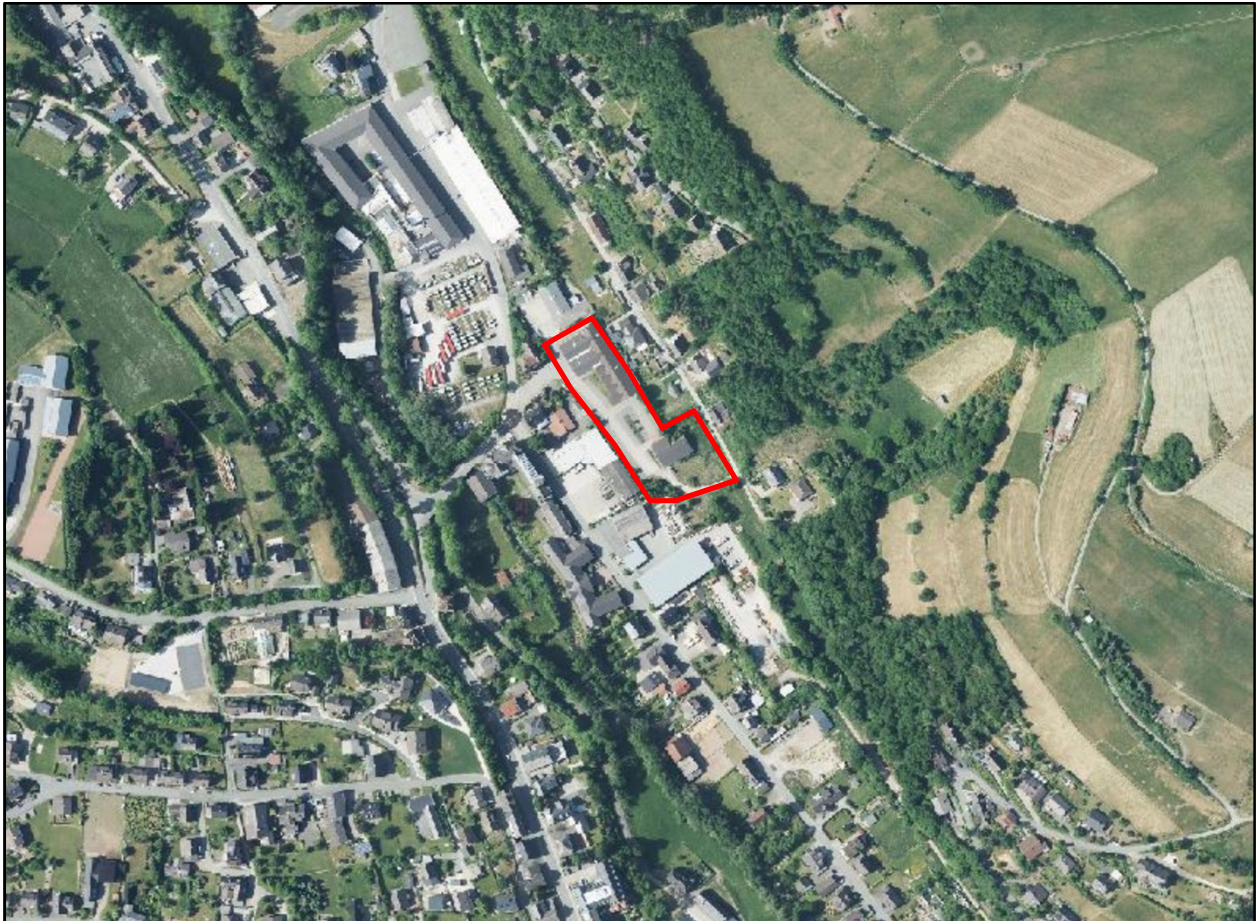


Abbildung 1: Das Plangebiet im Luftbild (© Geoportal NRW)

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung / Landesplanung

Im Regionalplan Arnsberg liegt das Plangebiet innerhalb der Allgemeinen Siedlungsgebiete (ASB). Gemäß Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Die Stadt Hallenberg verfügt nicht über ein konzeptionell erarbeitetes Einzelhandelskonzept zur Abgrenzung ihres zentralen Versorgungsbereiches. Faktisch handelt es sich bei dem Plangebiet jedoch um einen zentralen Versorgungsbereich, da dieser Standort bereits seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans 1997 als solcher entwickelt werden sollte. Durch die Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsbetriebe stellt sich dieser Bereich auch faktisch als zentraler Versorgungsbereich dar, welcher zudem auch städtebaulich in integrierter Lage fußläufig erreichbar ist. Ein weiterer Versorgungsbereich befindet sich am östlichen Ortseingang von Hallenberg in der Merklinghauser Straße (REWE, TEDI-Markt, Bäckerei/Konditorei, Postfiliale). Insofern gibt es in Hallenberg nicht einen zentralen Versorgungsbereich, sondern zwei von einander getrennte Versorgungsbereiche. Die Planung widerspricht somit nicht der Raumordnung / Landesplanung.

1.3.2 Großflächiger Einzelhandel

Im Rahmen der 4. Änderung bleibt die bislang festgesetzte max. Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel von 1.625 qm erhalten. Zudem entfallen die bislang festgesetzten Verkaufsflächen für Holzfachmarkt (460 qm) und Textileinzelhandel (350 qm).

Im Rahmen der Abstimmung zum Einzelhandel hat der Handelsverband NRW Südwestfalen e.V. am 06.03.2018 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Wir halten das Vorhaben ebenfalls nicht für regional bedeutsam. Hinzu kommt, dass der Netto-Markt den bisher ansässigen Aldi-Markt ersetzen wird. Auch wenn die Verkaufsfläche um 280 qm auf 1105 qm erhöht wird, wird sich der Planumsatz nicht wesentlich ändern, da die Aldi-Märkte im Allgemeinen eine höhere Flächenproduktivität gegenüber den Netto-Märkten aufweisen. Daraus folgt, dass sich die Kaufkraftströme für Nahrungs- und Genussmittel in Hallenberg durch das Vorhaben nur minimal verändern werden. Wir unterstützen das Vorhaben.“

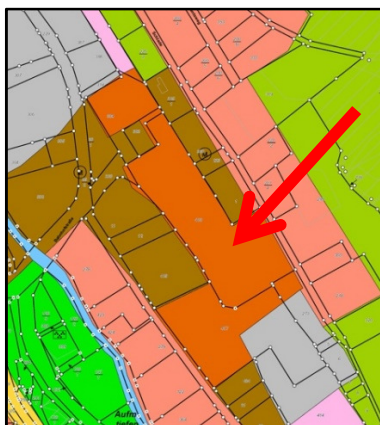
Die IHK Arnsberg hat mit Schreiben vom 06.03.2018 wie folgt Stellung genommen:

„Da der bisher am Standort bestehende Aldi-Markt schließt, besteht in der Stadt Hallenberg zur Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung ein nachvollziehbares Interesse an der Ansiedlung eines neuen Anbieters im Lebensmitteldiscount-Bereich. Bereits bisher waren im Plangebiet, in verschiedenen Sondergebieten, 1.625 m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel zulässig, wurden allerdings nicht ausgeschöpft. Zukünftig soll ein Lebensmittelmarkt innerhalb eines Sondergebietes mit max. 1.625 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Konkret soll es aktuell zu einer Verkaufsflächenausweitung um 280 m² auf 1.105 m² kommen. Da allerdings nach unserer Erfahrung bei dem geplanten Netto-Markt von einer deutlich geringeren Flächenproduktivität pro Quadratmeter als bei dem schließenden Aldi-Markt auszugehen ist, wird es unseres Erachtens zu keinen größeren Kaufkraftverschiebungen, insbesondere zu Lebensmitteleinzelhandelsstandorten in anderen Kommunen, kommen. Eine Relevanz im Sinne des REHKs sehen wir daher nicht.“

Das REHK-Plenum Hochsauerlandkreis/Kreis Soest hat in seiner Plenumssitzung am 22.03.2018 Sitzung den Konsens zum Vorhaben erteilt bzw. eine regionale Bedeutsamkeit des Vorhabens nicht erkannt.

Insofern widerspricht die Planung nicht den landesplanerischen Zielvorgaben.

1.3.3 Flächennutzungsplan



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hallenberg stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (im östlichen Teil Darstellung als Gewerbefläche).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

1.3.4 UVP-pflichtige Vorhaben

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Einkaufszentrum Am Bahnhof“ erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von 1.625 qm.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert, sind Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird (Nr. 18.6), dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 qm oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm, ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Da in der vorliegenden Planung eine Verkaufsfläche von 1.625 qm festgesetzt wird und die zulässige Geschossfläche somit den unteren Schwellenwert von 1.200 qm überschreitet, ist formal eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG ist diese Vorprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in eigener Verantwortung der Gemeinde durchzuführen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nur dann durchzuführen, wenn das Vorhaben aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. In diesem Fall wäre die Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) unzulässig.

Das Ergebnis der Vorprüfung kann der Anlage 2 entnommen werden. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung gegenüber den bereits rechtlich zulässigen Auswirkungen nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit **nicht** erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden.

1.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Einkaufszentrum Am Bahnhof“ wird als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen,
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen,
- und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, wobei bei der Bestimmung der Festsetzungen i.S.d. § 13 a Abs. 1 Satz 2 diejenigen Flächen nicht mitzählen, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden:

Sondergebiet:	5.417 m ² x 0,8 (GRZ) =	4.333 qm
Gewerbegebiet:	3.791 m ² x 0,8 (GRZ) =	3.032 qm
Summe:		7.365 qm

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m².

Es liegen zudem keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass keine zusätzlichen Grundflächen mitzurechnen sind (§ 13a Abs.1 Nr.1 BauGB).

Durch die Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anlage 2) wurde nachgewiesen, dass keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen.

Das nordöstlich des Plangebietes gelegene großflächige EU-Vogelschutzgebiet Nr. 4717-401 *Medebacher Bucht* ist von der Planung im bereits besiedelten Bereich erkennbar nicht betroffen.

Auch befinden sich in der Umgebung keine Störfallbetriebe bzw. sind im Plangeltungsbereich keine Störfallbetriebe zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt zudem die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten.

2.1.1 Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“

Der Bereich für den geplanten NETTO-Markt wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets erfordert, dass sich das Sondergebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Ein in diesem Sinne *wesentlicher Unterschied* liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes lässt sich mit keinem der Standard-Baugebietskategorien abbilden. Daher ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich. Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Der Schwellenwert, ab dem solche Auswirkungen regelmäßig anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Daher ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Somit ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.625 qm zulässig. Dabei wird der geplante NETTO-Markt eine Verkaufsfläche von ca. 1.105 qm (inkl. Backshop und Windfang) nicht überschreiten. Im Hinblick auf die festgesetzte überbaubare Fläche (1.824 qm) wird der Standort somit dauerhaft für den Lebensmitteleinzelhandel gesichert und hat darüber hinaus noch ein geringes Entwicklungspotential um auf zukünftige Anforderungen reagieren zu können. Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“

2.1.2 Gewerbegebiet

Gemäß der planerischen Zielsetzung (siehe Kapitel 1) wird der verbleibende östliche Bereich des Flurstückes 418 als Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Analog zum im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten östlich angrenzenden Gewerbegebiet erfolgt jedoch aus Lärmschutzgründen (nahegelegene Wohnbebauung) eine Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Somit ist sichergestellt, dass nur Betriebe zulässig sind, welche auch in einem Mischgebiet und somit wohnverträglich zulässig wären. Mit der Hauptnutzungsart *Gewerbebetriebe aller Art* wird eine breite Palette verschiedenartiger betrieblicher Betätigungen erfasst, die vom kleinen Handwerksbetrieb über Handels- und Dienstleistungsunternehmen bis zu Großbetrieben reichen kann.

In diesem Sinne zählen zum Gewerbe insbesondere Industrie, Handel und Handwerk, Hotel- und Gaststättengewerbe und eine Reihe von Dienstleistungsgewerben. Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie nicht großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind.

Unter *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* sind selbständige Gebäude zu verstehen, die der Erledigung von Büroarbeit und geschäftlichen Zwecken dienen. Der Schwerpunkt der Nutzung von Geschäftsgebäuden liegt bei der Tätigkeit von Geschäften vor allem im privaten Dienstleistungsbereich, aber auch im Zwischen- und Großhandel (z.B. Beratungs-, Verkaufs-, Ausstellungs- und Büroräume). Charakteristisch für Bürogebäude ist eine überwiegende Nutzung für die Büro- und Verwaltungsarbeit. Auch die Tätigkeit von Rechtsanwälten, Notaren, Ärzten, Krankengymnasten und anderen Freiberuflern kann in Bürogebäuden geleistet werden. Mit der ausdrücklichen Erwähnung der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in § 8 Abs. 2 Nr. 2 unterstreicht die BauNVO, dass das Gewerbegebiet neben den produzierenden und verarbeitenden Betrieben auch dienstleistungsorientierten Nutzungen offensteht.

Aus Lärmschutzgründen werden hingegen Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*. Diese Wohnungsart ist auf Personen beschränkt, deren ständige Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, die in leitender Position Verantwortung für den Betrieb tragen oder aus besonderen betrieblichen Gründen auf dem Betriebsgrundstück oder in seiner Nähe Aufsichts- oder Bereitschaftsdienst leisten müssen. Insofern steht die Zulässigkeit einer Betriebswohnung aber auch in einem Abhängigkeitsverhältnis zu dem Betrieb, dem sie zugeordnet ist. Im Falle der endgültigen Betriebsaufgabe entfällt im Einzelfall der rechtfertigende Grund für die Zulassung einer Betriebswohnung. Die Wohnnutzung wird rechtswidrig, und eine Baugenehmigung erlischt mit der Betriebsaufgabe.

Betriebswohnungen genießen im Gewerbegebiet nur geminderte Schutzwürdigkeit; sie müssen die gebietstypischen Störungen hinnehmen und haben grundsätzlich keine Abwehransprüche gegen emittierende Gewerbebetriebe, die sich an den zulässigen Störgrad halten.

Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. *Anlagen für kirchliche Zwecke* umfassen insbesondere die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgesellschaften.

Unter dem Nutzungsbegriff *Anlagen für kulturelle Zwecke* fasst die BauNVO unabhängig von dem Träger der Einrichtung im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen (Internats-, Berufs-, Fach- und Volkshochschulen) und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z. B. Sprachschulen), Forschungseinrichtungen, Bibliotheken zusammen. Als Einrichtungen aus dem Bereich Kunst und Kultur kommen z. B. Museen, Archive und ähnliche Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Kleinkunstabühnen, politische Kabaretts in Betracht.

Typische *Anlagen für soziale Zwecke* sind Kindergärten, Kindertagesstätten, Einrichtungen der Behindertenbetreuung, Treffpunkte für Jugendliche, Altenbegegnungs- und Altenbetreuungsstätten, Frauenhäuser, soziale Hilfsdienste („Essen auf Rädern“) und andere Fürsorgeeinrichtungen mit sozialer Zielsetzung.

Bei den *Anlagen für gesundheitliche Zwecke* handelt es sich um dem Gesundheitswesen zugehörigen öffentlichen und privaten Anlagen, z.B. Krankenhäuser, Kliniken, Sanatorien und andere Rehabilitationseinrichtungen, Untersuchungslabore, Bäder, Kurheime, Heil- und Pflegeanstalten, Unfallstationen, Einsatzstellen privater Rettungsdienste.

2.1.3 Sonstige zulässige Nutzungen

Weiterhin sind im Gewerbegebiet nach § 13 BauNVO Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig.

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Daneben sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, da im Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Festsetzung der GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die damit an der Obergrenze der zulässigen Verdichtung gemäß den Bestimmungen des § 17 BauNVO in Sonder- und Wohngebieten liegt.

Dies liegt in der städtebaulichen Umgebung begründet, in der eine entsprechende Verdichtung bereits vorliegt. Die Festsetzung entspricht auch den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans bzw. dessen Änderungen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die für die GRZ kann aber aufgrund der nutzungsspezifischen Anforderungen und Bedürfnisse für gewerbliche Nutzungen (z. B. Anlagen des ruhenden Verkehrs oder auch Lager-, Hof- und sonstige private Verkehrsflächen), die bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung hinzuzurechnen sind, bis auf einen Wert bis $GRZ = 0,9$ überschritten werden. Aus städtebaulicher Sicht wird die nominelle Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8 auf $GRZ = 0,9$ für vertretbar gehalten, da aufgrund der Vorbelastung des Gebietes sowie der bereits realisierten Gewerbeansiedlung im Umfeld nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung des Ortsbildes anzunehmen ist. Überdies wird die Auffassung vertreten, dass im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden eine dichtere Bebauung auf kleinerer Fläche der Vorzug zu erteilen ist vor dem Mehrverbrauch von Land aufgrund einer geringeren Baudichte. Die Überschreitung der GRZ darf daher auch nur durch Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen erfolgen.

2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird analog zu den vorherigen Bebauungsplänen auf ein (Sondergebiet) bzw. zwei (Gewerbegebiet) Vollgeschosse festgesetzt, so dass sich die geplante Bebauung in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt.

2.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auch für die GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und liegt demgemäß im Gewerbegebiet bei 1,6. Für das Sondergebiet wird keine Geschossfläche festgesetzt.

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen. § 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz 1 in Konkretisierung des allgemeinen Bestimmtheitsgebotes, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen entspricht im Sondergebiet der bereits vorhandenen Detailplanung des Marktes. Im Gewerbegebiet wird die zulässige Traufhöhe geringfügig um 0,5 m gegenüber der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe erhöht, um den heutigen Anforderungen des modernen Gewerbebaus zu entsprechen. Als Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen werden NN-Höhen festgesetzt, so dass die Bezugspunkte eindeutig bestimmt sind.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Für den geplanten NETTO-Markt wird eine abweichende (offene) Bauweise festgesetzt, da die Gebäudelänge hier über 50 m beträgt. Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen in den Abstandsflächen (z.B. Grenzgaragen) zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist. Im Gewerbegebiet wurde auf eine regelnde Festsetzung zur Lage von Garagen und Stellplätzen zu Gunsten einer optimalen Nutzung des Grundstücks sowie der Zufahrtsmöglichkeiten verzichtet.

2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Plangebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 3 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt.

Im Sondergebiet werden für die erforderlichen Stellplätze für Marktbesucher die erforderlichen Flächen festgesetzt. Auf eine detaillierte Festsetzung (genaue Stellplatzanordnung) wird hingegen verzichtet. Damit ausreichend Spielraum bei der Detailplanung verbleibt und eine optimale Ausnutzung der Stellplatzflächen erfolgen kann.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken richtet sich nach den üblichen Bestimmungen der BauO (§ 6 Abstandflächen) und der Garagenverordnung (GarVO).

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 1) werden im Bebauungsplan zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen erforderliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (Bestimmung von Rodungs- und Abbruchzeiten, Kontrollgänge).

2.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung zur Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und dient der Eingriffsminimierung und der Sicherung einer qualitätsvollen Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im Geltungsbereich gelegene Flurstück 384 gehört zum städtischen Bauhof. Da über diesen Grundstücksabschnitt die Andienung zum Markt sowie die Zufahrt zu einigen Stellplätzen erfolgt, ist die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Flurstücks 418 erforderlich.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Fußwegeverbindung zur Schlade wurde übernommen und hierfür ebenfalls ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt.

2.8 Lärmschutzmaßnahmen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand im Bereich der Stellplätze (zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung hin) wird in den Bebauungsplan übernommen. Die Lärmschutzwand ist bereits im Zuge der Bebauung des ALDI-Marktes errichtet worden.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauO wurden die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. dessen Änderungen getroffenen örtliche Bauvorschriften im Wesentlichen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Diese dienen der Einbindung der neuen Gebäude in die städtebauliche Umgebung.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

3.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a bzw. b BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

3.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prognose erstellt (siehe Anlage), dessen Ergebnis im Bebauungsplan berücksichtigt wird.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

4.1 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Wasserversorgung und Abwasserableitung kann durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. In Hallenberg besteht ein Trennsystem mit Anschluss- und Benutzungszwang, da eine ortsnahe Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

4.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

4.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von dem Plangebiet nicht berührt.

4.4 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

5 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich zu vermeiden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht hervorgerufen. Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation erfolgt keine Verschlechterung im Hinblick auf den Lärmschutz der angrenzenden Wohnbebauung. Durch die Beschränkung auf nicht wesentlich störendes Gewerbe (GE) ist keine Beeinträchtigung der Wohnbebauung vorhanden. Im Rahmen der Bauanträge ist ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung zu erbringen. Hier kann z.B. durch Grundrissanordnung (keine Öffnungen oder Werktoore zur Wohnbebauung hin) ein wirksamer Lärmschutz erreicht werden.

Hinsichtlich des geplanten NETTO-Marktes ist ebenfalls nicht mit einer wesentlichen erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen (vgl. auch Anlage 2). Die Lärmschutzwand im Bereich der Stellplätze wurde bereits errichtet. Da nicht mit einer wesentlichen Änderung der Lärmsituation im Gebiet nach Errichtung des geplanten Marktes zu rechnen ist, werden keine weiteren Untersuchungen oder Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

7 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich erforderlich.