

# **Stadt Altena (Westf.)**

## **1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Aldi - Bahnhofstraße**

### **BEGRÜNDUNG**

**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Stand: 22.05.2019**

## INHALT

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSZIELE.....</b>            | <b>3</b>  |
| 1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren.....                        | 3         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand.....                            | 3         |
| 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele.....                                  | 4         |
| <b>2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....</b>                              | <b>4</b>  |
| 2.1 Regionalplan.....   | 4         |
| 2.2 Landschaftsplan.....  | 4         |
| 2.3 Flächennutzungsplan.....  | 4         |
| 2.4 Bebauungsplan.....  | 5         |
| 2.5 Einzelhandelskonzept.....   | 6         |
| <b>3. PLANINHALT.....</b>   | <b>7</b>  |
| 3.1 Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel.....                | 7         |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....       | 8         |
| 3.3 Stellplätze, Ein- und Ausfahrt.....                                 | 9         |
| 3.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen..... | 10        |
| 3.5 Örtliche Bauvorschriften, Ansichten.....                            | 10        |
| 3.6 Kennzeichnung und Hinweise.....                                     | 10        |
| <b>4. UMWELTBELANGE.....</b>  | <b>11</b> |
| <b>5. UMSETZUNG DER PLANUNG.....</b>                                    | <b>13</b> |
| 5.1 Erschließung.....   | 13        |
| 5.2 Bodenordnung.....   | 14        |
| 5.3 Kosten.....   | 14        |

## **1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSZIELE**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren**

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 -„Aldi Bahnhofstraße“- ist am Montag, den 25.03.2019 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Altena (Westf.) beschlossen worden.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist ebenfalls beschlossen worden.

Die Aldi GmbH & Co. KG möchte die Verkaufsfläche ihres Lebensmitteldiscounters an der Bahnhofstraße von bisher 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> erweitern und dazu einen Anbau errichten. Als Voraussetzung dafür hat der Rat bereits am 24.06.2013 die 28. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Beteiligung der Öffentlichkeit bereits im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplan stattgefunden hat, wird die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird in diesem Planverfahren auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Darüber hinaus wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Hiermit wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Verfahren wird mit der Offenlegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB fortgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Aldi - Bahnhofstraße“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Altena (Westf.). Es handelt sich um ein langgezogenes Grundstück, welches im Westen unmittelbar durch die stark befahrene Bahnhofstraße und im Osten von Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG begrenzt wird. Nördliche Grenze des Plangebiets stellt das Grundstück eines bestehenden Getränkemarktes mitsamt seiner Stellplatzanlage dar. Gegenüber liegend entwickelt sich entlang der Bahnhofstraße eine gemischt genutzte Bebauung (Gewerbe und Wohnen) mit höherem Anteil Wohnbebauung. Im Süden wird das Plangebiet von einer Gewerbefläche (Bahnhofstraße 50) sowie von einem dahinter liegenden Tankstellenbetrieb begrenzt. Der Bahnhof Altena befindet sich lediglich ca. 150 m Richtung Süden entfernt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße, die als Bundesstraße (B 236) qualifiziert ist.

Das Vorhaben liegt auf dem Flurstück 237, Flur 8, Gemarkung Altena. Die Gesamtgröße des Flurstücks 237 beträgt ca. 5.230 m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstück steht im südlichen Bereich der bisherige Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf. Das eingeschossige Gebäude besitzt ein Satteldach. Die Laderampe für Lkw liegt parallel zu Bahnhofstraße und der Eingangsbereich befindet sich im nördlichen Gebäudeteil. Er orientiert sich zu der dort befindlichen Stellplatzanlage für Kunden, die durch schmale Grünstreifen eingfasst ist. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über einen

Einfahrtsbereich zur Bahnhofstraße, etwas nördlich des Gebäudes und kann durch eine Schranke geschlossen werden.

### **1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele**

Anlass zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Absicht der Aldi GmbH & Co. KG, ihren Lebensmitteldiscounter auf dem Grundstück der Bahnhofstraße 60 von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Mit dem geplanten Umbau des Gebäudes geht nicht nur die Erweiterung der Verkaufsflächen einher, sondern auch die Attraktivierung und kundengerechte Gestaltung des Marktes. Mit den Maßnahmen verfolgt die Aldi GmbH & Co. KG die Standortsicherung durch Schaffung eines zukunftsfähigen Marktes.

Nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 sind die angestrebten Veränderungen nicht zulässig, da eine Beschränkung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besteht und die festgesetzten Baugrenzen durch den Anbau überschritten werden. Somit ist die Durchführung des Planverfahrens zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 notwendig.

Laut Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Altena kommt dem Lebensmitteldiscounter Aldi eine prägende Stellung im Ortsteil Altena zu.

Zielsetzung der Stadt Altena (Westf.) ist es, die Nahversorgungssituation im nördlichen Teil des Gemeindegebietes zu erhalten und die wohnungsnaher Versorgung insbesondere der Unterbezirke Pragpaul, Mühlendorf, Knerling / Brachtenbeck und des Behördenviertels mit rund 4.400 Einwohnern zu attraktivieren.

Darüber hinaus soll eine gute Qualität der Gestaltung und die Unterhaltung der Flächen sichergestellt werden.

Es sind folgende bauliche Maßnahmen vorgesehen: Der südliche Gebäudeteil bleibt mit Satteldach erhalten. Im Bereich des heutigen Eingangs erfolgt der Anbau eines weiteren, eingeschossigen Gebäudeteils. Anbau sowie ein schmaler bestehender Gebäudeteil werden künftig mit einem Flachdach und größeren Glaselementen in der Fassade versehen. Die Stellplatzanlage wird entsprechend umgestaltet und durch Baumstandorte ergänzt. Die Zufahrt- und Anliefersituation bleibt erhalten.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

### **2.1 Regionalplan**

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen - ist das Gebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

### **2.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Im Plangebiet bestehen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Altena (Westf.) stellt das Plangebiet und die westlich angrenzende Fläche eines Getränkemarktes mit Stand der 28. Änderung aus dem Jahr 2012 als ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" dar. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan dar, dass das Sondergebiet eine maximale

Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> aufweisen darf. Die Verkaufsfläche unterteilt sich in: "Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Getränkemarkt mit maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche".

Der Bebauungsplan 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Aldi - Bahnhofstraße“ kann somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Das Vorhaben der Erweiterung des Aldi-Marktes von 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird von der Darstellung des Flächennutzungsplans gedeckt.

## **2.4 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Aldi - Bahnhofsstraße“, für welchen nun aufgrund des Planungsanlasses die 1. Änderung durchgeführt wird.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 „Aldi - Bahnhofsstraße“ aus 2004 trifft in seiner Plankarte Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung und verzichtet auf die gesonderte Darstellung der Vorhaben durch Lageplan und Ansichten etc..

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 „Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Die zulässigen Sortimente des Betriebes sind entsprechend den damaligen Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW vom 07.05.1996 und der landesplanerischen Beurteilung der Bezirksregierung vom 10.05.2004 (Az. 61.4.2.35.04.8.1) festgesetzt.

Bei dem festgesetzten Sondergebiet 1 (SO 1), außerhalb des Plangebiets der 1. Änderung, setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 einen Getränkemarkt mit maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest. Als nahversorgungsrelevantes Kernsortiment sind allein Getränke zulässig. Nahrungsmittel, Tabakwaren sowie Haushaltswaren, die das Kernsortiment ergänzen dürfen als Randsortiment auf einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> zum Verkauf angeboten werden.

Im Sondergebiet 2 (SO 2), in dem sich der betroffene Aldi-Markt befindet und somit das Plangebiet der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 liegt, ist ein Lebensmittel-discounter mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment, bestimmt nach dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden: Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18), Heim- und Kleintiernahrung (WB 96).

Randsortimente, als Sortimente aller Art, dürfen auf einer Verkaufsfläche von 60 m<sup>2</sup> angeboten werden.

Als Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und die nach der Landesbauordnung NRW in Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen zulässig.

Der überwiegende Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist als Fläche für Stellplätze mit Zufahrten festgesetzt. Die beiden Ein- und Ausfahrten vor den Märkten sind auf jeweils einen bestimmten Bereich begrenzt, da nur hier das entlang der Bahnhofstraße festgesetzte Verbot der Ein- und Ausfahrt nicht gilt.

Entlang der Bahnhofstraße ist zudem ein schmaler Streifen als private Grünfläche, überlagert als Fläche zur Anpflanzung festgesetzt.

Als örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 BauO NRW ist festgesetzt, dass die Gebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von maximal 35° zu errichten sind. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Bahnhofstraße verlaufen.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Leuchtwerbung mit blinkendem, wechselndem oder sich bewegendem Licht ist unzulässig.

## 2.5 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Altena der BBE Handelsberatung GmbH aus Mai 2013 wurde vom Rat der Stadt Altena als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes beschlossen. „Im Rahmen dieses Konzeptes sind die Einzelhandelssituation im Stadtgebiet vollständig zu erfassen und die zentralen Versorgungsbereiche abzugrenzen. Zusätzlich werden Empfehlungen dazu erarbeitet, welche Einzelhandelssortimente in der Stadt als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant zu bewerten sind und somit den in zentralen Lagen vorbehalten sein sollen.“ (BBE 2013)

Das Konzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist.

Im Gutachten der BBE wird die Einzelhandelssituation wie folgt bewertet:

„Trotz der leicht überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im nahversorgungsrelevanten Sortiment sind Versorgungsdefizite festzustellen, die in einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von 83 % ablesbar sind. Das Angebot in Altena in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist durch ein discountorientiertes Angebot geprägt. Den einzigen Vollsortimentsbetrieb stellt der toom Verbrauchermarkt mit umfangreichen Nonfood-Flächen (rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) dar.

Zur Verbesserung der Versorgungsqualität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Stadtgebiet ist daher die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelsupermarktes denkbar. Aufgrund der topographischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Stadt Altena wird es nicht möglich sein, eine flächendeckende dezentrale Nahversorgung in allen Ortsteilen zu gewährleisten. Es wird auch zukünftig Schwerpunktstandorte geben müssen, die eine Versorgung für größere Siedlungsbereiche übernehmen, um über eine ausreichend große „Mantelbevölkerung“ die dauerhafte Tragfähigkeit von Lebensmittelmärkten zu gewährleisten.“

Weitergehend definiert das Einzelhandelsstandortkonzept den Aldi-Markt an der Bahnhofstraße als wohnungsnaher Standort für die Nahversorgung mit Nahversorgungsfunktionen für den Nahbereich mit den Unterbezirken Pragpaul, Mühlendorf, Knerling / Brachtenbeck und das Behördenviertel mit rund 4.400 Einwohnern. Somit stellt der von der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 betroffene Aldi-Markt einen Nahversorgungs- bzw. Schwerpunktstandort dar.

Als Leitziel des Zentrenkonzeptes nennt die Untersuchung: „Die vorhandene Nahversorgung soll gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei kommen neben der Innenstadt auch weitere Nahversorgungsstandorte in Frage.“

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im örtlichen Einzelhandel definiert das Einzelhandelskonzept eine Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

„Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel sowie Apothekenwaren sichergestellt. Die strukturprägenden

Betriebe mit diesen Sortimenten befinden sich in der Stadt Altena im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich bzw. an sonstigen wohnungsnahen Standorten. Sie sind als nahversorgungsrelevant zu bewerten.“

Zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Altena gibt das Einzelhandelsstandortkonzept Empfehlungen ab.

Demnach ist großflächiger Einzelhandel in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Maximale Verkaufsflächen sind festzusetzen und die zulässigen Sortimente nach der für die Stadt Altena definierten Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu bestimmen.

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

### **3. PLANINHALT**

#### **3.1 Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet mit der - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteldiscounter - gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Erweiterung eines bestehenden nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounter mit derzeit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zum großflächigen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>, welcher der Nahversorgung der Unterbezirke Pragpaul, Mühlendorf, Knerling / Brachtenbeck und dem Behördenviertel dient.

Planerisches Ziel ist die städtebauliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels an diesem Standort. Wie oben dargestellt, soll die Erweiterung zu einem großflächigen Lebensmitteldiscounter erreicht werden. Gleichzeitig soll gesichert werden, dass das Angebot weiterer Sortimente, also nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente, nur eingeschränkt zulässig sind.

Dieses städtebauliche Ziel kann nur durch die Festsetzung eines Sondergebietes erreicht werden, was die planerische Steuerung des Einzelhandels im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen, einschließlich der Feinsteuerung von Sortimenten erlaubt.

Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist die wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen der BauNVO. „Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.“ (BVerwG U. v. 29.09.1978 – 4 C 30.76 zit. n. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, § 11 Nr. 4)

Diese Voraussetzung ist zweifelsfrei gegeben, da sich die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels ausschließlich in einem Sondergebiet, jedoch nicht in einem festgesetzten Gewerbegebiet oder einem anderen Baugebiet der §§ 2-9 BauNVO regeln lassen.

Darüber hinaus werden die rechtskräftigen Festsetzungen eines Sondergebietes im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 für nahversorgungsrelevante Sortimente in der 1. Änderung weitergeführt.

Verkaufsflächenobergrenzen können nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht gebietsbezogen, sondern nur auf ein konkretes Vorhaben bezogen festgesetzt werden. Im Fall des hier festgesetzten Sondergebiets ist der Vorhabenbezug zweifellos gegeben. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Erweiterungsvorhaben sowie um die Fläche eines Eigentümers und die Festsetzungen beziehen sich auf einen Betrieb.

Festgesetzt wird:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

Im Sondergebiet ist zulässig:

- Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> mit
- nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der unten stehenden Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Altena (Einzelhandelskonzept für die Stadt Altena, BBE 2013).
- Der Verkauf von Waren aller Art auf maximal 10 % der Verkaufsfläche.

Im Bebauungsplan ist die Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Altena (Einzelhandelskonzept für die Stadt Altena, BBE 2013) enthalten.

Bei dem Begriff „Lebensmitteldiscounter“ handelt es sich um einen Anlagentyp, der städtebaulich definierbar und in der Planungspraxis geläufig ist. Nach der Rechtsprechung des OVG NRW (Beschluss vom 23.09.2008 – 10 B 1583/08) wird mit der Bezeichnung als Lebensmitteldiscounter festgelegt, welche Nutzung beabsichtigt und von der entsprechenden Genehmigung gedeckt ist. Der Großteil der Verkaufsflächen bleibe dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten, daneben könnten Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zugeordneter Art gehören.

Um einen zukunfts- und wettbewerbsfähigen Betrieb des bestehenden Aldi-Marktes zu ermöglichen, ist für diesen die Erweiterung der Verkaufsfläche geplant. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Von den zukünftig maximal zulässigen 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche müssen mindestens 90 % mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein. Auf der übrigen Fläche ist der Verkauf von Waren aller Art zulässig. Mit der Festsetzung ist sichergestellt, dass der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens im nahversorgungsrelevanten Bereich liegen wird. Zentrenrelevante Sortimente können somit nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnehmen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Die Bestimmung der nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt gemäß der Sortimentsliste der Nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Altena (Einzelhandelskonzept für die Stadt Altena, BBE 2013).

Damit erfüllt die Planung die o.g. Vorgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Altena zur Stützung der Nahversorgungsstandorte, zur Festsetzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Sondergebieten, zur Verwendung der ortsspezifischen Sortimentsliste und zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Steuerung der Grundstücksausnutzung erfolgt über die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Darlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Auf die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann daher verzichtet werden.

Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig einen gewissen Spielraum für mögliche weitere (kleinteilige) Anpassungs- und Erweiterungsmaßnahmen lässt.



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Bebauungsplan ist die räumliche Anordnung und Ausdehnung der Baugrenzen in enger Anlehnung an den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt. Der heutige Standort des Marktes wird beibehalten und Richtung Norden erweitert, womit der geplante Anbau möglich ist. Die Baugrenzen sind etwas weiter, bis zur östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze gefasst, um hier auch künftig kleinere bauliche Auskragungen, befestigte Nebenflächen und -anlagen zuzulassen. Notwendige bauliche Abstände sind weiterhin im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Vorhaben damit ausreichend konkretisiert.

Derzeit liegt die bauliche Nutzung des Grundstücks bei einer tatsächlichen Grundflächenzahl von nahezu 0,9. Durch die Realisierung der in der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 festgesetzten Pflanzflächen kommt es nun zu einer geringfügigen Entsiegelung, so dass eine GRZ von 0,85 erreicht wird. Damit entspricht der Bebauungsplan generell dem Verbesserungsgebot. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine reaktivierte Brachfläche (ehemals Bahngrundstück) handelt, die schon vor Errichtung des bestehenden Marktes nahezu vollständig versiegelt war. Die Einhaltung eines maximalen Versiegelungsgrades in Sondergebieten von 80 % (GRZ 0,8) dient normalerweise der Erhaltung eines Teils der Bodenfunktion eines Grundstücks und ist damit ein wesentlicher Bestandteil der Motivation des Gesetzgebers zur Etablierung dieser Obergrenze. Diese natürliche Bodenfunktion ist im Plangebiet auch nach der ehemals durchgeführten, nutzungsbezogenen Bodensanierung nur eingeschränkt vorhanden.

Somit ist die geplante Nutzung angemessenen und ermöglicht gleichzeitig eine verträgliche und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks. Dies entspricht auch dem Gebot des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstücks vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle. Es wird davon ausgegangen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### **3.3 Stellplätze, Ein- und Ausfahrt**

Bedingt durch die bauliche Erweiterung des Marktgebäudes wird im nördlichen Planbereich die bestehende Stellplatzanlage geringfügig umstrukturiert. Es sind 81 Stellplätze mit Fahrgassen vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hier entsprechend eine Fläche für Stellplätze fest. Die Warenanlieferung erfolgt wie bisher, eine Änderung der Anlieferung ist auch mit dem Umbau des Marktgebäudes nicht vorgesehen. Ausreichende Rangierflächen wurden berücksichtigt bzw. sind weiterhin vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Bahnhofstraße (B 236) und der Anschluss der Marktfläche bleibt über die bestehende Ein- und Ausfahrt unverändert. Es ist damit weiterhin allein eine Ein- und Ausfahrt vorgesehen, die zudem durch eine Schrankenanlage außerhalb der Öffnungszeiten geschlossen werden kann. Um die Anlage weiterer Ein- und Ausfahrten zu unterbinden, setzt der Bebauungsplan außerhalb der bestehenden Einfahrt entlang der Bahnhofstraße durchgängig Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB fest.

Diese Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und stellen weiterhin den reibungslosen Verkehrsablauf sicher.

### **3.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen**

Zur gestalterischen Aufwertung des Sondergebietes setzt der Bebauungsplan Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Diese sind gärtnerisch zu gestalten. Auf der Fläche sind mindestens 8 standortgerechte Bäume II. Ordnung, z.B. Säulenbuchen, zu pflanzen. Der Stammumfang neu zu pflanzender Bäume II. Ordnung muss mindestens 24 cm betragen, gemessen in 1,0 m Höhe. Sämtliche Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Neben der gestalterischen Aufwertung dient die Festsetzung dem Ziel, eine gewisse Begrünung der Stellplatzanlage des Marktes sicherzustellen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Baumstandorte so bestimmt, dass sechs Bäume die Bahnhofstraße begleiten und so positiv auf das Bild des Straßenraumes wirken.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften, Ansichten**

Der Bebauungsplan setzt örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) fest. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Firstrichtung und zur Gestaltung von Werbeanlagen.

Ergänzend sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Ansichten des Marktgebäudes aufgenommen, aus denen insbesondere die Dachformen, die Fassadengestaltung und die Lage der Werbeanlagen bestimmt sind.

Ziel ist es, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu gewährleisten.

In der Plankarte ist die Firstrichtung des Hauptbaukörpers parallel der Bahnhofstraße bestimmt. Diese Festsetzung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Da nun neben dem Satteldach auch das Flachdach errichtet wird, wird auf die Festsetzung der Dachform verzichtet. Mit den o.g. Ansichten ist die Gestaltung der Gebäude hinreichend gesichert.

Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind (keine Fremdwerbung). Leuchtwerbungen mit blinkendem, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Bei Betriebsaufgaben oder Nutzungsänderungen müssen vorhandene Werbeanlagen innerhalb von einem Monat nach Aufgabe der bisherigen Nutzung entfernt werden.

Die Festsetzungen dienen dazu, einen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Deshalb müssen sie sich in ihrem Erscheinungsbild unterordnen und dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Als unzulässig werden durch diese Festsetzungen insbesondere Werbeanlagen mit Lichtimmissionen eingestuft. Diese sind besonders dazu geeignet, Gefahren für den Straßenverkehr und erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch „Lichtverschmutzung“ für angrenzende Nutzer zu erzeugen.

Diese Festsetzungen wurden in angepasster Form aus dem rechtskräftigen bebauungsplan übernommen.

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden zwar die Gestaltungsfreiheiten des privaten Bauherren eingeschränkt, dies ist jedoch für die Schaffung und den Erhalt eines hochwertigen Standortes notwendig.

### **3.6 Kennzeichnung und Hinweise**

#### **Kennzeichnung Bodenbelastung**

Die Grundstücke Gemarkung Altena, Flur 8, Flurstück 228, Bahnhofstraße, Altena sowie Flurstück 237, Bahnhofstraße 60, Altena stellen einen Teilbereich einer Verdachtsfläche dar, welche im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises unter der Nr. 01/081, „Altena, Bahnhof Altena“, geführt wird.

Die Verdachtsfläche Nr. 01/081 ist gekennzeichnet als ehemaliges Bahngelände. Im Rahmen der Umwandlung der Fläche zum Bau eines Einzelhandelsmarktes wurde die Verdachtsfläche im Jahr 2004 untersucht und nach einer entsprechenden Sanierung einer planungsrechtlich zulässigen Nutzung zugeführt.

### **Hinweise Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Altena als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02352/ 2090) und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/ 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 DSchG NRW).

Dieser Hinweis wird mit der Informationspflicht gegenüber Eigentümern und Bauwilligen begründet.

### **Hinweis Bodenbelastungen**

Beim konkreten Baugenehmigungsverfahren sind die evtl. erforderlichen Bodenuntersuchungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises (UBB) abzustimmen. Aus der Untersuchung sich ergebende Maßnahmen sind nach Maßgabe der UBB umzusetzen.

Dieser Hinweis wird mit der Informationspflicht gegenüber Eigentümern und Bauwilligen begründet.

## **4. UMWELTBELANGE**

Im hier angewendeten Planverfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angabe über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen) abgesehen.

In der räumlichen Umgebung sind keine FFH-Gebiete vorhanden.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

### **Flora und Fauna**

Das Plangebiet liegt zwischen einer Bahnanlage und der Bahnhofstraße als Bundesstraße B 236, durch die es angebunden ist. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich weitere Gewerbeflächen bzw. ein Getränkemarkt und gemischt genutzte Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung. Östlich angrenzend hieran verläuft der Lennefluss mit seinen begrünten Randbereichen, westlich der Mischbebauung schließt ein großer Freibereich an.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die geringfügige bauliche Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounter und die geringfügige Umstrukturierung der bestehenden Stellplatzanlage. Bereits ein überwiegender Teil der Fläche ist versiegelt und durch den Markt genutzt. Durch die Realisierung der festgesetzten Pflanzflächen kommt es zu einer geringfügigen Entsiegelung und die Pflanzung von 8 Bäumen. Es befinden sich weder größere Gehölze noch Grünflächen auf der Fläche.

Relevante Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Es sind keine Untersuchungen erforderlich.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter, Ortsbild**

Im Plangebiet sind allein bauliche Anlagen des bestehenden Marktes vorhanden, die im Rahmen der Vorhabenumsetzung erweitert werden.

Vor Errichtung des Aldi-Marktes war die Fläche bereits vollständig versiegelt, so dass negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen wurden. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 geht die Erweiterung und Umgestaltung des Marktgebäudes einher. Eine positive Gestaltung ist durch die Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan und die Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften sichergestellt. Zudem ist die Pflanzung von 8 Bäumen vorgesehen, die das Straßenbild aufwerten. Somit wird mit einer positiven Auswirkung auf das Ortsbild gerechnet.

### **Schallschutz**

Es handelt sich hier um die geringfügige Erweiterung des Bauvorhabens innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7. Bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden die Auswirkungen betrachtet. Die nun geplante Erweiterung der Verkaufsfläche und Umgestaltung des Marktes führt zur Attraktivierung des Marktes. Das Vorhaben dient dem mittel- bis langfristigen Erhalt des Standortes, so dass nicht mit einer wesentlichen Kundenzunahme zu rechnen ist. Die Verkehrsmenge auf der Bahnhofstraße (B 236) wird sich nicht signifikant erhöhen. In der Begründung zum rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 wird ausgeführt, dass der Lärm aus dem Bahnbetrieb als dominierender Parameter alle anderen Lärmquellen quasi übertönt. Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die 1. Änderung nicht zu erwarten.

### **Umgang mit Abfall und Abwasser**

Die Abfallentsorgung ist durch den öffentlichen Entsorgungsträger vorgesehen.

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt über die bestehende Kanalisation.

### **Luftreinhaltung**

Der Planbereich ist heute bereits zum größten Teil versiegelt. Größere Gehölze finden sich nicht.

Es handelt sich um die geringfügige bauliche Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, wodurch eine kompakte Bauform erreicht wird.

Durch die Festsetzung von Pflanzflächen wird ein begrünter Freiflächenanteil erreicht.

Generell kommt dem Plangebiet und seiner gewerblichen Umgebung keine besondere Aufgabe im Hinblick auf Luftreinigung, Entstehung von Frischluft oder sonstiger lufthygienischer Bereiche zu. Die vorhandenen versiegelten oder verdichteten Oberflächen wirken sich kleinklimatisch eher negativ aus.

Der größere Gebäudekörper kann die klimatischen Bedingungen (Kaltluftentstehung, Luftaustausch, Aufheizung) geringfügig negativ verändern. Durch die Handelsnutzung ist von einer erhöhten Luftschadstoffemission durch den anfallenden Kunden- und Lieferverkehr auszugehen. Die Pflanzung der festgesetzten Bäume führt zu einer geringfügigen Entlastung.

### **Seveso-III-Richtlinie**

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfall-Betriebsbereiches.

### **Sonstige Schutzgüter und Umweltbelange**

Die Schutzgüter und Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7 a Boden, Wasser, Luft / Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Nr. 7 c Mensch und Bevölkerung sowie Nr. 7 i Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Umweltbelange Nr. 7 a, 7 c, 7 d sind nicht betroffen. Vermeidung von Emissionen (Nr. 7 e), Umgang mit Energiebedarf (Nr. 7 f),

Erhaltung der Luftqualität (Nr. 7 h) und Schutzkategorien (Nr. 7 g) sind nicht betroffen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Da es sich hier um die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB handelt und die bauliche Ausnutzung der Grundstücke geringfügig verringert wird, erfolgen keine Eingriffe. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### **Klimaschutz**

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 Abs. 5 BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten. Zur energetischen Versorgung des Vorhabens ist die Einrichtung von Geothermie- sowie Photovoltaik- oder Solaranlagen generell zulässig. Die Gebäudeausrichtung ermöglicht die passive Solarenergienutzung.

Durch das Vorhaben kommt es nicht zu einer Erhöhung der baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks.

### **Artenschutz**

Ein bestehendes und bewirtschaftetes Marktgebäude wird baulich erweitert. Durch die Nutzung bisheriger Stellplatzflächen erfolgt keine zusätzliche Versiegelung. Ebenso kommt es durch die Baumaßnahme zu keiner Beseitigung bestehender Gehölze.

Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten auf der Fläche liegen nicht vor.

Damit wird davon ausgegangen, dass durch die Baumaßnahmen:

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

## **5. UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **5.1 Erschließung**

Maßnahmen zur Erschließung sind nicht notwendig.

Die sonstige Erschließungsanlagen und Medien für die kommunale Wasserversorgung, die elektrische Stromversorgung, die Erdgasversorgung und die Telefonverkabelung sind in der Bahnhofstraße vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Versorgungsnetz und durch den in erreichbarer Nähe befindlichen Lennefluss gesichert.

Die Schmutzwasserkanalisation liegt ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Regenwasserentwässerung erfolgt über die Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet ist durch vorhandene Haltestellen im Bereich des Bahnhofsgeländes durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut angebunden. Für den öffentlichen Nahverkehr besteht eine unmittelbare Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Stadtzentrum.

## **5.2 Bodenordnung**

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

## **5.3 Kosten**

Der Stadt Altena (Westf.) entstehen Kosten für das Planverfahren. Kosten für die Umsetzung der Planung, wie Kosten der Erschließung, entstehen nicht.