



Begründung zur
Aufstellung des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 36
„Giesen Wiese“
der Gemeinde Möhnesee



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung
gem. §10 BauGB**

03/19



I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	7
3	Übergeordnete Vorgaben	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
4	Inhalte/Festsetzungen	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	9
4.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche	9
4.3	Erschließung/Stellplätze	10
4.4	Grünordnung	10
4.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	11
5	Sonstiges	11
5.1	Ver- und Entsorgung	11
5.2	Erschließung	12
5.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
5.4	Altlasten	13
5.5	Immissionsschutz	13
5.6	Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	14
6	Umweltbelange und Artenschutz	14
7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
8	Monitoring	16

II UMWELTBERICHT

Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ in Verbindung mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Möhnesee; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Februar 2019

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Artenschutzprüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ in Verbindung mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Möhnesee; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Februar 2019

Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines ALDI-Marktes und eines Rossmann-Drogeriemarktes am Berlingser Weg in 59519 Möhnesee; Wenker und Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau im November 2018



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ beschlossen.

Der im Ortsteil Körbecke vorhandene Aldi-Markt soll nach Ansicht der Investoren zukunftsorientiert in moderner Architektur und größerer Verkaufsfläche neu aufgestellt werden.

Die Gemeinde Möhnesee beabsichtigt die Neuerrichtung sowie die dauerhafte Sicherung des Aldi-Marktes sowie die eines Drogeriemarktes im Ortsteil Körbecke planungsrechtlich zu unterstützen. Diese Neuansiedlung am Standort „Giesen Wiese“ ist im Gesamtkonzept einer umfassenden Neustrukturierung des großflächigen Einzelhandels im Ortsteil Körbecke zu sehen. Die bestehenden Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe sollen erweitert bzw. verlagert werden. Diese befinden sich am nördlichen Rand des derzeitigen zentralen Versorgungsbereiches, wie er im Regionalen Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (2012) für Möhnesee-Körbecke abgegrenzt wurde. Die Gesamtüberlegungen sehen die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes sowie die Verlagerung bzw. Erweiterung der beiden Lebensmittelanbieter vor:

- Verlagerung an den Standort „Giesen Wiese“ und Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes
- geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes durch Ausgliederung des bestehenden Getränkemarktes
- geplante Ansiedlung eines Getränkemarktes im dann ehemaligen Aldi-Markt
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort „Giesen Wiese“

Aldi plant dabei die Aufgabe des vorhandenen Aldi-Marktes und einen Neubau am „Standort Giesen Wiese“ inklusive eines Drogeriemarktes mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche für den Aldi-Markt und 800 m² für den Drogeriemarkt. Die Ausstattung der heutigen Aldi-Märkte mit breiteren Gängen, viel Tageslicht und einem großzügigeren Raumangebot verbessern die Möglichkeiten der Warenpräsentation sowie das Einkaufserlebnis der Kunden. Die PKW-Stellflächen sollen in ausreichender Anzahl und vergrößerter Dimension optimiert werden.

Durch den Neubau des Aldi-Marktes mit direkt anschließendem Drogeriemarkt wird die Versorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs optimiert. Dies hat positive Auswirkungen für das Gemeindegebiet Möhnesee.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee stellt den Änderungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Mischbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar.

Für den Neubau des Aldi-Marktes und den Drogeriemarkt werden demnach eine Flächennutzungsplanänderung sowie eine Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 wird der gesamte Planbereich gem. den Anforderungen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Art der



baulichen Nutzung Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400qm und einem Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800qm dargestellt bzw. festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich für Körbecke, wie er im Regionalen Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (2012) dargestellt ist. Hierzu haben sich seit 2012 keine Änderungen ergeben. Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 soll der zentrale Versorgungsbereich zukünftig faktisch um den Standort „Giesen Wiese“ ergänzt werden. Da im eigentlichen Ortskernbereich (zentraler Versorgungsbereich s.o.) in Körbecke keine Flächen für großflächigen Einzelhandel aufgrund der benötigten Flächengröße und aus eigentumsrechtlichen Gründen zur Verfügung stehen und auch der im Februar 2017 untersuchte Alternativ Standort „Haus des Gastes“ nicht verfügbar ist, soll der bislang dargestellte zentrale Versorgungsbereich des REHK faktisch ergänzt werden.

Der ursprüngliche Alternativstandort „Haus des Gastes“ steht nicht zur Verfügung, da zur Zukunft bzw. zur zukünftigen Nutzung des „Haus des Gastes“ am 14.05.2017 parallel zur Landtagswahl NRW ein Ratsbürgerentscheid durchgeführt wurde. Der Wortlaut des Bürgerentscheids lautete wie folgt: „Die Gemeinde Möhnesee plant den Einzelhandelsstandort zu optimieren. In diese Planungen soll das Gelände des jetzigen Haus des Gastes, ausgenommen Stockebrandhaus, einbezogen werden mit der Folge, dass auf der Fläche ein Angebot für den Einzelhandel entsteht. Soll das Gelände des Haus des Gastes zu diesem Zweck verkauft werden?“ Der Ratsbürgerentscheid hatte zum Ergebnis, dass das „Haus des Gastes“ nicht aufgegeben werden, sondern vielmehr erhalten bleiben soll. Damit ist der Alternativstandort „Haus des Gastes“ nicht mehr darzustellen und nicht mehr realisierbar. Zwischenzeitlich wurde per Ratsbeschluss vom 07.06.2018 eine Nutzung des Haus des Gastes als Kindertagesstätte festgelegt.

Der nun verfolgte Ergänzungsstandort „Giesen Wiese“ stellt dabei zukünftig einen Teil des Zentralen Versorgungsbereichs dar. Diese neue Fläche des zukünftigen Zentralen Versorgungsbereichs wird als Nahversorgungsstandort ausgebildet. Er befindet sich östlich des Berlinger Weges unmittelbar angrenzend an den derzeitigen zentralen Versorgungsbereich und nördlich des Ortskerns Körbecke. Mit dem angestrebten Nahversorgungsstandort „Giesen Wiese“ und der Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereichs erfolgt eine funktionale Ergänzung des bestehenden Einkaufsstandorts (derzeit: REWE und ALDI) westlich des Berlinger Weges. Es handelt sich zukünftig um eine Agglomeration von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Ziel ist es die zukünftigen Entwicklungen zentrenverträglich zu gestalten. Mit dem dann neuen Nahversorgungsstandort kann die wohnortnahe Grundversorgung in Möhnesee-Körbecke gesichert und an die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Eine gesamtheitliche Betrachtung der Agglomeration wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker und Kruse im Jahr 2017 durchgeführt (siehe S. 5 f.).

In dem Aldi-Markt sollen als Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel einschließlich freiverkäuflicher Arzneimittel angeboten werden. Im Dauersortiment befinden sich neben den typischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten insbesondere noch Schnittblumen, Zeitschriften und Tiernahrung. Die Aktionswaren set-



zen sich aus wechselnden Artikeln zusammen, die teilweise aus dem nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Nahrungs- und Genussmittel), teilweise aus zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Lampen, Leuchtmitteln, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektrowaren, Geschenkartikel, Uhren) und teilweise aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, Heimwerkerbedarf, Kfz-Zubehör, Grillkohle, Briketts, Garten- und Campingartikel) stammen. Außerdem sind gem. den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Giesen Wiese“ im Lebensmittel-discounter zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (140 qm) zulässig.

Der Drogeriemarkt führt folgende Sortimente: Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Badzubehör/ -accessoires, Kosmetik, Hygieneartikel, Parfüm/ Düfte, Schmuck und Accessoires, Textilien, Babynahrung/ -pflege und accessoires, Spielwaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsartikel, Papier und Folien, Haushaltswaren, Tiernahrung und Insektizide, Dekoration, Foto & Media, Non Food, Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften, Fitnessartikel, Saisonartikel / Werbung.

Das Büro Junker und Kruse hat im Rahmen der Überlegungen zur Neustrukturierung des großflächigen Einzelhandels im Ortsteil Körbecke im Februar 2017 eine Verträglichkeitsanalyse zu den geplanten Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten durchgeführt. Dazu zählen die Erweiterung und/bzw. Verlagerung Lebensmittelmärkte, die Auslagerung des bestehenden Getränkemarkts sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarkts. Diese Analyse zu der Agglomeration von Nahversorgungsbetrieben kommt zu folgendem Ergebnis:

„In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel würde die Zentralität in der Gemeinde Möhnesee von 0,45 nach Realisierung der Vorhaben lediglich leicht auf 0,62 steigen. Durch die Erweiterung des Rewe-Marktes nebst Ausgliederung des Getränkemarktes sowie die Erweiterung des Aldi-Marktes würde ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zurückgewonnen. Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sowie die wohnortnahe Grundversorgung der Nachbargemeinden können ausgeschlossen werden.

Dagegen würde die Zentralität in Möhnesee in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege von 0,27 nach Realisierung der Vorhaben auf 1,34 steigen. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege liegen bei den städtebaulich relevanten Angebotsstandorten sämtlich unterhalb der Nachweisbarkeit. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind auf Grundlage der errechneten potenziellen Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsraum weder in Möhnesee noch in den Nachbargemeinden zu erwarten. Dem einzigen mit 14% bzw. 0,7 Mio. Euro Umsatzumverteilung betroffenen Sonderstandort Soest West kommt aufgrund seiner Autokundenorientierung keine städtebauliche Relevanz zu“ (Junker und Kurse 2017: 29).¹

Es kann also festgehalten werden, dass die Ansiedlung des Drogeriemarktes und die geplante Erweiterung und Neubau des Aldi-Marktes im Einklang mit den anderen geplanten Entwicklungen der Agglomeration (Auslagerung Getränkemarkt in den dann ehemaligen Aldi-Markt und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes) versorgungsstrukturell



sinnvoll ist und somit die wohnortnahe Grundversorgung durch den Standort gesichert werden kann.

Das Gesamtkonzept einer umfassenden Neustrukturierung des großflächigen Einzelhandels im Ortsteil Körbecke erfordert zur Umsetzung neben der 29. Änderung des Flächennutzungsplans auch eine Änderung des dargestellten Sondergebiets 5 (Bereich heutiger Aldi-Markt und Rewe-Markt westlich des Berlingser Wegs). Bislang ist das Sondergebiet 5 als großflächiger Einzelhandel dargestellt. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche und ein Discounter mit maximal 900 m² Verkaufsfläche. Diese Darstellung ist gemäß der angestrebten Plankonzeption (Erweiterung Verkaufsfläche des Verbrauchermarkts und Änderung des Discounters in einen Getränkemarkt) in einer separaten Flächennutzungsplanänderung zu ändern. Die Planung folgt zu gegebener Zeit und ist im Verfahren losgelöst zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans zu sehen, wenngleich ein räumlicher Zusammenhang besteht.

Die geplante Einzelhandelsentwicklung am Standort „Giesen Wiese“ geht weitestgehend mit den im LEP NRW 2017 in Kapitel 6.5 formulierten Zielen und Grundsätzen zum großflächigen Einzelhandel konform.

Wie in Ziel 1 formuliert, dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dies ist hier der Fall (siehe Kapitel 3.1).

Des Weiteren gilt nach Ziel 3 ein Beeinträchtungsverbot. Durch Sondergebiete im Sinne des § 11 (3) BauGB mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die bereits zuvor zitierte Verträglichkeitsanalyse von dem Ingenieurbüro Junker und Kruse aus dem Jahr 2017 kommt zu dem Ergebnis, „dass durch das Vorhaben in der Gemeinde Möhnesee und in den umliegenden Städten und Gemeinden keine signifikanten Umsatzumverteilungen an städtebaulich relevanten Standorten ausgelöst werden, weshalb ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen vor dem Hintergrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten ist“ (Junker und Kruse 2017: 28).²

Der Standort „Giesen Wiese“ ist gem. des Ziels 2 (Kapitel 6.5 LEP NRW 2017) jedoch nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs, der im Rahmen des Regionalen Konzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (2012) definiert wurde. Der Standort „Giesen Wiese“ grenzt allerdings unmittelbar an diesen zentralen Versorgungsbereich an und wird wie zuvor weiter oben beschrieben zukünftig einen Teil des Zentralen Versorgungsbereich der konkret als Nahversorgungsstandort ausgebildet wird. Wie bereits dargelegt, stehen im zentralen Versorgungsbereich selbst keine geeigneten Flächen für das geplante Vorhaben zur Verfügung. In Anbetracht der Tatsache, dass das Bauvorhaben versorgungsstrukturell sinnvoll ist und die Nahversorgung in Möhnesee-Körbecke durch diesen Standort gesichert wird, ist der Standort „Giesen Wiese“ als Nahversorgungsstandort als Bestandteil des zukünftigen faktischen Zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Körbecke vertretbar.

¹ Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse mehrerer-auch großflächiger – Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Kernbereich der Gemeinde Möhnesee; Junker und Kruse im Februar 2017

² e.d.



Gem. § 8 (3) BauGB finden die 29. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ im Parallelverfahren statt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 befindet sich im Ortskern Körbecke östlich des Berlinger Weges zwischen Stormweg und Stockumer Weg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,90 ha.

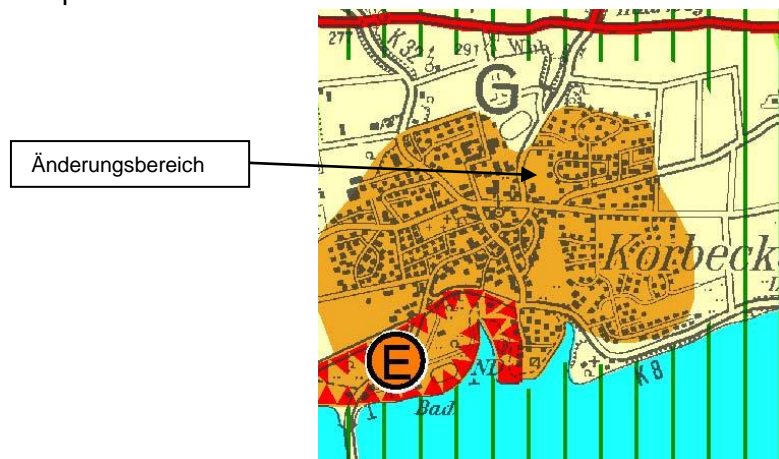
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 889, 890 in der Flur 2 und 984 tlw., 985, 1023 tlw. in der Flur 1 der Gemarkung Körbecke.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan gehen somit mit den Aussagen des Regionalplanes konform.

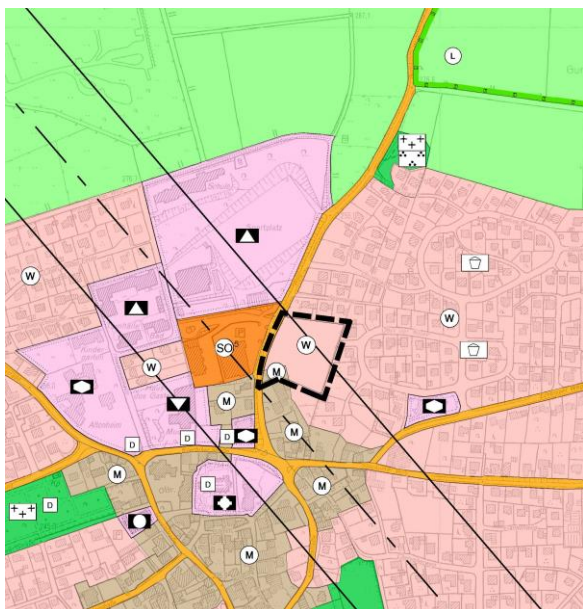




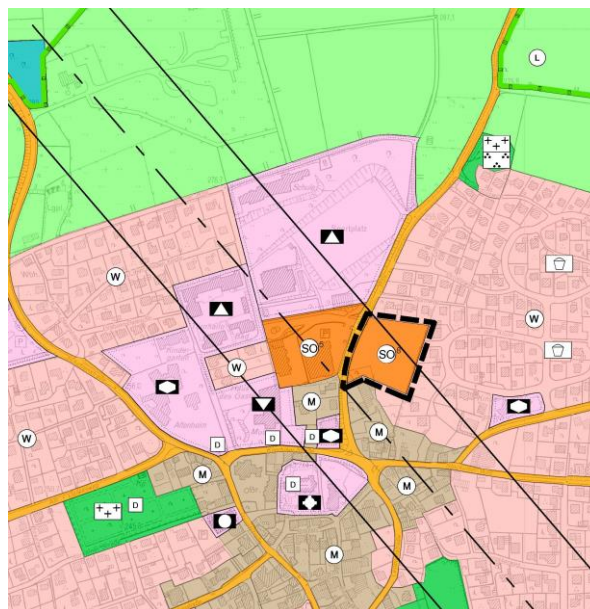
3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee stellt den Änderungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Mischbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar.

Gemäß der Zielsetzung östlich des Berlinger Weges einen Aldi-Markt und einen Drogeriemarkt zu errichten, wird demnach eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird der gesamte Änderungsbereich gem. den Anforderungen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Art der baulichen Nutzung Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400qm und einem Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800qm gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt.



rechtswirksamer FNP



geplante 29. Änderung des FNP

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ist beantragt.

4 Inhalte/Festsetzungen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Gemeinde Möhnesee bei den Festsetzungsmöglichkeiten der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Regelungen nach § 9 BauGB gebunden. Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 werden daher weitergehende Regelungen und Festsetzungen getroffen.



4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Der Geltungsbereich wird in Anlehnung an § 11 (3) Nr. BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Art der baulichen Nutzung:

- Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400qm und
- Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800qm

Im Lebensmitteldiscounter sind zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (140 qm) zulässig.

Zur näheren Erläuterung wird der Begriff Lebensmitteldiscounter an dieser Stelle definiert: Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 4.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen. Verkaufsfläche ab 800 m² - 1.400 m² (Junker & Kruse 2016: Konzept zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schmallenberg, Ergänzung durch IHK Arnsberg Herr Britten vom 17.10.2018).

Der Drogeriemarkt führt zur Erläuterung folgende Sortimente: Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Badzubehör/ -accessoires, Kosmetik, Hygieneartikel, Parfüm/ Düfte, Schmuck und Accessoires, Textilien, Babynahrung/ -pflege und accessoires, Spielwaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsartikel, Papier und Folien, Haushaltswaren, Tiernahrung und Insektizide, Dekoration, Foto & Media, Non Food, Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften, Fitnessartikel, Saisonartikel / Werbung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 25,25 m über Normalhöhennull. Das entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von etwa 6m für den Aldi-Neubau inkl. des Drogeriemarktes. Außerdem ist das Gebäude gemäß den im Plan dargestellten Ansichten und Schnitten zu errichten.

4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich relativ eng an dem Grundriss der geplanten Neuaufstellung des Aldi-Marktes inklusive des Drogeriemarktes. Es ist demnach bereits an dem Baufenster, die ungefähre zukünftige Dimensionierung der neuen Bebauung ablesbar.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.



4.3 Erschließung/Stellplätze

Der Geltungsbereich ist bereits über den Berlingser Weg erschlossen. Diese Straße sowie wird dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die 87 Stellplätze befinden sich westlich und nördlich des geplanten Baukörpers. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über eine Zufahrt im Nordwesten des Plangebiets, die Anlieferung über eine südwestliche Zufahrt.

Es können demnach genügend private Stellplätze für die geplante Einzelhandelsnutzung vorgehalten werden.

4.4 Grünordnung

Aufgrund der geplanten Nutzung ist der Geltungsbereich zu einem hohen Anteil versiegelt bzw. teilversiegelt. Um insbesondere einen Übergang zwischen der Einzelhandelsnutzung und dem nördlichen und östlichen angrenzenden Wohngebiet zu schaffen, werden an diesen Grundstücksgrenzen Anpflanzungstreifen festgesetzt. Zur Baugrenze des Aldi und Drogeriemarktes hält der Anpflanzungstreifen einen Abstand von 1 m ein. Des Weiteren wird zum Berlingser Weg hin Begrünung festgesetzt sowie auch an der Stützmauer im Süden des Plangebiets im Bereich der Anlieferung. Auf diesen Flächen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu pflanzen.

Der Kreis Soest fordert regelmäßig je vier Stellplätze die Anpflanzung eines Baumes. Dieser Forderung wird in der Form nachgekommen, dass insgesamt 22 Bäume im nördlichen und östlichen Grünstreifen gepflanzt werden. Die Bäume sollten dabei folgende Pflanzqualität aufweisen: zweimal verpflanzt mit einer Höhe von ca. 1,90m und einem Stammumfang von 12 cm. Jeweils zwischen diesen Bäumen ist eine Bepflanzung mit Sträuchern geplant. Außerdem ist im Bereich der Integralanlage eine Hecke als Sichtschutz geplant. Diese geplante Pflanzstruktur gliedert die rückwärtige Hauswand des Aldi-Marktes und des Drogeriemarktes und bietet ebenfalls einen Sichtschutz für das angrenzende Wohngebiet.

Des Weiteren ergeht der Hinweis, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

Konkrete als zu erhaltende Bäume festgesetzt, werden dabei die am westlichen Plangebietsrand in der Fläche des Straßenbegleitgrüns am Berlingser Weg.



4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Um die geltenden Immissionsrichtwerte einhalten zu können, wurden im Lärmgutachten des Büros Wenker und Gesing aus Gronau folgende Lärmschutzmaßnahmen genannt, welche Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden.

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z.B. Pflaster ohne Fase, Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt von $KPA = 3 \text{ dB(A)}$). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.
- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw oder Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq 2,8 \text{ t}$) im Bereich der Anlieferzone des ALDI-Marktes zulässig.
- Die Öffnungszeiten des ALDI-Marktes sowie des Rossmann-Drogeriemarktes sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen zwischen 22:00 - 06:00 Uhr von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus ist die Parkplatznutzbarkeit durch Kunden des ALDI-Marktes auf einen Zeitraum von 14,5 Stunden und durch Kunden des Rossmann-Drogeriemarktes auf einen Zeitraum von 13,5 Stunden innerhalb des Tageszeitraumes (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken. Hierbei darf die Nutzbarkeit des Parkplatzes durch Kunden des Rossmann-Drogeriemarktes maximal 30 Minuten innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (06:00 bis 07:00 und 20:00 bis 22:00 Uhr) betragen.
- Beim nächtlichen Betrieb der vorgesehenen Integralanlage an der südöstlichen Gebäudeecke des ALDI-Marktes ist die Anlage im Nachtzeitraum im Teillastbetrieb mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA,max.} \leq 58 \text{ dB(A)}$ zu betreiben.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind diese Lärmschutzmaßnahmen ebenfalls in der Baugenehmigung festzuschreiben.

5 Sonstiges

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über den Berlingser Weg erschlossen werden. Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung, Versorgung mit Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung können hierüber erfolgen.

Wegen fehlender Vorfluter und für eine mögliche Versickerung ungeeignete Geologie in Verbindung mit wenig versickerungsfähigen oberflächennahen Böden kann die Entwässerung des Grundstückes und der Gebäude nur mittels Einleitung in den gemeindlichen Mischwassersammler unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Möhneseersee erfolgen.



Für das geplante Objekt ist hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser eine Gesamtmenge von mindestens 1600l/min über 2h sicherzustellen. Durch das Lörmecke Wasserwerk wurde mit Schreiben vom 03.09.2018 bestätigt, dass diese Löschwassermenge vorgehalten werden kann.

Mögliche Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

5.2 Erschließung

Der Verkehr zum Änderungsbereich wird über den Berlinger Weg geführt.

Die Erschließung des südlich angrenzenden Betriebes ist im Einvernehmen mit dem Investor geregelt. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, besteht ein gegenseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, so dass die Zu- und Abfahrt beider Unternehmen sowie die Umfahrung des südlich an das Plangebiet grenzenden Betriebs gesichert ist.

5.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

In den Änderungsbereichen befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

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 Gemeinde Möhnesee als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).



5.4 Altlasten

Sollten sich bei Bodeneingriffen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

5.5 Immissionsschutz

Erhebliche unlösbare Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 nicht erwartet. Nördlich und östlich des Änderungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Durch die Anordnung der neuen Bebauung und der Stellplätze sowie der Topographie wird der Lärmpegel gemindert.

Eine Schallimmissionsprognose wurde durch das Büro Wenker und Gesing aus Gronau erstellt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die umliegende Bebauung sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, so dass bei Einhaltung der Maßnahmen immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgeschlossen werden können.

Lärmschutzmaßnahmen:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z.B. Pflaster ohne Fase, Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt von KPA = 3 dB(A)). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.
- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw oder Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq 2,8$ t) im Bereich der Anlieferzone des ALDI-Marktes zulässig.
- Die Öffnungszeiten des ALDI-Marktes sowie des Rossmann-Drogeriemarktes sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen zwischen 22:00 - 06:00 Uhr von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus ist die Parkplatznutzbarkeit durch Kunden des ALDI-Marktes auf einen Zeitraum von 14,5 Stunden und durch Kunden des Rossmann-Drogeriemarktes auf einen Zeitraum von 13,5 Stunden innerhalb des Tageszeitraumes (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken. Hierbei darf die Nutzbarkeit des Parkplatzes durch Kunden des Rossmann-Drogeriemarktes maximal 30 Minuten innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (06:00 bis 07:00 und 20:00 bis 22:00 Uhr) betragen.
- Beim nächtlichen Betrieb der vorgesehenen Integralanlage an der südöstlichen Gebäudeecke des ALDI-Marktes ist die Anlage im Nachtzeitraum im Teillastbetrieb mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA,max.} \leq 58$ dB(A) zu betreiben.

Auch Konflikte durch Lichtimmissionen sind nicht zu erwarten. Aus den Geländeschnitten wird deutlich, dass der Parkplatz zwischen ca. 2,00 m bis 4,00 m tiefer liegt als die angrenzenden nördlichen Grundstücke/Wohnhäuser. Außerdem erfolgt eine Parkplatzbeleuchtung



in der Betriebszeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr, so dass eine mögliche Störung ausgeschlossen werden kann. Für die Parkplatzbeleuchtung liegt eine Lichtplanung vor. Der Kreis Soest ist in seiner Stellungnahme vom 29.10.2018 ebenfalls zu dem Schluss gekommen, dass ausgehend von der vorgesehenen Parkplatzbeleuchtung keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen an der umliegenden Wohnbebauung zu erwarten sind.

5.6 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Möhnesee als Örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Für diese Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt und ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Ergebnis Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ in Verbindung mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Möhnesee wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von teilweise noch natürlichen Böden einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es zu Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Für das Vorhaben wurde ebenfalls durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann eine Artenschutzprüfung erstellt. Dieses Gutachten liegt dieser Begründung bei.

Ergebnis Artenschutzprüfung

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Körbecke und den damit einhergehenden Störfwirkungen vorbelastet. Eine Lebensraumeignung des Plangebiets für planungsrelevante Tierarten kann daher ausgeschlossen werden.



Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Häufige und verbreitete Vogelarten:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts wurden ebenfalls der Eingriff in die Natur und Landschaft auf Grundlage des Entwurfes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann bilanziert.

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 24.555 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 3.404 Biotopwertpunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 21.151 Biotopwertpunkte erforderlich.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt bedarf es des Nachweises von 21.151 Biotoppunkten. Als Kompensationsmaßnahme ist die Extensivierung von Intensivgrünland vorgesehen. Dazu steht eine gemeindeeigene Fläche zur Verfügung, die sich im Ortsteil Völlinghausen befindet. Sie umfasst das Flurstück 146 der Flur 8 in der Gemarkung Völlinghausen/Möhne und ist 21.735 m² groß.

Zur Extensivierung dieser Fläche ist es nötig, auf Pflanzenschutzmittel sowie jegliche Düngung zu verzichten. Die Bewirtschaftung wird zeitlich eingeschränkt, die Mahd darf erst ab 15.06. erfolgen. Auf Pflegeumbrüche und Nachsaaten wird ebenfalls verzichtet.

Die Grundstücksverfügung liegt bei der Gemeinde Möhnesee. Die Ausbildung von Extensivgrünland wird in den laufenden bzw. zukünftigen Pachtverträgen festgeschrieben und



dadurch gesichert. Die Kompensationsfläche ist durch einen Grundbucheintrag dauerhaft zu sichern.

Durch die Extensivierung der Fläche kann je nach Ausprägung des bestehenden Intensivgrünlandes eine Aufwertung von 1 bis 2 Biotoppunkten erreicht werden. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf dieser Fläche kann der erforderliche Ausgleichsbedarf von 21.151 Biotoppunkten also vollständig erbracht werden. Damit gilt der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen.

8 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Gemeinde Möhnesee. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei ist die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.

Die Gemeinde Möhnesee ist dafür zuständig, dies innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplans zu kontrollieren und dokumentieren.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gemeinde Möhnesee
Der Bürgermeister

im März 2019

Möhnesee,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari