



Begründung zur
1. Änderung des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. 36
„Giesen Wiese“
der Gemeinde Möhnesee



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

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB**

12/19



I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	7
3	Übergeordnete Vorgaben	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
4	Verfahren	9
5	Änderungsinhalte	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	9
5.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche	10
5.3	Erschließung/Stellplätze	10
5.4	Grünordnung	11
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	11
6	Sonstiges	12
6.1	Ver- und Entsorgung	12
6.2	Erschließung	13
6.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	13
6.4	Altlasten	13
6.5	Immissionsschutz	14
6.6	Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	15
7	Umweltbelange und Artenschutz	15
8	Monitoring	16

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Artenschutzprüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ in Verbindung mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Möhnese; 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 Möhnese; Bericht Nr. 3725.1/03 Wenker und Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau im September 2019



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Giesen Wiese“ in Körbecke, der für die Ansiedlung und Realisierung von Verbrauchermärkten (Aldi und Rossmann) aufgestellt wurde, ist am 11.04.2019 als Satzung beschlossen worden.

Bei der Vorbereitung und den Planungen für die Tiefbauarbeiten sowie durch die konkreter gewordenen Ansprüche für die Objektplanung hat sich ergeben, dass das Gebäude abweichend von den Planfestsetzungen um 30 cm zu erhöhen ist und die Überdachung der Anlieferung für den Drogeriemarkt (Rossmann) statt bisher 1,00 m künftig 3,00 m von der Gebäudefassade im Norden herausragt.

Außerdem ist geplant die Aufteilung Stellplätze zu modifizieren und im nordöstlichen Plangebiet auf die Realisierung von Stellplätzen zu verzichten, wodurch eine hohe Stützwand zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken entbehrlich wird.

Die Sach- und Rechtslage ist am 24.09.2019 mit Beteiligung der Ansprechpartner bei der Landrätin des Kreises Soest als Baugenehmigungsbehörde, dem Architekturbüro, dem Vorhabenträger sowie der Gemeindeverwaltung erörtert worden.

Vom Grundsatz her könnten die notwendigen Änderungen durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigt werden, hierzu wäre das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

Die Festsetzungen der Höhenangaben für das Gebäude waren im Planverfahren abwägungsrelevant wegen nachbarlicher Stellungnahmen. Der Vorhabenträger hat damals die zunächst geplante Gebäudehöhe um 70 cm gesenkt. Es hat sich jetzt wegen der örtlichen Gegebenheiten zur Bodenbeschaffenheit im Untergrund sowie für die tiefbautechnische Erschließung der Immobilie gezeigt, dass diese Höhenreduzierung nicht im Ganzen erreicht werden kann.

Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit werden die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans in einem formellen Änderungsverfahren nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen herbeigeführt. So können etwaige nachbarschaftliche Interessen und Meinungen im Rahmen der formellen Beteiligung durch Stellungnahmen vorgetragen und im Abwägungsprozess des Planverfahrens gewürdigt werden.

Die grundsätzliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 bleibt weiterhin vollends aufrechterhalten und gestaltet sich wie folgt:

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



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“

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 Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ und 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 wurde der zentrale Versorgungsbereich faktisch um den Standort „Giesen Wiese“ ergänzt. 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, wurde der bislang dargestellte zentrale Versorgungsbereich des REHK faktisch ergänzt.

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. Zwischenzeit-



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“

lich 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 Möhnese-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 setzen 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 Lebensmitteldiscounter 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:



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“

„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 Versorgungsgebiete von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die bereits zuvor zitierte Ver-



träglichkeitsanalyse 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.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst vollständig den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 und 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.

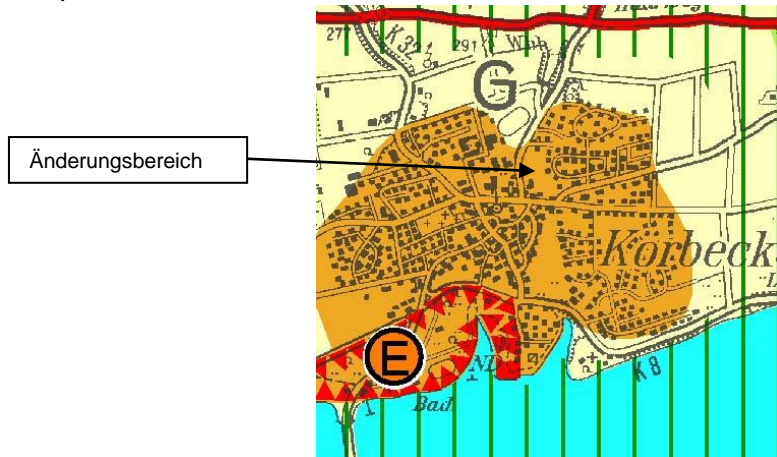
¹ Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse mehrerer-auch großflächiger – Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Kernbereich der Gemeinde Möhnesee; Junker und Kruse im Februar 2017

² e.d.



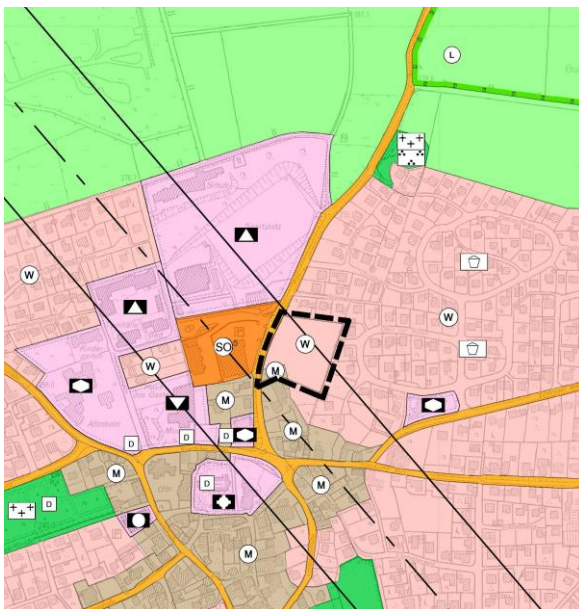
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“

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

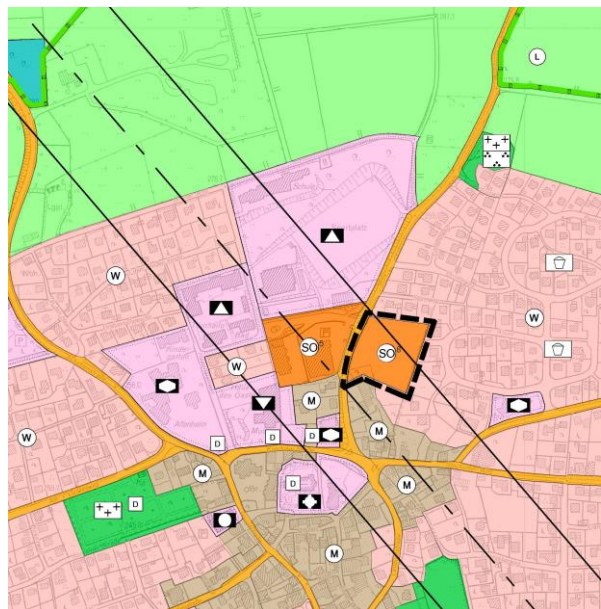


3.2 Flächennutzungsplan

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde 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 geplante 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



4 Verfahren

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits vollständig von Bebauung umgeben ist. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Einzelhandelsnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5 Änderungsinhalte

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.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen. Angepasst wird wegen der örtlichen Gegebenheiten zur Bodenbeschaffenheit im Untergrund sowie für die tiefbautechnische Erschließung der Immobilie die Höhenfestsetzungen. Die Änderung der Höhenfestsetzungen gestaltet sich aus technischen Gründen wie folgt:



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“

	Bisherige Höhenfestsetzung in Metern über Normalhöhennull (NHN)	neue Höhenfestsetzung in Metern über Normalhöhennull (NHN)
Maximal zulässige Gebäudehöhe	250,25	250,55
OK FFB Aldi	244,35	244,65
OK FFB Rossmann	244,90	245,35

5.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

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

Eine Änderung der Baugrenzen wurde insbesondere im Norden und Süden vorgenommen. Im Norden wurde das Vordach der Anlieferung des Drogeriemarktes von 1,00 m auf 3,00 m erweitert.

5.3 Erschließung/Stellplätze

Der Änderungsbereich ist bereits über den Berlingser Weg erschlossen. Diese Straße weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ wurde die Anzahl der Stellplätze von 87 auf 80 reduziert und die Anordnung der Stellplätze leicht modifiziert. Damit können immer noch die bauordnungsrechtlich erforderlichen 69 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Reduzierung der Stellplätze erfolgt im nordöstlichen Bereich, wodurch eine hohe Stützwand zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken entbehrlich wird. Die Fläche ist zu begrünen. Langfristig gesehen, besteht hier eine Erweiterungsoption für die Stellplätze, aktuell geplant ist diese jedoch nicht.

Auch wird auf den Standort der DHL-Paketstation in diesem Bereich verzichtet, so dass dort nur zukünftig nur noch die Anlieferung des Drogeriemarktes stattfinden wird.

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt weiterhin über eine Zufahrt im Nordwesten des Plangebiets, die Anlieferung des Aldi-Marktes über eine südwestliche Zufahrt.



5.4 Grünordnung

Aufgrund der geplanten Nutzung ist der Änderungsbereich 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 weiterhin als Anpflanzungstreifen festgesetzt. Durch die mittlerweile festgelegte Umwegung des Aldi- und Rossmanngebäudes in einer Breite von rund 1,30 m an der östlichen Seite wird der Anpflanzungstreifen geringfügig reduziert und weist nun mehr eine Breite von etwas mehr als 3,00 m auf.

Zur Baugrenze des Aldi und Drogeriemarktes hält der Anpflanzungstreifen einen Abstand von etwa 0,8 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.

Wie in Kapitel 5.3 beschrieben wird bei der Realisierung des Planvorhabens auf die Stellplätze im nordöstlichen Plangebiet verzichtet, so dass dieser Bereich in der Realnutzung zukünftig begrünt werden kann und den Grünanteil im Plangebiet dadurch entsprechend etwas erhöht.

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.

5.5 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 überarbeiteten Lärmgutachten des Büros Wenker und Gesing aus Gronau, welches die neue Planung zu Grunde legt, 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 Parkplatzlärmsstudie 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.
- Der Schalleistungspegel der vorgesehenen Integralanlage an der südöstlichen Gebäudeecke des ALDI-Marktes ist im Tageszeitraum auf einen Schalleistungspegel von $L_{WA,max.} \leq 77$ dB(A) und im Nachtzeitraum im Teillastbetrieb auf $L_{WA,max.} \leq 67$ dB(A) zu begrenzen.

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

6 Sonstiges

6.1 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 Möhnesee 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.

6.2 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.

6.3 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).

6.4 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.



6.5 Immissionsschutz

Erhebliche unlösbare Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die 1. Änderung 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 $KPA = 3 \text{ dB(A)}$). 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.
- Der Schalleistungspegel der vorgesehenen Integralanlage an der südöstlichen Gebäudeecke des ALDI-Marktes ist im Tageszeitraum auf einen Schalleistungspegel von $L_{WA,max} \leq 77 \text{ dB(A)}$ und im Nachtzeitraum im Teillastbetrieb auf $L_{WA,max} \leq 67 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen.

Auch Konflikte durch Lichtimmissionen sind nicht zu erwarten. Aus den Geländeschnitten wird deutlich, dass der Parkplatz um die 2,00 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.



6.6 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.

7 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Das Büro für Landschaftsplanung Mestermann hat im vorherigen Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Giesen Wiese“ im Februar 2019 einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt. Aufgrund der Aktualität dieses Gutachtens wird dieses auch der vorliegenden Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Giesen Wiese“ beigelegt.

Ergebnis Artenschutzprüfung

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Körbecke und den damit einhergehenden Störwirkungen 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.

8 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gemeinde Möhnesee
Der Bürgermeister

im Dezember 2019

Möhnesee,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari