

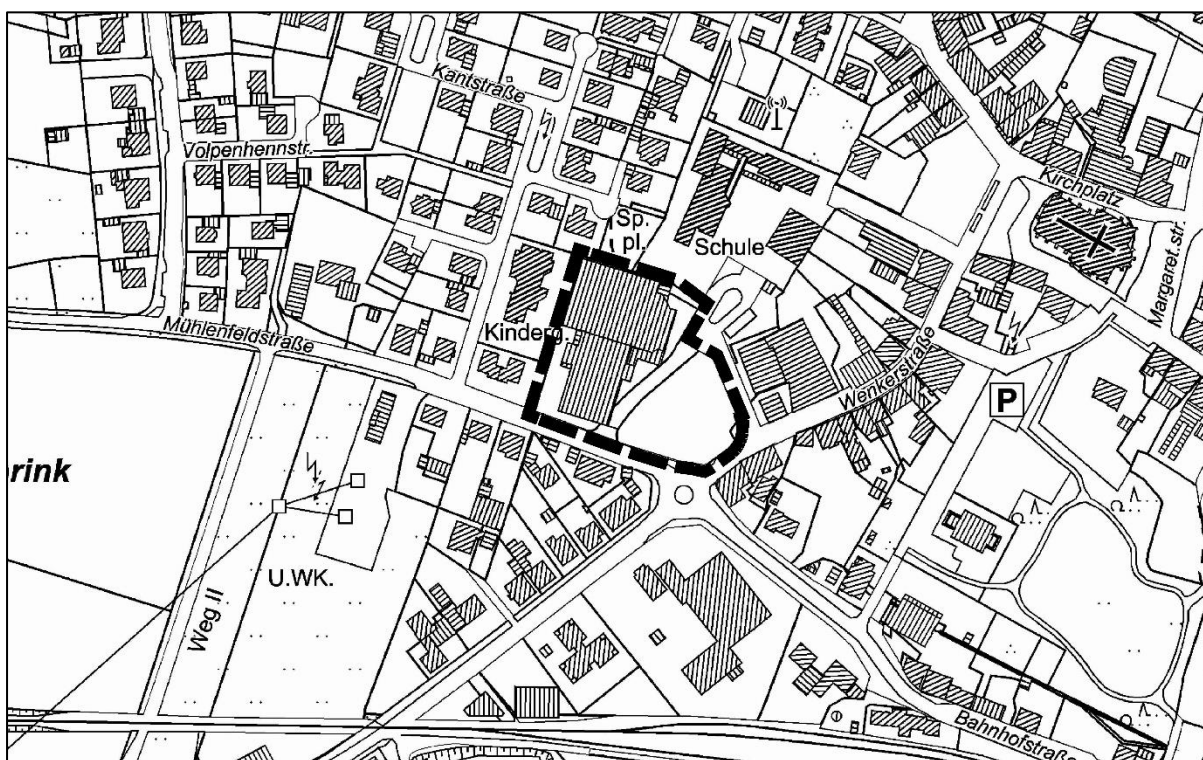
## 1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 60

„Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“

**Ortsteil:** Wadersloh

**Plangebiet:** Teilbereich nördlich der Mühlenfeldstraße, westlich der Wenkerstraße



## Begründung

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann**  


Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planrechtfertigung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
5.1	Derzeitige städtebauliche Situation .....	5
5.2	Planungsrechtliche Situation.....	8
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>8</b>
6.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	8
6.2	Flächennutzungsplan .....	10
6.3	Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz .....	10
<b>7</b>	<b>Standortbeurteilung</b> .....	<b>11</b>
7.1	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Wadersloh oder in anderen Gemeinden .....	11
7.2	Planungsalternativen.....	13
<b>8</b>	<b>Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ einschl. der 1. Änderung</b> .....	<b>14</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
9.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche .....	17
9.4	Verkehrsflächen .....	18
9.5	Grünflächen, Pflanzflächen .....	19
9.6	Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften).....	20
<b>10</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur</b> .....	<b>20</b>
10.1	Trinkwasser/Löschwasser .....	20
10.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser .....	21
10.3	Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen .....	21
10.4	Abfallbeseitigung .....	21
<b>11</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Umwelt</b> .....	<b>21</b>
11.1	Umweltbericht.....	21

11.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	22
11.3	Artenschutz.....	22
11.4	Boden- und Wasserschutz / Altlasten .....	23
11.5	Immissionsschutz.....	25
11.6	Störfallverordnung.....	27
11.7	Klimaschutz.....	27
<b>12</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes.....</b>	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>Gesamtabwägung.....</b>	<b>28</b>
<b>ANLAGE 1: .....</b>		<b>30</b>
<b>Protokoll Artenschutzprüfung (Untere Naturschutzbehörde Kreis Warendorf).....</b>		<b>30</b>
<b>ANLAGE 2: .....</b>		<b>37</b>
<b>Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung .....</b>		<b>37</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit dem Geltungsbereich.....	5
Abbildung 2:	Blick auf den Standort nach Westen über die Stellplatzanlage .....	6
Abbildung 3:	Blick auf den Erweiterungsbereich im Süden des Gebäudekomplexes an der Mühlenfeldstraße .....	6
Abbildung 4:	Blick auf den Erweiterungsbereich Im Osten des Gebäudekomplexes zur Stellplatzanlage .....	7
Abbildung 5:	Blick auf den Standort von Osten mit der Straße „Dreischenhoff“ im Vordergrund .....	7
Abbildung 6:	Auszug aus dem Regionalplan Münsterland mit Lage des Plangebietes.....	9
Abbildung 7:	Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh mit Lage des Plangebietes .....	10
Abbildung 8:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches .....	12
Abbildung 9:	Darstellung des Anpassungsbereiches auf dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh .....	38
Abbildung 10:	Darstellung des Anpassungsbereiches auf dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh .....	38

## Teil B: Umweltbericht (separat)

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“**

---

**Ortsteil:** Wadersloh  
**Plangebiet:** Teilbereich nördlich der Mühlenfeldstraße, westlich der Wenkerstraße

---

### **Satzung gem. § 10 (1) BauGB**

---

#### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des in dem Gebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmittel-Discounter“ mit angeschlossenen Backshop. In dem Zusammenhang soll die zulässige Verkaufsfläche auch bei dem in dem Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittel-Vollsortimenter“ entsprechend reduziert werden, um die heute insgesamt zulässige Verkaufsfläche in dem Einzelhandelsbereich Dreischenhoff mit heute 2.400 m<sup>2</sup> (ohne Backshop) beizubehalten.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des „Lebensmittel-Discounters“ steht die „Herausnahme“ des dem Lebensmittel-Discounter heute angeschlossenen Konzessionärs-Backshops. Hier ist zukünftig nur noch eine Verkaufstheke zum Verkaufsraum des Lebensmittel-Discounters vorgesehen.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche geht die entsprechend notwendige Anpassung / Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Süden und Osten der heute festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche hinaus. Hiermit einher geht die Anpassung der Baugrenze im Bereich des Vordaches des Lebensmittel-Vollsortimenters entsprechend dem Bestand.

Zudem ist die Zulässigkeit einer sog. Paket-/ Packstation in dem Gebiet vorgesehen, da sich hierfür immer mehr ein Bedarf im Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben zeigt.

Die Betriebe im Plangebiet / am Standort sind im Sinne einer Einzelhandelsagglomeration zu sehen, die in ihrer Gesamtheit eine zusammenhängende Stellplatzanlage nutzen. Diese befindet sich im Osten des Gebietes bzw. der Marktgebäude, die im Westen des Gebietes eine bauliche Einheit bilden.

Die insgesamt rd. 60 m<sup>2</sup> umfassende Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittel-Discounters ist durch den Bauherrn / Eigentümer der Immobilien beantragt worden. Eine entsprechende Bauvoranfrage beim Kreis Warendorf als Baugenehmigungsbehörde im August 2021 hatte zum Ergebnis, dass das Vorhaben nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes zulässig werden kann, da die Festsetzungen zur Größe der Verkaufsfläche, zur Zulässigkeit des Backshops und zu den überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar betroffen sind.

Der zurzeit gültige Bebauungsplan Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ aus dem Jahr 2011 lässt aufgrund der darin festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen die beantragte Erweiterung nicht zu. Eine Befreiung von der Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche ist nicht möglich, da mit der Erweiterung die Bestimmungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem Gebiet betroffen und somit die Grundzüge der Planung berührt sind (s.o.).

Es ergibt sich folgende Änderung der zulässigen Verkaufsfläche:

Betrieb	Verkaufsfläche Bestand in m <sup>2</sup>	Heute maximal zulässige Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Beabsichtigte zukünftige maximal zulässige Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Lebensmittel-Discounter + Backshop	rd. 751 + rd. 115 (866)	900 + 120 (1.020)	960 <i>(Verkaufsfläche Backshop entfällt, nur noch Verkaufstheke zum Verkaufsraum des Lebensmittel-Discounters)</i>
Lebensmittel-Vollsortimenter	rd. 1.374	1.500	1.440
SUMME	rd. 2.240	2.520 <b>(2.400 ohne Backshop)</b>	<b>2.400</b>

Die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Änderungsinhalte sind:

#### Art der baulichen Nutzung

- A. Neufestsetzung der zulässigen Verkaufsfläche
- B. Neufassung der Sortimentsliste bzgl. der zulässigen Sortimente entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wadersloh, BBE Münster, 2008
- C. Zulässigkeit einer Paket-/ Packstation

#### Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- D. Aufnahme einer Festsetzung zur zulässigen Bauweise
- E. Anpassung / Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche / Baugrenze im Süden und Osten des Baufensters

## **2 Planrechtfertigung**

Mit der beantragten Erweiterung der Verkaufsfläche und der baulichen Erweiterung des Bestandes an dem bestehenden Einzelhandelsstandort kann dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des aktuellen Marktconzeptes des Betreibers ermöglicht werden und gleichzeitig ein bestehender Einzelhandelsstandort gesichert werden.

Die Gemeinde Wadersloh macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Entwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun durch Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dies ist hier der Fall, indem die vorhandene durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägte Struktur an dem Standort im Sinne der Versorgungsfunktion gesichert und entwickelt wird.

Inhalt des Bebauungsplanes soll weiterhin „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ entsprechend § 11 (2) BauNVO sein. Mit der Festsetzung des Sondergebietes werden weiterhin die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

### 3 Verfahren

Die zulässigen Betriebe in dem Plangebiet werden im Einzelnen festgesetzt. Dies ist auf der Grundlage des § 11 (3) BauNVO möglich und zulässig. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 3/07 – klargestellt, dass die Beschränkung der Anzahl einer in einem SO zulässigen Anlage auf „eine“ mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe selbst sind daher, jeweils mit einer Verkaufsflächenobergrenze und einer Mindestverkaufsfläche, festzusetzen und diese jeweils einem Teilbaugebiet zuzuordnen.

In einem Urteil des OVG NRW vom 28.10.2020 – 10 D 43/17. NE – ist hervorgehoben worden, dass in Fällen, in denen Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, dem Plangeber die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes offensteht und sich ggf. auch „aufdrängt“. So wurde grundlegend herausgestellt, dass das Instrumentarium der Angebotsplanung aufgrund seiner Zielrichtung für die „maßgeschneiderte Planung“ eines konkreten Vorhabens „nur eingeschränkt tauglich“ ist.

Dieses ist hier nicht der Fall, da in dem Plangebiet

- die Einzelhandelsbetriebe bereits vorhanden sind und
- in dem Plangebiet / Sondergebiet sich nicht mehrere für das Vorhaben geeignete Grundstücke befinden.

In dem vorstehend zitierten Urteil wurde ausgeführt, dass sich eine unzulässige baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze nur dann als zulässige grundstücksbezogene Kontingentierung interpretieren lässt, wenn das jeweilige Baugebiet mit dem einen vorhabengeeigneten Grundstück im Wesentlichen identisch ist.

Dieses ist hier vorliegend der Fall. Somit kann der „Angebots(bebauungs)plan“ hier weiterhin zur Anwendung kommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (4) BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind zwar in den nachfolgenden Prüfspekten gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (Hinweis: Plangebietsgröße 0,76 ha).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Jedoch lässt sich aufgrund von Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte einschließlich des OVG NRW (Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 10.04.2015 (7 D 57/12.NE)) in der Sache Umweltprüfung bei Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup> eine Verallgemeinerung ableiten, die auch für die hier in Rede stehende Planung relevant ist. Danach kann die Notwendigkeit zur Durchführung einer vollständigen formalen Umweltprüfung

gesehen werden, wenn in dem Bebauungsplan Festsetzungen als umweltrelevante Schutz-, Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen getroffen werden.

Somit kann bei einem Ausbleiben der Umweltprüfung im Verfahren nach § 13a (4) BauGB nicht pauschal unterstellt werden, dass durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Planaufstellung erfolgt somit als sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (separater Teil B der Begründung; Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde vorgenommen (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest) und im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

#### **4 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ umfasst in der Gemarkung Wadersloh, Flur 34 die Flurstücke 193, 242, 243, 246, 247.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bauleitplanung mit einer Größe von rd. 0,76 ha ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung und der entsprechenden Legende,
- den Rechtsgrundlagen,
- den planungsrechtlichen Festsetzungen,
- den Hinweisen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Diese ist unterteilt in:

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Teil B: Umweltbericht (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest)

Als Fachgutachten wurden für die Bauleitplanung erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest, Juni 2022)
- Schalltechnische Untersuchung (goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig, Dezember 2021)

Als Fachgutachten wird für die Bauleitplanung genutzt:

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wadersloh, BBE Münster, 2008



## 5 Situationsbeschreibung

### 5.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Wadersloh und grenzt unmittelbar an den nördlich gelegenen historischen Ortskern. Das Gebiet wird im Osten durch den Anschluss an die Straße „Dreischenhoff“ verkehrlich erschlossen. Die Straße dient auch der Erschließung der nördlich liegenden Augustin-Wibbelt-Schule sowie den nordwestlich angrenzenden ebenfalls durch Einzelhandelseinrichtungen genutzten Grundstücken. Die Straße „Dreischenhoff“ mündet in die Wenkerstraße, die mit der Mühlenstraße im Westen, der Diestedder Straße im Süden und der Bahnhofstraße im Südosten in einen Kreisverkehrsplatz mündet.

Von der Mühlenfeldstraße werden zurzeit ausschließlich Mitarbeiterstellplätze an der Südseite des Gebäudekomplexes erschlossen. Eine Erreichbarkeit der Stellplatzanlage mit Fahrzeugen ist von der Straße aus nicht möglich. Westlich und nördlich des Gebäudekomplexes befinden sich die Anlieferzonen der in dem Gebiet ansässigen Lebensmittelmärkte. Im Norden des Plangebietes verläuft zwischen der Straße „Dreischenhoff“ im Osten und dem Wohngebiet an der Kantstraße im Nordwesten ein Fußweg.

Westlich des Plangebietes sowie südlich der Mühlenfeldstraße befinden sich wohngenutzte Gebäude, während an der Wenkerstraße Gebäude mit Dienstleistungen und Wohnnutzung vorhanden sind. Im Bereich der Einmündung der Straße „Dreischenhoff“ in die Wenkerstraße liegt eine gastronomische Einrichtung.

Die Gebäudehöhen betragen im Bereich der geneigten Dächer rd. 9,50 m (Firsthöhe), während im Bereich der Anlieferzonen und der Eingangsbereiche mit Vordächern mit den Flachdächern eine Höhe von rd. 5,00 m erreicht wird.

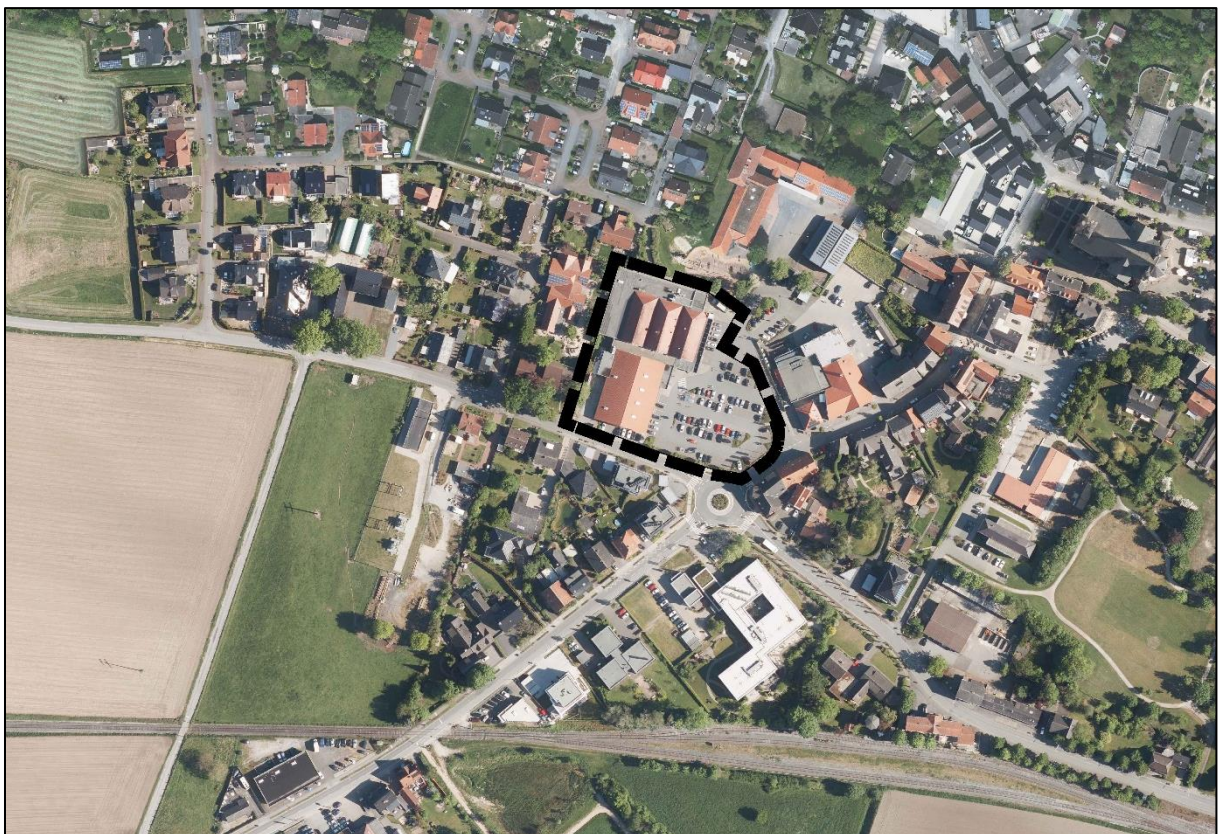


Abbildung 1: Luftbild mit dem Geltungsbereich o.M. (Quelle: Land NRW (2021), Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)



Gemeinde Wadersloh – Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60  
„Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“



Abbildung 2: Blick auf den Standort nach Westen über die Stellplatzanlage (Quelle:DHP)



Abbildung 3: Blick auf den Erweiterungsbereich im Süden des Gebäudekomplexes an der Mühlenfeldstraße (Quelle:DHP)



Gemeinde Wadersloh – Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60  
„Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“



Abbildung 4: Blick auf den Erweiterungsbereich im Osten des Gebäudekomplexes zur Stellplatzanlage  
(Quelle:DHP)



Abbildung 5: Blick auf den Standort von Osten mit der Straße „Dreischenhoff“ im Vordergrund  
(Quelle:DHP)

## 5.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“.

Dieser setzt für das hier in Rede stehende Plangebiet derzeit fest:

### Art der Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel zulässige Sortimente und Verkaufsflächen (VKF):

SO1	Lebensmittel-Discounter / Backshop	
	Lebensmittel-Discounter	max. 900 m <sup>2</sup> VKF
	Backshop	max. 120 m <sup>2</sup> VKF
SO2	Lebensmittel-Vollsortimenter	max. 1.500 m <sup>2</sup> VKF

Zudem wird das Randsortiment (z. B. Aktions- und zentrenrelevante Ware) begrenzt:

SO1	Lebensmittel-Discounter	max. 150 m <sup>2</sup> VKF
SO2	Lebensmittel-Vollsortimenter	max. 200 m <sup>2</sup> VKF, wobei hierzu noch eine Differenzierung einzelner Sortimente erfolgt.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:	max. 0,8 zzgl. für Stellplätze, Zufahrten etc. bis zu einer GRZ von 0,95
Anzahl der Vollgeschosse:	1
Maximal zulässige Gebäudehöhe (OK):	9,50 m bzw. 5,00 m im Bereich der Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters.

## 6 Planungsrechtliche Vorgaben

### 6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die Planung entspricht somit den im Regionalplan Münsterland dargestellten Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

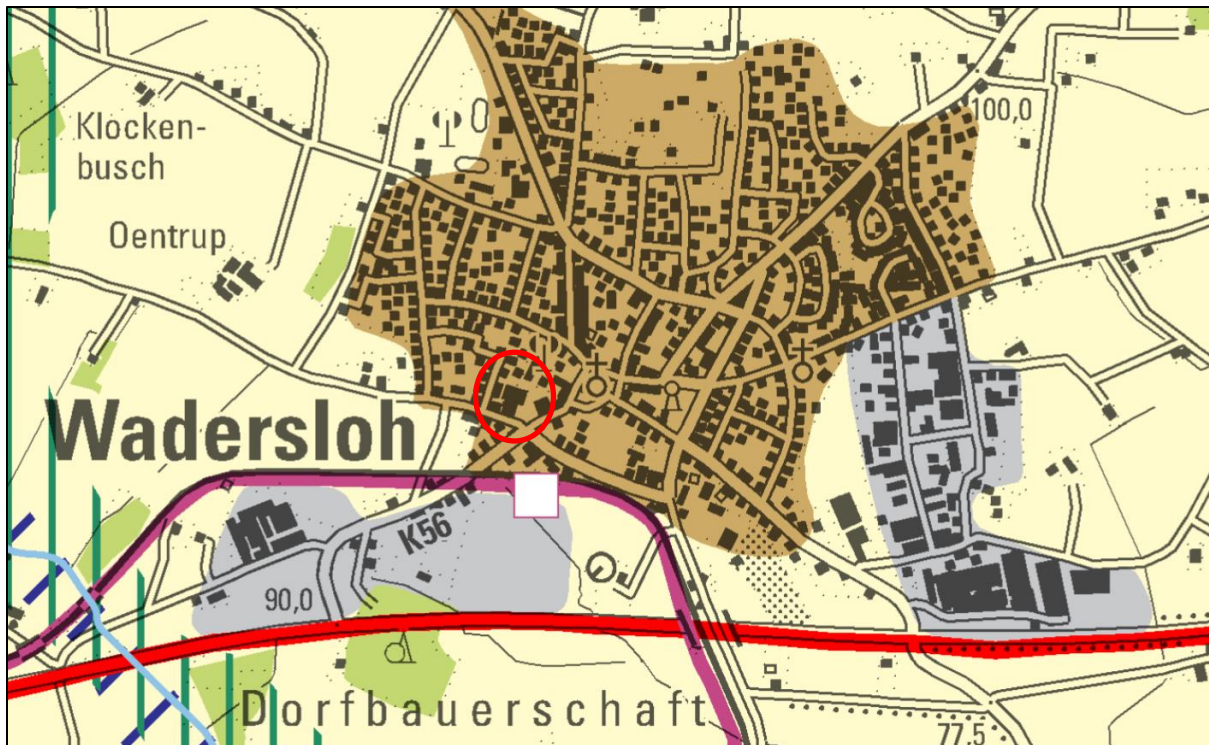


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland mit Lage des Plangebietes. o.M. (Quelle: Bezirksregierung Münster)

Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2017 zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gem. § 3 (1) Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Die genannten Ziele werden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ erfüllt

- Die Planung liegt im ASB sowie im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Wadersloh.
- Die Planungsabsicht entspricht damit den Zielen 6.5-1 und 6.5-2 des LEP.
- Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist auf die Versorgung der Wadersloher Bevölkerung ausgerichtet; es entstehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot) und die wohnortnahe Grundversorgung.

(Siehe Kapitel 7.1 *Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Wadersloh oder in anderen Gemeinden nach § 11 (3) BauNVO*).

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB ist eine formale Anfrage gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 07.03.2022 gestellt worden. Von dort wird mit Schreiben vom 21.04.2022 mitgeteilt, dass die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann. Um erneute Beteiligung gem. § 34 (5) LPIG NRW unter Vorlage einer vollständigen Ausfertigung des Bauleitplänenentwurfs gebeten.



## 6.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.  
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh ist der Planbereich, wie auch die westlich und östlich angrenzenden Flächen als „Mischbaufläche“ dargestellt.

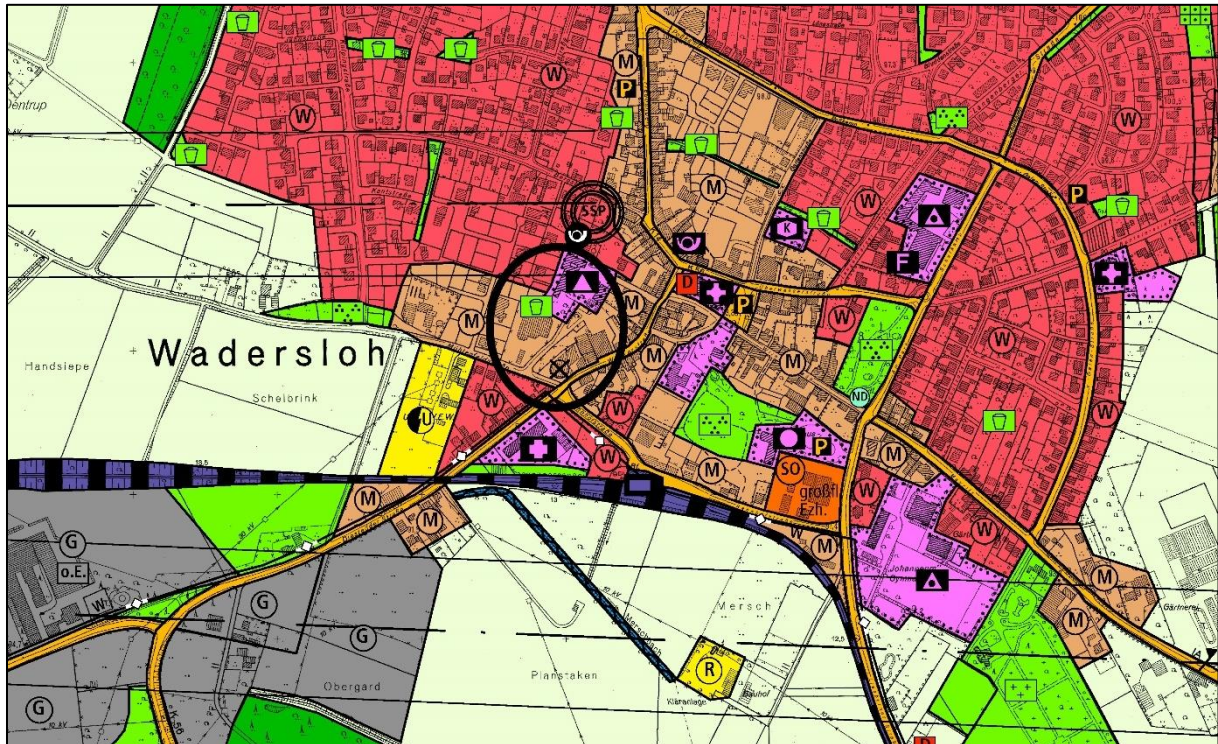


Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh mit Lage des Plangebietes o.M.

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ ist somit formal in diesem Teilbereich mit der beabsichtigten Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ wurde im Jahr 2011 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Bzgl. der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde seinerzeit darauf hingewiesen, dass

- ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist und
- der Flächennutzungsplan zu einem nicht genannten späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets weiterhin nicht beeinträchtigt. Die in dem verbindlichen Bauleitplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet) wird nicht verändert. Der vorbereitende Bauleitplan wird nunmehr mit einer entsprechenden Darstellung (Sonderbaufläche) im Wege der Berichtigung angepasst.

(siehe ANLAGE 2: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung)

## 6.3 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz

Die Planung berührt weder Wasserschutzgebiete noch ausgewiesene Hochwassergebiete. Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete werden ebenfalls nicht berührt.



## 7 Standortbeurteilung

### 7.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Wadersloh oder in anderen Gemeinden

Bzgl. der potenziellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung,
- mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster,

ergibt sich die nachfolgende Beurteilung.

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Ziele des LEP NRW 2017 zu beachten:

Ziel 6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen  
*„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.“*

Nach dem aktuellen Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Dem Ziel wird entsprochen.

Ziel 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

*„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) der Gemeinde Wadersloh.

Derzeit besteht für die Gemeinde ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008. In diesem Konzept wird u.a. der ZVB Innenstadt abgegrenzt.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine

eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht verfügen.

Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Das Zentrum von Wadersloh erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Wenkerstraße im Süden, Freudenberg, dem Kirchplatz, Poßkamp im Norden, Bahnhofstraße und angrenzenden Bereichen. Vereinzelt finden sich weitere kleinteilige Anbieter in den angrenzenden Nebenstraßen in der Wilhelmstraße, der Gartenstraße und Bentelerstraße.

Im Westen bilden der Rewe-Markt, der Aldi-Markt (also die hier in Rede stehenden Lebensmittel-Vollsortimenter, -Discounter) und Rossmann an der Mühlenfeldstraße die höchste Angebotsdichte.

Hier wird der Kern des ZVB gebildet, auch wenn die Märkte an dessen südlicher Grenze liegen.

Mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird dem Ziel entsprochen.

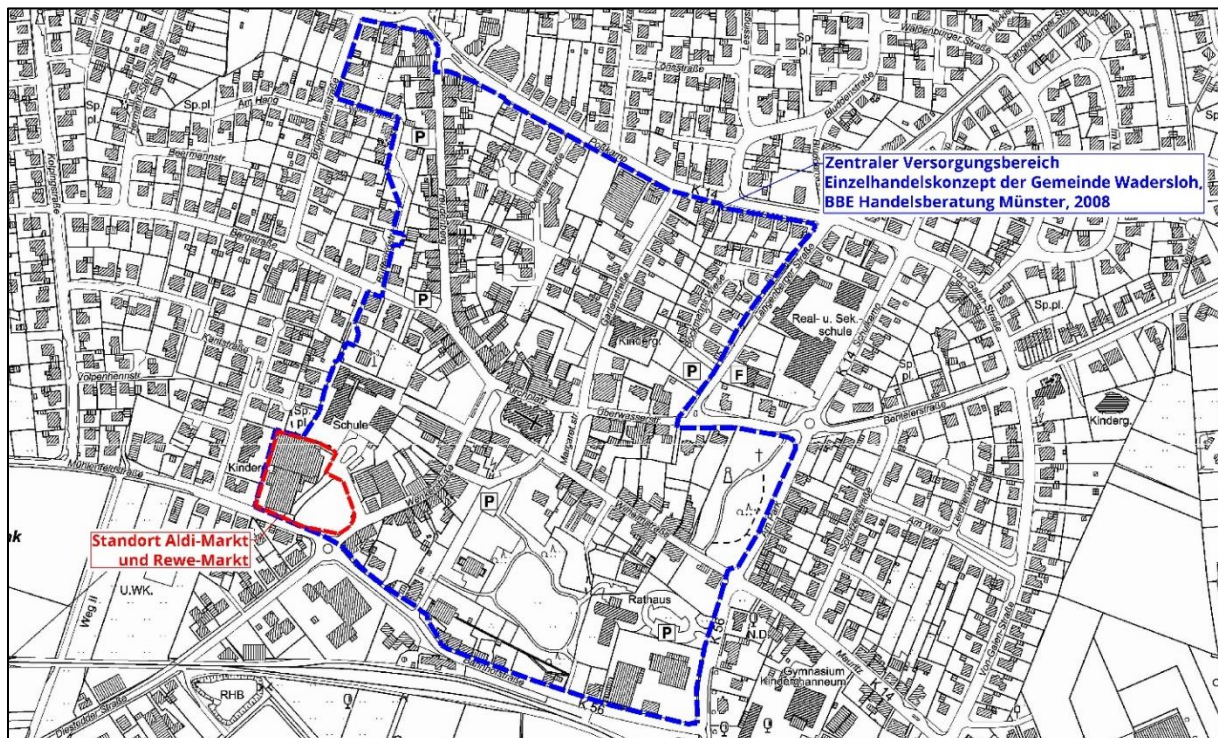


Abbildung 8: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wadersloh, BBE Handelsberatung Münster, 2008)

### 6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Es handelt sich bei den Sortimenten der Einzelhandelsunternehmen zum überwiegenden Teil um nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke), der zentrenrelevante Anteil kann sich auf max. 10% bei Randsortimenten belaufen.

Eine Beeinträchtigung von Versorgungsbereichen ist nach heutigem Kenntnisstand aufgrund des geringen Umfangs der Flächenerweiterung bei dem Lebensmittel-Discounter (60 m<sup>2</sup>) gegenüber der heute bereits zulässigen Verkaufsfläche nicht messbar.

Durch die tatsächliche Erweiterung des Discountmarktes von rd. 210 m<sup>2</sup> gegenüber der ausgeübten Nutzung sind trotz des Wegfalls eines Backshops sowie der zumindest planungsrechtlichen Flächenreduzierung des Vollversorgermarktes höhere absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte nicht auszuschließen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Umverteilungseffekte gegenüber den Anbietern in Wadersloh zunächst rein wettbewerblicher Art und damit einer städtebaulichen Abwägung zugänglich sind. Eine etwaige absatzwirtschaftliche und damit städtebauliche Betroffenheit der Angebotsstrukturen in den angrenzenden Nachbarkommunen dürfte begrenzt sein.

Aufgrund seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entspricht das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept. Das Vorhaben dient der Sicherung und Entwicklung strukturprägender Magnetbetriebe innerhalb des Ortskerns. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche an dem bestehenden Einzelhandelsstandort kann dem Ziel der Schaffung der Voraussetzungen für die Umsetzung des aktuellen Marktkonzeptes des Betreibers ermöglicht werden und gleichzeitig ein bestehender Einzelhandelsstandort gesichert werden.

Dem Ziel wird entsprochen.

## **7.2 Planungsalternativen**

Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines vorhandenen Standortes für Einzelhandelsbetriebe mit dem konkreten Planungsanlass der Erweiterung von dort vorhandener Verkaufsfläche erübrigt sich die Diskussion von Planungsalternativen.

Der Standort ist zum Zwecke des Einzelhandels bewusst entwickelt worden. Vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind keine alternativen Nutzungen für die Fläche städtebaulich zu diskutieren.

## **8 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung**

Das derzeitige Baukonzept im Rahmen der vorliegenden „Angebotsbebauungsplanung“ wird durch die projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.

Diese sieht eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Süden und Osten des Gebäudekomplexes vor. Die heute maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt unverändert erhalten. Die Baukörper werden weiterhin aus eingeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern sowie mit Flachdach in den Randbereichen des Gebäudekomplexes bestehen.

Die bestehenden Zu- und Abfahrten sowie die Zugänglichkeit des Standortes für Fußgänger bleiben unverändert erhalten.

Die Stellplatzerschließung und die An- und Abfahrtsbereiche für den Liefer- und Entsorgungsverkehr bleiben unverändert erhalten. Die Stellplatzanlage verbleibt in ihrem Bestand. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze kann auch bei der Erweiterung der Verkaufsfläche weiterhin erbracht werden.

Die in der Stellplatzfläche und deren Randeingrünung befindlichen Bäume bleiben ebenso unverändert erhalten wie die Standorte der Werbe-Fahnenmasten und des Werbe-Pylon.

## 9 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ einschl. der 1. Änderung

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt:

*Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO)*

*Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel in den Teilflächen SO1 und SO2- Lebensmittelbetriebe“*

*In dem Sondergebiet sind zulässig:*

#### **A.**

- Einzelhandelsbetriebe

#### SO1

- Lebensmittel-Discounter einschl. Windfang und Kassenbereich mit min. 900 m<sup>2</sup> bis max. 960 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment nach Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wadersloh 2008, BBE Münster,
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogerieartikel, Heim- und Kleintierfutter.

#### SO2

- Lebensmittel-Vollsortimenter einschl. Backshop, Windfang, Kassenbereich mit min. 1.200 m<sup>2</sup> bis max. 1.440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment nach Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wadersloh 2008, BBE Münster,
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogerieartikel, Heim- und Kleintierfutter.

*Auf maximal 150 m<sup>2</sup> (SO1) / 200 m<sup>2</sup> (SO2) sind nicht nahversorgungsrelevante Rand- und Nebensortimente sowie Aktionswaren zulässig.*

*Hinweis:*

*Als zentrenrelevantes Sortiment nach Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wadersloh 2008, BBE Münster gelten:*

- medizinisch und orthopädische Artikel
- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Bekleidung, Beleidigungszubehör, Kürschnerwaren
- Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
- Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
- Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Musikinstrumente und Musikalien
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
- Bücher und Fachzeitschriften
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren, Basteln



- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

**B.**

- Paket-/ Packstation als nicht störender Gewerbebetrieb, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionsschutz oder konkurrierende Festsetzungen (z. B. Pflanzbindungen) entgegenstehen.

### Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen.

Dies gilt auch für Kassenbereiche, vom Kunden begehbbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden. Dazu zählt auch die Fläche des Vertragspartners eines Marktes / Handelsunternehmens, der einen Teil der Gesamtverkaufsfläche anmietet und dort selbständig sein Geschäft betreibt (Konzessionärsfläche).

Von der Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl / Verhältniszahl der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche wird abgesehen. Hierfür besteht kein Erfordernis.

Aufgrund der Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe

- SO1 Lebensmittel-Discounter
- SO2 Lebensmittel-Vollsortimenter

innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in dem Sondergebiet mit zusätzlicher Gliederung des Baugebietes und Festsetzung von Mindest- und Maximal-Verkaufsflächen wird der Standort für Einzelhandelsbetriebe gesteuert (SO1, SO2 als Kennzeichnung der Standorte der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes).

Zudem sind die Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Mit der Festsetzung der eines zulässigen Vollgeschosses wird zudem gewährleistet, dass Obergeschosse vermieden werden.

Durch die Festsetzungen der Mindest- und Maximalverkaufsfläche wird gewährleistet, dass in dem Sondergebiet jeweils nur einer der o. g. Einzelhandelsbetriebe errichtet werden kann und soll.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass für das hier in Rede stehende Vorhaben der Einzelhandelsbetriebe ein Bauherr zur Verfügung steht. Mithin erfolgt keine baugebietsbezogene, sondern eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung und eine bewusste Steuerung und Verortung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Sondergebietes

### Randsortimente

Randsortimente sind nur solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.



Im LEP NRW heißt es:

*„6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente*

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“*

Da die 10%-Beschränkung nur zum Zwecke des Schutzes des zentralen Versorgungsbereiches außerhalb dieses Bereiches angewandt werden darf, ist die Beschränkung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dem Grunde nach nicht erforderlich. Es wird dennoch für den Lebensmittel-Discounter und den Lebensmittel-Vollsortimenter eine entsprechende Beschränkung vorgenommen. Zudem wird eine Regelung bzgl. der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten über das nahversorgungsrelevante Sortiment hinaus vorgenommen.

Die z. B. vom Lebensmittel-Discounter regelmäßig angebotenen Aktionswaren sind dem Kernsortiment nicht uneingeschränkt sachlich zugeordnet. So werden z. B. auch Möbel, Textilien oder Hifi-Geräte als Aktionswaren angeboten. Diese stehen in keiner sachlichen Beziehung oder Verwandtschaft zu den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Auf diesen Umstand wird mit der Festsetzung eingegangen.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes zum Zwecke des großflächigen Einzelhandels wird der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort Rechnung getragen. Gleiches gilt für die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche sowie die Regelung zu der Zulässigkeit der Sortimente.

Die Festsetzung nimmt grundsätzlich den bereits bestehenden Regelungsumfang des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ auf.

Dies gilt auch für die Regelung zu dem zentrenrelevantem Sortiment / Randsortiment:

	Zulässige max. VKF	Zulässiges Zentrenrelevantes Randsortiment	
		bisher	zukünftig
SO1 – Lebensmittel-Discounter	960 m <sup>2</sup>	max. 150 m <sup>2</sup>	max. rd. 150 m <sup>2</sup>
SO2 – Lebensmittel-Vollsortimenter	1.440 m <sup>2</sup>	max. 200 m <sup>2</sup>	max. rd. 200 m <sup>2</sup>

Eine Paket-/ Packstation wird als nicht störender Gewerbebetrieb als zulässig festgesetzt.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Sondergebietes für den angestrebten Zweck der Nutzung für Lebensmittelmärkte und berücksichtigen gleichzeitig ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die Anordnung und maximale Höhe der zulässigen Gebäude.

### Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Sondergebiet mit 0,8 als Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Bereits heute sind in der Bestandssituation die Flächen zu etwa 95% versiegelt. Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht neu ausgelöst.

Abweichend von den Obergrenzen nach §17 BauNVO gemäß §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde bereits in den Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen, dass die Grundfläche für bauliche Anlagen im Sondergebiet für Stellplätze, Zufahrten etc. bis zu einer GRZ von 0,95 erweitert werden darf. Diese Festsetzung wird weiter übernommen.

Es wird festgesetzt:

*Abweichend von den Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die gesamte versiegelte Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten, die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichnet sind, gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 0,95 (GRZ) betragen.*

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort werden weiterhin sichergestellt und aus der Erhöhung der GRZ resultierende nachteilige Wirkungen für die Umwelt können weiterhin, wie in der heutigen Bestandssituation, vermieden werden.

### Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet wird weiterhin maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird mit maximal 9,50 m bzw. 5,00 m festgesetzt.

Dabei ist eine Überschreitung der Höhe um maximal 1,00 m für installationstechnische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc. zulässig, jedoch nicht für Werbeanlagen am Gebäude. Die Höhen orientieren sich an dem örtlichen Bestand.

Es wird festgesetzt:

*Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.*

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO wird entsprechend der heutigen Höhenlage eine NHN-Höhe von 91,70 m festgesetzt.

Diese korrespondiert mit der heutigen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens im Bestand und der Höhe des Fußweges in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Mühlenfeldstraße südlich des Plangebietes mit 91,52 m. Die Erhöhung von 0,18 m in der Festsetzung ist der bei der Angebotsplanung gewünschten Flexibilität hinsichtlich der ggf. erforderlichen Vorsorge bei Starkregenereignissen geschuldet, welche ein Anheben der unteren Geschossebene erforderlich machen kann.

## **9.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche**

### Bauweise

Für das Sondergebiet war in dem bestehenden Bebauungsplan bislang keine Bauweise festgesetzt. Die Bauweise wird nun als eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung ist für das Sondergebiet sinnvoll, da sich so der Zusammenschluss einzelner baulicher Anlagen erlaubt, was zudem dem heutigen baulichen Bestand entspricht.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Im nordwestlichen Bereich wird weiterhin eine Baulinie festgesetzt. Mit der Baulinie wird zu dem westlich angrenzenden Grundstück des Kindergartens eine grenzständige Bebauung ermöglicht. Die Übernahme von erforderlichen Abstandsbaulasten auf dem Grundstück aufgrund des Unterschreitens des Grenzabstandes ist bereits erfolgt und wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht neu ausgelöst.

Für die Errichtung einer möglichen sog. Paket-/ Packstation wird festgesetzt:

*Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der festgesetzten Stellplatzfläche können bauliche Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (hier: Paket-/ Packstationen), mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionsschutz oder konkurrierende Festsetzungen (z. B. Pflanzbindungen) entgegenstehen und vom öffentlichen Straßenraum ein Abstand eingehalten wird, der die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet.*

### **9.4 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen ist von den Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ nicht betroffen.

Innerhalb des Sondergebietes werden weiterhin Flächen festgesetzt, die der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen (*Stellplatzfläche ,St‘*).

Die bisher angebotenen Stellplätze sind selbst zu Stoßzeiten bzw. zu besonderen Jahreszeiten nie vollständig belegt. Somit sind die zukünftig im Gebiet angebotenen Stellplätze für den entstehenden Bedarf vollkommen ausreichend. Es ist zu berücksichtigen, dass die Stellplätze bei Neuanlage zukünftig breiter ausgestaltet werden sollen, als dieses heute der Fall ist.

Innerhalb der Stellplatzfläche soll zudem das Aufstellen von sog. Verkaufswagen i.S. von Imbissbuden zulässig sein.

Zudem sind Stellplätze (Garagen) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In dem Sondergebiet sind im Bereich der Stellplatzanlage Fahrradabstellplätze zulässig. Die Anzahl und Ausführung der Stellplätze richtet sich nach dem Zertifizierungshandbuch der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, dem die technische Richtlinie 6102 des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs e.V. zugrunde liegt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können in einem Bebauungsplan Flächen für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzt werden.

Hiervon wird kein Gebrauch gemacht, um dem Bauherrn hier im Rahmen der festgesetzten Fläche für Stellplätze bzw. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Flexibilität zur Unterbringung solcher Abstellplätze einzuräumen.

Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs sowie des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen bzw. es ergibt sich durch die Bauleitplanung keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation.

Es wird festgesetzt:

*Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist das Aufstellen von Verkaufswagen auch als bauliche Anlage im Sinne des § 2 (1) BauO NRW sowie als Anlagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind, als untergeordnete Nebenanlage i.S.v. § 14 (1) BauNVO zulässig, wenn sie dem Anbieten von Speisen und Getränken und nicht der Vergrößerung der festgesetzten Verkaufsfläche dienen.*

*Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrradstellplätze und das Aufstellen von freistehenden Werbeanlagen zulässig.*

*Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO zulässig.*

## **9.5 Grünflächen, Pflanzflächen**

Eine Festsetzung von Grün- / Pflanzflächen erfolgt entlang der Mühlenfeldstraße und der Wenkerstraße für den Grünstreifen und die darin enthaltenen hochstämmigen Laubbäume als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

Ebenso erfolgt diese Festsetzung im Westen des Plangebietes entlang der dortigen Grundstücksgrenze zu dem benachbarten Wohngebäude bzw. dem Grundstück des Kindergartens.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellplatzbegrünung sind vor Ort umgesetzt worden.

Die Baumstandorte werden als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt. Da von der Mühlenfeldstraße im Bereich der Erhaltfläche heute bereits eine fußläufige Querung stattfindet, wird festgesetzt:

*Die festgesetzte Fläche kann im Bereich der Mühlenfeldstraße auf einer Breite von 2,00 m zur fußläufigen Anbindung des Gebietes an das umgebende Fußwegenetz unterbrochen werden.*

Die vorhandene bauliche Situation einschließlich der Stellplatzanlage ist vor Ort genehmigt. Vor Errichtung der heute bestehenden Nutzung ist das gesamte Plangebiet vollständig gewerblich genutzt und versiegelt gewesen. Mit den heute vorhandenen o.g. Eingrünungen in den Randbereichen hat eine Entsiegelung in Teilbereichen stattgefunden.

Mit den nunmehr in Rede stehenden Planungsinhalten ist weder eine weitergehende Versiegelung noch ein Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen verbunden. Jedoch ist auch keine Form der Entsiegelung bzw. eines Rückbaus zu erwarten.

Da der bauliche Bestand bereits genehmigt ist, wäre bei einer verpflichtenden, also „rückwirkenden“ Festsetzung zum Stellplatz-Material sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung die bauplanungsrechtliche Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt und entsprechende Festsetzungen nur bei einer „Neuerrichtung“ wirksam.

Da hier jedoch Ansätze auch im Sinne des Klimaschutzes gesehen werden, wird hierzu ausschließlich ein Hinweis aufgenommen:

### Stellplatz-Materialien:

*Eine Befestigung von Stellplatzflächen soll in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster) erfolgen, sofern keine abwassertechnischen und -rechtlichen Belange entgegenstehen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollen vermieden werden. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.*

### Fassadenbegrünung

*Ungegliederte, geschlossene Wand-/Fassadenflächen an der Südseite zur Mühlenfeldstraße, an der West- und Nordseite (Anlieferungszonen) sollen mit kletternden oder rankenden Pflanzen begrünt werden. Für die Fassadenbegrünung gilt folgende Vorschlagsliste:*

- Efeu (*Hedera helix*)
- Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
- Wilder Wein (*Vitis vinifera* subsp. *Sylvestris* etc.)
- Schlingknöterich (*Fallopia baldschuanica*)

### Dachbegrünung

*Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° von Hauptgebäuden sollen mindestens extensiv begrünt werden. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung*

*herzustellen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung bzw. Anbauten und Vordächer.*

*Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen ebenfalls mindestens extensiv begrünt werden, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt sind.*

*Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.*

Mit dem hier in Rede stehenden Anlass und dem Inhalt der Bauleitplanung werden keine neuen Bauvorhaben in dem Plangebiet geschaffen. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche geht die bauliche Entwicklung (Anbauten) innerhalb bereits versiegelter Fläche einher.

Die Gemeinde Wadersloh ist bestrebt, bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben die Belange des Klimaschutzes weitgehend durch Festsetzungen in ihren Bauleitplänen zu berücksichtigen. Mit den o.g. Maßnahmen können folgende Effekte erzielt werden:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO<sub>2</sub>-Bindung,
- Minderung des Lärmpegels,
- ästhetische Aufwertung des Stadtbildes.

Diese öffentlichen Ziele sind zum einen die Anforderungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf [...] Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima [...]“.

Zum anderen soll hier bei einem großvolumigen Gebäude mit einem hohen Grad an versiegelter Fläche auch eine grüngestalterische Wirkung erzielt werden.

Mithin ergeben sich hier zwei städtebaulich relevante Belange, die zu berücksichtigen sind.

Für die heute vorhandene bauliche Anlage und die Stellplatzanlage besteht Bestandsschutz. Die o.g. Belange sollen aber auf dem Wege der Hinweise eine Berücksichtigung finden.

## **9.6 Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

In dem Bebauungsplan Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ sind bislang keine baugestalterischen Festsetzungen getroffen worden.

Die in dem Plangebiet vorhandenen freistehenden Werbeanlagen sind bauordnungsrechtlich genehmigt. Eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ ist daher nicht erforderlich.

## **10 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur**

### **10.1 Trinkwasser/Löschwasser**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen durch die Bauleitplanung. Das Plangebiet ist heute bereits durch die Nutzung des Einzelhandels geprägt. Die zukünftige weitere Nutzung des Standortes für Einzelhandel führt – unabhängig vom Brandschutzkonzept des großflächigen Einzelhandels – zu keiner notwendigen Erhöhung der Kapazitäten zur Löschwasserversorgung an dem Standort.



Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur.

## **10.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz und an die Abwasseranlagen im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies gilt gem. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 bebaut wurden.

Sämtliche Pflanzflächen haben auch die Funktion von Versickerungsflächen.

Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

## **10.3 Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen**

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Leitungsnetze mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur.

## **10.4 Abfallbeseitigung**

Für das Plangebiet erfolgt die Abfallsammlung im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements. Ein Anschluss des Plangebietes an die kommunale Müllabfuhr ist weiterhin möglich.

Durch die Bauleitplanung ergeben sich keine gegenüber dem Bestand veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

# **11 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt**

## **11.1 Umweltbericht**

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest, einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Nr. 7 wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass es im Zuge des geplanten Vorhabens nur zu geringen Beeinträchtigungen der Schutzgüter kommt. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und anthropogen überformt, so dass die Schutzgüter im Ist-Zustand nur eine sehr geringe Wertigkeit aufweisen. Durch die Umsetzung der Planungen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen als gering und nicht erheblich bewertet.

## **11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit dem in Rede stehenden Bauleitplanverfahren ist weder eine weitergehende Versiegelung noch ein Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen verbunden, weshalb auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird. Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestandes vor dem Eingriff und denen der Planung ließe sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln. Die Biotoptypen des Bestandes sowie der Planung stimmen überein. Als Biotoptypen ergeben sich im Bereich des Plangebietes überwiegend versiegelte Flächen mit Gebäuden, Stellplätzen und Straße sowie einige Grünflächen (Einzelbäume und Bodendecker). Die in der Stellplatzfläche und deren Randeingrünung befindlichen Bäume sowie die Grünflächen sind zum Erhalt festgesetzt.

Über das bestehende Maß hinaus findet kein Eingriff mit zusätzlicher Versiegelung statt.

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

## **11.3 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest, Juni 2022) wurde erstellt.

Der Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Aufnahme der folgenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

So wird ein Hinweis aufgenommen, dass in Abbruch- / Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzunehmen sind bzw. diese Maßnahmen zu berücksichtigen sind, und zwar in Einzelnen:

#### Artenschutz

*Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn*

- *der Beginn der Umbaumaßnahmen zum Schutz der europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet oder zeitlich nah vor dem Eingriff eine Brutvogelkontrolle der betroffenen Bereiche durch einen Experten erfolgt.*
- *die Beseitigung der Attika und der Dachpfannen innerhalb der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgt oder eine schonende Bauausführung gewährleistet wird, um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen zu vermeiden.*
- *Vom 1. März bis zum 30. September keine Baumfällungen und Gehölzschnitt durchgeführt werden (BNatSchG).*

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt bzw. in vollem Umfang vermieden und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

(Siehe hierzu auch: ANLAGE 1:

*Protokoll Artenschutzprüfung (Untere Naturschutzbehörde Kreis Warendorf)*

Unter die Hinweise wird aufgenommen:

#### Empfehlungen für Beleuchtung

*Bei einer Neuerrichtung der Beleuchtung sollte diese ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Horizontales Licht lockt Insekten schon von Weiten an und verstärkt somit die Gefahr der Verbrennung und Irritation. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtpunkte einzurichten, wenn dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können. Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, wird dadurch minimiert. Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.*

### **11.4 Boden- und Wasserschutz / Altlasten**

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Infolge der Bauleitplanung wird in bereits bebaute Fläche eingegriffen werden. Die grundsätzlichen Belange von Altlasten und Kampfmitteln sind somit bereits durch die erfolgte und vorhandene Bebauung dem Grunde nach berücksichtigt.

Auf dem Grundstück Mühlenfeldstraße befindet sich das Altstandortgelände "Tankstelle Tippkemper", Gemarkung Wadersloh, Flur 34, Flurstücke 246, 247, 254, 255, 257 tlw., das wegen Restverunreinigungen durch mineralöhlhaltige Kohlenwasserstoffe in das vom Kreis Warendorf zu führende Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Key-Flächen-Nr. 50255 aufgenommen wurde.

Diese Restverunreinigungen wirken sich auf das Grundwasser außerhalb des Altstandortgeländes nicht negativ aus. Sofern auf dem Altstandortgelände die derzeitige Nutzung bzw. Befestigung unverändert bleiben, werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Im Falle geplanter sensiblerer Nutzungsänderungen, Entsiegelungsmaßnahmen, Erdarbeiten oder Grundwassernutzungen ist allerdings das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde vorab zu beteiligen.

Das Altstandortgelände "Tankstelle Tippkemper", das in dem vom Kreis Warendorf zu führende Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten mit der Key-Flächen-Nr. 50255 eingetragen ist, wird in der Planzeichnung gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnet:

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden (erheblich) mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

*Altstandortgelände "Tankstelle Tippkemper" (Key-Flächen-Nr. 50255 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf)*

*Hinweis:*

*Im Falle geplanter sensiblerer Nutzungsänderungen, Entsiegelungsmaßnahmen, Erdarbeiten oder Grundwassernutzungen ist das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde vorab zu beteiligen.*

Es werden zudem folgende allgemeine Hinweise aufgenommen:

Altlasten

*Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.*

Kampfmittelfunde

*Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.*

*Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen.*

*Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.*

*Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.*

#### Empfehlungen für Stellplatzmaterialien

*Bei einer Neuerrichtung von Stellplatzflächen soll ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster) erfolgen, sofern keine abwassertechnischen und -rechtlichen Belange entgegenstehen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollen vermieden werden. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.*

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

### **11.5 Immissionsschutz**

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsinhalt müssen die folgenden emissionsrelevanten Geräuschquellen (Lärmemissionen) berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Bei großflächigem Einzelhandel sind die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die außerhalb des Standortes angrenzenden, zu Wohnzwecken genutzten Gebäude zu berücksichtigen.

Der jetzige bauliche Bestand wird in seiner Lage nicht verändert. Technische Anlagen wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen sind auf / an den bestehenden Gebäuden bereits vorhanden. Lediglich für die Erweiterungs- / Anbauten müssen ggf. weitere technische Anlagen errichtet werden. Diese müssen nach dem aktuellsten Stand der Technik errichtet und so ausgerichtet werden, dass sie für die Wohnbebauung nicht störend sind.

Die Stellplatzanlage mit den Zu- und Abfahrten besteht bereits. Wesentliche Änderungen durch einen Mehrverkehr von Kunden sind im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Für haustechnische Anlagen ist die Einhaltung der maximalen Schalleistungspegel im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich des Einhaltens der Schutzbedürftigkeit der relevanten Immissionsorte nachzuweisen.

Die Andienung der Einzelhandelsbetriebe bleibt unverändert.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

#### Anlieferbereiche / -zonen

*Bei einer Veränderung der Lage der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anlieferbereiche / -zonen ist eine schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.*

Grundsätzlich verbleibt es bei der südwestlich an der dortigen Anlieferung festgesetzten Lärmschutzeinrichtung („Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).



Es wird festgesetzt:

*Die vorhandene und festgesetzte 3 m hohe Lärmschutzwand (Bezugspunkt Erdgeschossfußboden) muss in ihrer Ausführung mit der Schutzeigenschaft dauerhaft erhalten bleiben.*

*Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß R'W von mindestens 20 dB aufweisen. Dies wird durch alle einschaligen, dichten Bauteile mit einem Flächengewicht  $m'$  von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> erreicht.*

*Die Lärmschutzwand ist zum Boden und zum angrenzenden Baukörper abzudichten.*

Im Verfahren wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ (goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig., Dezember 2021) erstellt, um die hier erforderlichen technischen Anforderungen festzustellen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei dem Emissionsansatz der Untersuchung, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, an den vorhandenen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Im Beurteilungszeitraum nachts treten -bei ungünstiger Konstellation Ereignis zu Immissionsort- kurzfristige Geräuschspitzen auf, welche den Immissionsrichtwert nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Sofern organisatorisch sichergestellt wird, dass die Parkplätze / Stellplatzreihen im Süden und Südwesten an der Mühlenfeldstraße bzw. an der Wenkerstraße im Nachtzeitraum nicht durch Kunden genutzt werden, ist die Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum rechnerisch möglich.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Bei den nachfolgenden Maßnahmen handelt es sich nicht um Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

Somit erfolgt hierzu in der Bebauungsplanänderung keine Festsetzung.

Zur Wahrung der in der Schalluntersuchung genannten schalltechnischen Anforderungen sind die vom Gutachter genannten Maßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Diese Anforderungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Hinweise aufgenommen:

#### Immissionsschutz

*Unter den in der Schalltechnischen Untersuchung (goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig., Dezember 2021) formulierten Voraussetzungen gelten die nachfolgenden Bestimmungen.*

*Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters (ALDI) – analog des Vollversorgers (REWE) - können in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden, sofern die Parkplätze / 1. Stellplatzreihe im Süden und Südwesten an der Mühlenfeldstraße bzw. an der Wenkerstraße im Nachtzeitraum nicht durch Kunden genutzt werden.*

*Die Anlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.*

*Die Anlieferung mit einem Transporter im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist zulässig.*

*Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).*

*Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der Tabelle ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten.*

<i>Emissionsdaten lufttechnische Anlagen (LA), tags/nachts</i>			
<i>Emittent</i>	<i>Benennung</i>	<i>L<sub>WA</sub> tags [dB(A)]</i>	<i>L<sub>WA</sub> nachts [dB(A)]</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
LA01	Gaskühler – Lebensmitteldiscounter – SO1	62,0	62,0
LA02	Lufttechnik – Lebensmittelvollsortimenter – SO2	70,0	70,0

Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Eine Veränderung der Lichtemissionen infolge der Beleuchtung der Stellplätze des Sondergebietes sowie der Gebäudebeleuchtung wird im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung nicht erwartet.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebes, die nicht verändert wird, sind aufgrund der weiterhin offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

### **11.6 Störfallverordnung**

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen.

Hier relevante Störfallbetriebe sind nicht bekannt.

### **11.7 Klimaschutz**

Im Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Plangebiet zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Solar- oder Photovoltaiknutzung sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

Bei den vorliegenden Planungsinhalten handelt es sich im Wesentlichen insgesamt um eine Sondernutzung (Einzelhandelsnutzung). Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind auch hier hochbaulich zu berücksichtigen.

Mit den in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird seitens der Bauleitplanung auf ein klimaangepasstes Planen und Bauen als Reaktion auf den erwarteten Klimawandel hingewirkt. Im Zuge der vorliegenden Planung sind verschiedene Belange berücksichtigt worden, dies sind zum Beispiel Belange des Städtebaus und der Umwelt.

Es werden Maßnahmen für klimaangepasstes Planen und Bauen berücksichtigt, die hier aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden Vorhabens sinnvoll umgesetzt werden können und einen Ausgleich zwischen verschiedenen Interessen darstellen. Im Bebauungsplan werden daher in der Abwägung unterschiedlicher Belange folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise zu Maßnahmen aufgenommen, die dazu beitragen können die klimabedingten Auswirkungen zu verringern:

- Begrünungs- / Anpflanzungsflächen,
- Bepflanzung innerhalb der Stellplatzanlage,
- Empfehlung zur Fassadenbegrünung und Dachbegrünung

## 12 Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

In die Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt wird aufgenommen:

### Bodeneingriffe / Bodendenkmäler

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 17 und 16 DSchG).*

## 13 Gesamtabwägung

Der Planungsanlass ist die Änderung der zulässigen Verkaufsfläche:

Betrieb	Verkaufsfläche Bestand in m <sup>2</sup>	Heute maximal zulässige Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Beabsichtigte zukünftige maximal zulässige Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Lebensmittel-Discounter + Backshop	rd. 751 + rd. 115 (866)	900 + 120 (1.020)	960 <i>(Verkaufsfläche Backshop entfällt, nur noch Verkaufstheke zum Verkaufsraum des Lebensmittel-Discounters)</i>
Lebensmittel-Vollsortimenter	rd. 1.374	1.500	1.440
SUMME	rd. 2.240	2.520 <b>(2.400 ohne Backshop)</b>	<b>2.400</b>

Die Änderungsinhalte sind:

Art der baulichen Nutzung

- Neufestsetzung der zulässigen Verkaufsfläche
- Neufassung der Sortimentsliste bzgl. der zulässigen Sortimente entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wadersloh, BBE Münster, 2008
- Zulässigkeit einer Paket-/ Packstation

Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Aufnahme einer Festsetzung zur zulässigen Bauweise
- Anpassung / Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche / Baugrenze im Süden und Osten des Baufensters

Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines vorhandenen Standortes für Einzelhandelsbetriebe mit dem konkreten Planungsanlass der Erweiterung von dort vorhandener Verkaufsfläche erübrigt sich die Diskussion von Planungsalternativen.

Aufgrund des Bestandsschutzes der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind auch keine alternativen Nutzungen für die Fläche städtebaulich zu diskutieren.

Mit der Planung werden nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen, die Umwelt und die technische Infrastruktur erwartet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits heute fast vollständig versiegelt ist.

Bielefeld / Wadersloh, Dezember 2022

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

In Abstimmung mit

**Gemeinde Wadersloh**

Dezernat III – FB 4

Sachgebiet 4.1 Bauleitplanung



**ANLAGE 1:**

**Protokoll Artenschutzprüfung (Untere Naturschutzbehörde Kreis Warendorf)**

**Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –**

**A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)**

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ in Wadersloh
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Carsten Buschkühle
Antragstellung (Datum):	
<p>Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des in dem Gebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebes mit angeschlossenem Backshop. Die geplanten baulichen Veränderungen fokussieren sich auf die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes im Südwesten des Plangebiets. Die Baugrenze des Lebensmittel-Discounters soll in südliche und östliche Richtung über einen Teil der versiegelten Stellplatzfläche erweitert werden. Die Südfassade ist teils geklinkert und beleuchtet und über die Firsthöhe mit einer geschlossenen Metallverkleidung versehen. Im Dachbereich befindet sich eine Attika aus Ziegel mit schmalen Hohlraum zwischen Attika und Fassade. Die Ostfassade ist ebenfalls beleuchtet und besteht aus Klinker. Die Bereiche zwischen Wand, Dach und Dachrinne sind geschlossen.</p>	
<b>Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)</b>	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände</b> (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b>	
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p>	
<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	
<b>Stufe III: Ausnahmeverfahren</b>	
<b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b>	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	

<b>Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG</b>
<b>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</b> <input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
<b>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:</b> (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) <input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
<b>Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG</b>
<b>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</b> <input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%; margin-top: 10px;"></div>

**B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)**

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Allgemeine Brutvogelfauna</span>		
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus der Art</b>		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">*</span> Nordrhein-Westfalen <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">*</span>	<b>Messtischblatt</b>  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">42153</span>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region  <span style="background-color: green; color: white; padding: 2px;">■ grün</span> günstig <span style="background-color: yellow; padding: 2px;">■ gelb</span> ungünstig / unzureichend <span style="background-color: red; padding: 2px;">■ rot</span> ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(II))</small> <input checked="" type="checkbox"/> <b>A</b> günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> <b>B</b> günstig / gut <input type="checkbox"/> <b>C</b> ungünstig / mittel-schlecht	
<b>Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art</b> <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
<p>Unter den Dachpfannen und der Attika im geplanten Erweiterungsbereich können europäische, wildlebenden Vogelarten wie Haussperling oder Hausrotschwanz vorkommen. Diese sind besonders geschützt sind und ihre Fortpflanzungsstätten unterliegen ebenfalls dem Schutzregime des § 44 BNatSchG, weshalb die entsprechenden Zugriffsverbote auch auf die allgemeine Brutvogelfauna angewendet werden. Um individuelle Verluste durch die Arbeiten zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten.</p>		
<b>Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements</b>		
<p>Die Umbaumaßnahmen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) beginnen. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) der vorkommenden Vogelarten weitestgehend vermieden werden.          Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Arbeiten im direkten Umfeld der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.          Bei zwingender Abweichung von dieser Bauzeitenregelung muss kurz vor Baubeginn eine Kontrolle der betreffenden Gebäudebereiche durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.</p>		
<b>Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b> <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small> <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		

<b>Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen</b> <small>(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)</small>	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; height: 100px;"></div>	
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; height: 100px;"></div>	
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; height: 150px;"></div>	



**B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)**

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Fledermäuse</span>		
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus der Art</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span> Nordrhein-Westfalen <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span>	<b>Messtischblatt</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">42153</span>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region  <span style="color: green;">■ grün</span> günstig <span style="color: yellow;">■ gelb</span> ungünstig / unzureichend <span style="color: red;">   ■ rot</span> ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(II))</small> <input checked="" type="checkbox"/> <b>A</b> günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> <b>B</b> günstig / gut <input type="checkbox"/> <b>C</b> ungünstig / mittel-schlecht	
<b>Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art</b> <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
Eine Nutzung der Attika oder der dahinter liegenden Hohlräume unter den Dachpfannen als sporadisches Tagesversteck kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um eine Tötung im Zuge der Bauarbeiten ausschließen zu können, müssen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.		
<b>Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements</b>		
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) wird empfohlen die Bauarbeiten im Dachbereich bzw. die Beseitigung der Attika und der Dachpfannen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen, da die Gebäudeteile nicht als Winterquartier der Art geeignet sind. Sollten die Gebäudearbeiten zwischen Anfang März bis Ende September erforderlich werden, müssen diese zum Schutz der Zwergfledermaus schonend durchgeführt werden. Das bedeutet, dass zunächst die Attika sowie anschließend die Dachpfannen vorsichtig gelöst werden müssen. Hierdurch kann ein sicheres Ausfliegen potentiell vorkommender Tiere und das Aufsuchen von Tagesverstecken in der Umgebung gewährleistet werden.		
<b>Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b> <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small> <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		

<b>Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen</b> <small>(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)</small>	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; height: 100px;"></div>	
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; height: 100px;"></div>	
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; height: 150px;"></div>	

Gemeinde Wadersloh – Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60  
„Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“

**Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)**  
**C.) Naturschutzbehörde**

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Naturschutzbehörde	
Vorhaben:	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 Einzelhandelsbereich Dreischenhoff, Wadersloh
Naturschutzbehörde:	UNB Kreis Warendorf
Prüfung durch:	Lars Schraer am (Datum): 16.11.2022
Entscheidungsvorschlag:	Zustimmung: <input type="checkbox"/> Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.): <input checked="" type="checkbox"/> Ablehnung: <input type="checkbox"/>
1. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>

**Nur wenn Frage 1. „nein“:**

2. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor.	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren ODER weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.	

**Nur wenn Frage 2. „nein“:**

3. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmevoraussetzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt* bzw. befürwortet** wird.	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Das Artenschutzinteresse geht im Verhältnis zu den dargelegten zwingenden Gründen im Rang nach UND es gibt keine zumutbare Alternative UND der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben; ggf. notwendige kompensatorische Maßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement sind geeignet und wirksam. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten. Sofern bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt, wird sich aufgrund der Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert.	

**Nur wenn Frage 3. „nein“:**

**(und sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt)**

4. Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befürwortet**.	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage) : Die vom Antragsteller dargelegten privaten Gründe werden als unzumutbar eingeschätzt. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.	

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen (weiter auf Blatt 2):

- Der Beginn der Umbaumaßnahmen zum Schutz der europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet oder zeitlich nah vor dem Eingriff eine Brutvogelkontrolle der betroffenen Bereiche durch einen Experten erfolgt.

☐ Die Beseitigung der Altika und der Dachpfannen innerhalb der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgt oder eine schonende Bauausführung gewährleistet wird, um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen zu vermeiden.

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

\*: bei Stellungnahmen zu Bebauungsplänen

\*\* : bei Stellungnahmen zu Verfahren mit Konzentrationswirkung (z.B. Planfeststellungsverfahren, Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen)

Interne Vermerke	
Aktenzeichen: 63-2680/2022	Standort der Akte: <input style="width: 100%;" type="text"/>

## ANLAGE 2:

### Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ wurde im Jahr 2011 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Bzgl. der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde seinerzeit darauf hingewiesen, dass

- ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist und
- der Flächennutzungsplan zu einem nicht genannten späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

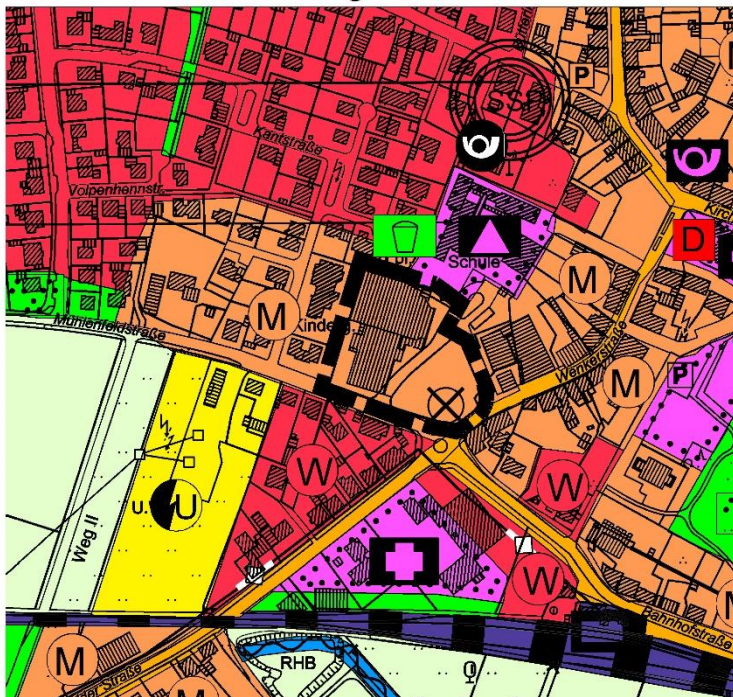
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Einzelhandelsbereich Dreischenhoff“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets weiterhin nicht beeinträchtigt. Die in dem verbindlichen Bauleitplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet) wird nicht verändert. Der vorbereitende Bauleitplan wird nunmehr mit einer entsprechenden Darstellung (Sonderbaufläche) im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Gemischte Baufläche	0,76 ha	-----
Sonderbaufläche (Art der Nutzung: Gebiet für großflächige Handelsbetriebe / Großflächige Einzelhandelsbetriebe Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittelbetriebe max. zulässige Verkaufsfläche: 2.400 m <sup>2</sup> )	-----	0,76 ha
<b>GESAMT</b>	<b>0,76 ha</b>	<b>0,76 ha</b>



z. Zt. wirksame Fassung




Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

Bauflächen

 Gemischte Baufläche

Kennzeichnung gem. § 5 (3) BauGB

 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Sonstige Darstellungen


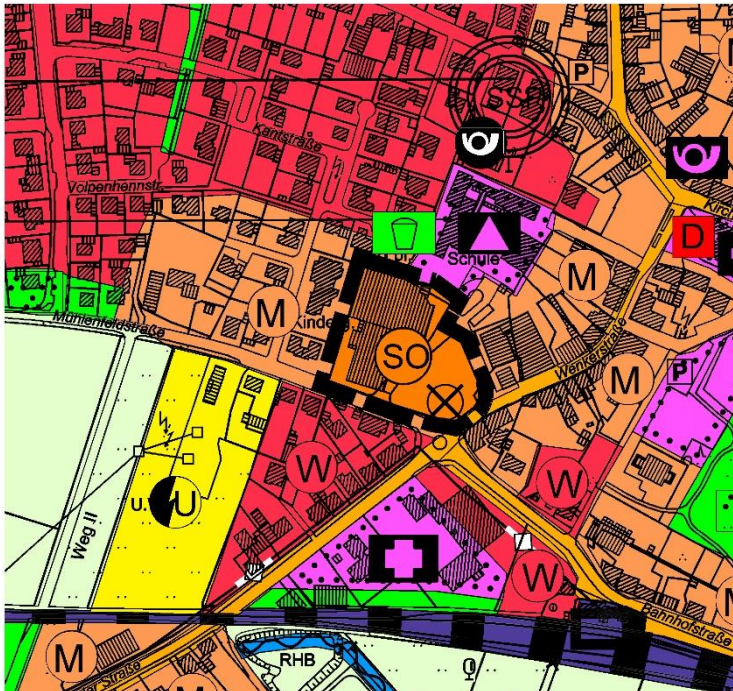
 Grenze des Anpassungsbereiches


Abbildung 9: Darstellung des Anpassungsbereiches auf dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh, o. M.

Anpassungsbereich




Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

Bauflächen

 Sonderbaufläche  
 Art der Nutzung:  
 Gebiet für großflächige Handelsbetriebe / Großflächige Einzelhandelsbetriebe  
 Zweckbestimmung:  
 Großflächige Lebensmittelbetriebe max. zulässige Verkaufsfläche: 2.400 m<sup>2</sup>

Kennzeichnung gem. § 5 (3) BauGB

 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Sonstige Darstellungen


 Grenze des Anpassungsbereiches

Abbildung 10: Darstellung des Anpassungsbereiches auf dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh, o. M.