

# **Stadt Willebadessen**

**Kreis Höxter**

**Stadtbezirk Willebadessen**

## **Bebauungsplan Nr. 13a**

**mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans Nr. 7**

**„Sonderbaugebiet-Nahversorgungszentrum“**

**Begründung,  
textliche Festsetzungen und Hinweise**

**Stand Juli 2005**

**Offenlegungsexemplar**

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	2
2. Situation und Bestand .....	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich .....	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan.....	6
5. Konzept und Planung .....	6
5.1 Städtebauliche Konzeption.....	6
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3 Denkmalschutz.....	7
5.4 Verkehrserschließung .....	7
5.5 Immissionen .....	8
5.6 Versorgung.....	17
5.7 Abwasserentsorgung.....	17
5.8 Wasser im Plangebiet .....	17
5.9 Vorbeugender Brandschutz.....	18
5.10 Bodenschutz.....	18
6. Grünordnungsmaßnahmen .....	18
6.1 Minderungsmaßnahmen .....	18
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	18
7. Altlasten .....	20
8. UVP .....	20
9. Durchführung.....	26
Textliche Festsetzungen und Hinweise .....	27
Auszug aus dem Bebauungsplan .....	29

## 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Willebadessen beabsichtigt, im Stadtbezirk Willebadessen im Bereich nördlich der Bahnhofstraße (L 763) und westlich der Eggestraße (L 828) einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von 950 m<sup>2</sup>, einen Getränkemarkt mit einer VK von 500 m<sup>2</sup> und einen Lebensmitteldiscounter mit einer VK von 1.000 m<sup>2</sup> anzusiedeln.

Unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung BauNVO und des Einzelhandelserlasses wird durch das geplante Vorhaben eine „Großflächigkeit“ erreicht. Ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in extra festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Deshalb ist es geplant, für den o.g. Bereich ein **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**großflächiger Einzelhandel**“ festzusetzen.

Der zur Zeit für diesen Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahr 1995 setzt im wesentlichen für den geplanten Standort östlich des Sportplatzes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Um die vorgesehene Planung realisieren zu können und eine weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes erforderlich.

Bei dem Lebensmitteldiscounter handelt es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Ladens im Bereich Lange Straße/Klosterstraße. Für den Lebensmitteldiscounter sind am heutigen Standort aufgrund der integrierten Lage keine Möglichkeiten zur Erweiterung gegeben. Die vorhandene Verkaufsfläche, die Anzahl und Lage der Pkw-Stellplätze sowie die verkehrliche Erreichbarkeit entsprechen nicht den heute für diese Betriebsform üblichen Anforderungen. Durch die Verlagerung im Rahmen des Planvorhabens besteht nun die Möglichkeit zu einem marktfähigen Auftritt des Unternehmens.

Der Stadtteil Willebadessen mit ca. 3.200 Einwohnern ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Dabei kommt dem Siedlungsschwerpunkt bei der Versorgung der Bevölkerung eine besondere Rolle zu.

Im Stadtbezirk Willebadessen gibt es z.Zt. einen Lebensmittelmarkt (Markant), einen Lebensmitteldiscounter (Aldi), einen Drogeriemarkt (Schlecker), zwei Getränkemarkte, zwei Metzger, zwei Bäcker, eine Lottoannahmestelle mit Zeitschriften und der Postfiliale und einen Blumenladen. Der Großteil dieser Geschäfte befindet sich im Osten der Ortschaft, etwa 250 m vom Ortskern entfernt.

Durch die geplante Ansiedlung der o.g. Märkte wird die Nahversorgung der Bevölkerung von Willebadessen, gerade auch im Hinblick auf die Wohngebiete im Westen der Ortschaft, insgesamt verbessert. Langfristig kann so die Nahversorgung der Bevölkerung in Willebadessen mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesichert werden.

Mit der geplanten Beschränkung der Verkaufsflächen für die einzelnen Märkte bzw. Läden sind schädliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der umliegenden Städte nicht zu befürchten. Bei der vorgesehenen Größenordnung der geplanten Geschäfte ist nicht zu erwarten, dass Kaufkraft aus anderen Städten abgezogen wird. Das geplante Vorhaben soll nur die Nahversorgung von Willebadessen sicherstellen.

Der für das Sondergebiet vorgesehene Bereich ist räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt Willebadessen zugeordnet. Innerhalb der Ortslage ist der geplante Standort als wohnungsnah anzusehen. Des weiteren besteht auch eine gute Anbindung an den ÖPNV, da sich im Bereich des Sportplatzes eine Bushaltestelle befindet. Im Hinblick auf den Lieferverkehr kann der Standort auch als optimal eingestuft werden, da dieser direkt von der L 828 die Geschäfte andienen kann, ohne vorher durch Wohnbereiche fahren zu müssen.

Insgesamt übernimmt der Stadtbezirk Willebadessen zentralörtliche Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des gesamten Stadtgebietes von Willebadessen. Die vorgesehene Art der Nutzung und die Größenordnung entsprechen dieser zentralörtlichen Bedeutung Willebadessens als Grundzentrum und der Funktion als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Kommune. Demnach steht das geplante Projekt nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Stärkung des Einzelhandels und damit die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Ziele.

Das Gelände des bestehenden Sportplatzes von Willebadessen wird mit in den Geltungsbereich einbezogen, das sich auch für diesen Bereich Änderungen gegenüber dem gültigen Bebauungsplan Nr. 7 ergeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich gewährleisten und die Voraussetzungen zur Realisierung der vorgesehenen Planung schaffen.

## 2.

## SITUATION UND BESTAND

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Westen des Stadtbezirks Willebadessen. Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bahnhofstraße (L 763) und westlich der Eggestraße (L 828). Der Geltungsbereich umfasst das jetzige Gelände des Sportplatzes und das östlich anschließende Grundstück.

Abgegrenzt wird der Geltungsbereich im Osten durch die L 828 und deren Auffahrt, im Süden durch die L 763, im Westen durch den Sportplatz und im Norden durch die Straße Hurst und deren Verlängerung als Wirtschaftsweg.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich der Sportplatz und die dazugehörigen Anlagen (Vereinsheim mit Umkleidekabinen, Tribüne, Parkplatz). An der Süd-, West- und Nordseite des Sportplatzes ist in der Vergangenheit ein Erdwall aufgeschüttet worden. Dieser Erdwall ist mit Gehölzen bepflanzt. Im Südwesten des Plangebiets steht eine Trafostation. Östlich des *regulären* Sportplatzes liegt noch ein Trainingsplatz. Daran schließt sich ein namenloses Gewässer an, welches das Plangebiet von Süden nach Norden durchfließt. Das Gewässer ist von einer Gehölzanzpflanzung umgeben. Das Gewässer kommt von Süden unter der Bahnstraße hindurch und tritt auf der anderen Straßenseite in dem dort befindlichen Einlaufbauwerk wieder zu Tage. Die Fläche östlich des Gewässers wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt.

Die Stadt Willebadessen hat u.a. für diesen Bereich 1995 den Bebauungsplan Nr. 7 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan setzt im wesentlichen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13a eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Westlich des Plangebiets befinden sich die Wohngebiete im Bereich der Straßen Ammerweg, Lerchenweg, Unterer Weinberg, Mittlerer Weinberg, Oberer Weinberg, Forstamtsweg, Habichtsweg, Waldweg und Drosselweg. Das Gebiet ist mit Wohngebäuden bebaut. Der gültige Bebauungsplan Nr. 7 setzt für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet (Bereich nördlich Ammerweg und nördlicher Bereich Unterm Weinberg) bzw. für den übrigen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Südlich des Geltungsbereichs liegen südlich der Bahnhofstraße die Baugebiete Gerhart-Hauptmann-Weg, Immanuel-Kant-Weg, Eichendorff-Straße, von Droste-Hülsoff-Weg, Peter-Hilleweg und Weißer Weg. Die gültigen Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 5 mit seinen Änderungen setzten für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft die L 828 mit Ihrer Auffahrt. Nördlich des Plangebietes liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Nordosten ab.

### **3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Willebadessen in seinen öffentlichen Sitzungen am 08.07.2004 und am 08.12.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB\* beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13a „Sonderbaugebiet-Nahversorgungszentrum“ in der Kernstadt Willebadessen aufzustellen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13a wird ein Teil des Bebauungsplans Nr. 7 mit geändert.

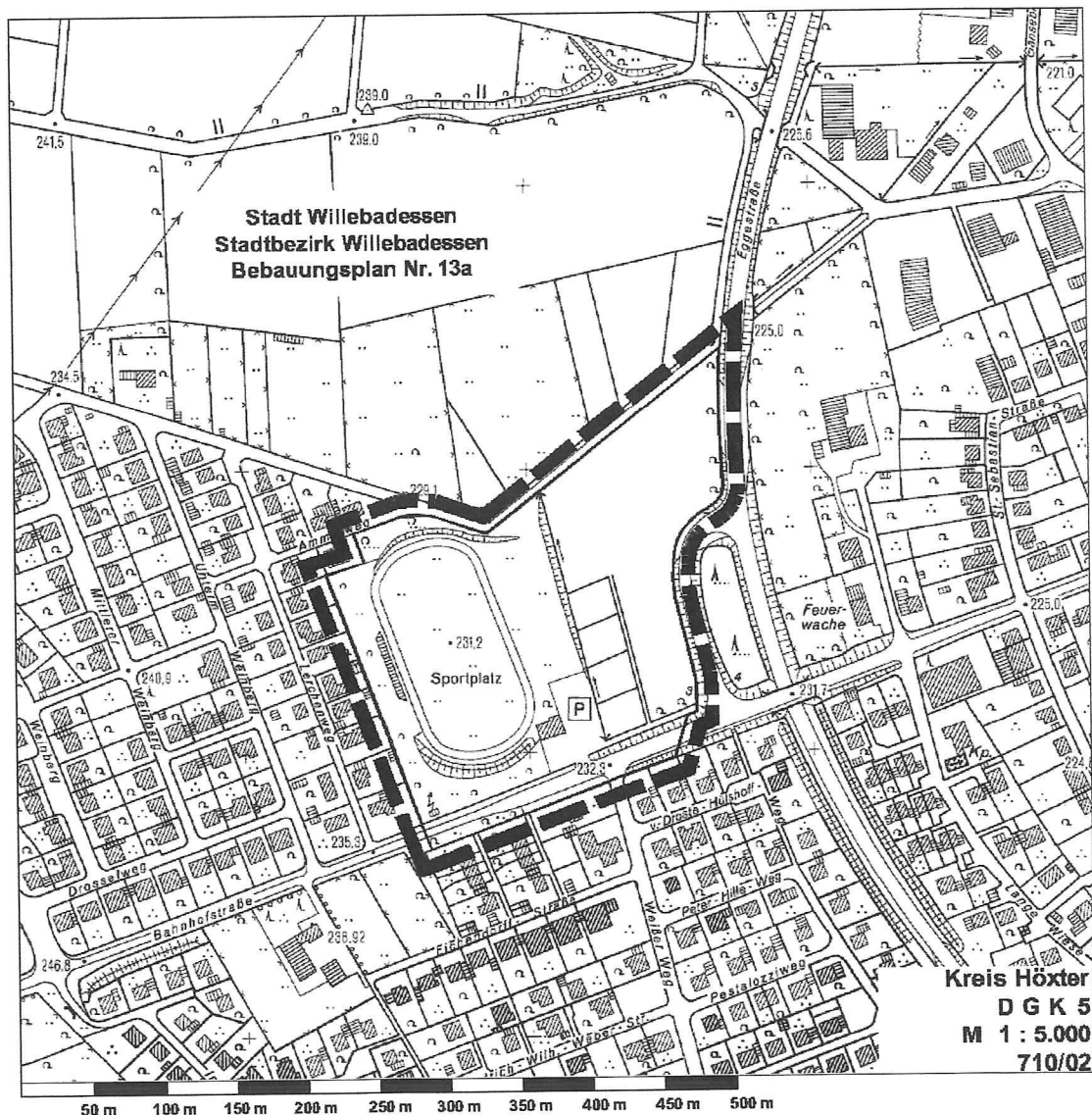
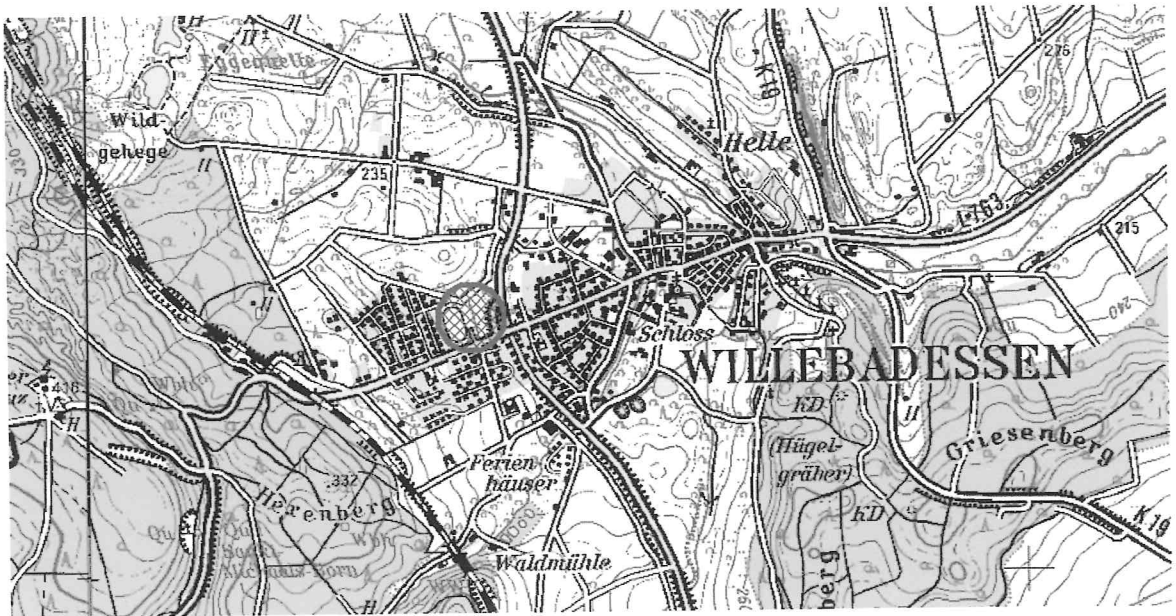
Parallel dazu wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Willebadessen erarbeitet.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes und der dazugehörigen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Abteilung Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. **5,34 ha** große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der **Gemarkung Willebadessen, Flur 7** mit den Flurstücken :  
1427, 543, 545, 546, 555 tlw., 791 tlw., 1193 tlw., 780-789, 636 und 1177.

Nachstehend ist die Lage der betroffenen Fläche in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**) und der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) dargestellt.

\*alle Angaben zum BauGB beziehen sich auf das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)



#### 4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, die geplante Erschließungsstraße und die öffentliche Grünfläche Sportplatz sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Spielplatz dargestellt. Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Stadt Willebadessen beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 13. Änderung aufzustellen und für den Bereich des geplanten Sondergebiets eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ darzustellen. Die geplante Erschließungsstraße soll als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt werden. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich **nicht** in einem Landschafts-, Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet oder im Überschwemmungsgebiet.

#### 5. KONZEPT UND PLANUNG

##### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das geplante Projekt realisieren zu können. Das Vorhaben dient der Stärkung des Einzelhandels und damit der Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Ziele.

##### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die geplanten Vorhaben (ein Lebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt und ein Lebensmitteldiscounter) wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „**großflächiger Einzelhandel**“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Da die Geschäfte innerhalb des Sondergebiets ausschließlich der Nahversorgung der Bevölkerung von Willebadessen dienen sollen und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der umliegenden Städte werden hinsichtlich der Größenordnung der Verkaufsflächen folgende Beschränkungen festgelegt:

<b>Größe der gesamten Verkaufsfläche:</b>	<b>max. 2.450 m<sup>2</sup></b>
<b>für Lebensmittelmarkt</b>	<b>max. 950 m<sup>2</sup></b>
<b>für Getränkemarkt</b>	<b>max. 500 m<sup>2</sup></b>
<b>für Lebensmitteldiscounter</b>	<b>max. 1.000 m<sup>2</sup></b>

Max. 10% der Verkaufsfläche im Sondergebiet (=245 m<sup>2</sup>) dürfen für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe in Anspruch genommen werden.

Um einen ausreichenden Bewegungsspielraum bei der Bebauung und Nutzung der Grundstücksflächen im Sondergebiet (SO) zu haben, soll eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Die Geschossigkeit wird auf max. ein Vollgeschoss begrenzt. Es wird eine max. Geschossfläche von 4.999 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe mit max. 10 m erfolgt als örtliche Bauvorschrift und ist den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die v.g. Festsetzungen sind für ein Sondergebiet in diesem Bereich des Stadtbezirks von Willebadessen städtebaulich angemessen und ermöglichen ausreichend flexible Gestaltungsmöglichkeiten bei der Bebauung und Nutzung des Grundstücks.

Der westlich an das Sondergebiet angrenzende Sportplatz wird entsprechend seiner Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

### 5.3

### Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. Ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Vor der Bebauung ist eine archäologische Untersuchung erforderlich, die etwa 8 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Bereich der künftigen Verkehrsflächen erfolgen kann. Diese ist in enger Abstimmung mit dem Westfälischen Amt für Bodendenkmalpflege durchzuführen.

Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

### 5.4

### Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße. Von dort zweigt eine Erschließungsstraße nach Norden ab. Über diese Straße wird das Sondergebiet aber auch der Sportplatz erschlossen. Diese Straße soll zu einem späteren Zeitpunkt auch der Erschließung der nördlich an das Sondergebiet angrenzenden geplanten Wohnbebauung dienen.

Im Kreuzungsbereich dieser Erschließungsstraße und der Bahnhofstraße soll ein Kreisverkehr angelegt werden. Dies wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern lediglich die Verkehrsfläche. Das bedeutet, dass bei einer Realisierung des Kreisels geprüft werden muss, ob die 16. BImSchV anzuwenden ist.

Die Erschließungsstraße verläuft zunächst westlich des derzeit noch vorhandenen Gewässers, quert dann mit einem Brückenbauwerk diesen Graben und verläuft dann auf der östlichen Grabenseite.

Die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße hat eine Breite von insgesamt 9 m. Geplant ist eine Straßenaufteilung nördlich des Brückenbauwerks von 1,50 m Bankette, 5,50 m Fahrbahn, 0,50 m Schutzstreifen und 1,50 m Gehweg. Diese Aufteilung ist zunächst un-



verbindlich und wird in einem später aufzustellenden Ausbauplan geregelt. Im Bebauungsplan wird ebenfalls lediglich die Verkehrsfläche, ohne Aufteilung, festgesetzt.

## 5.5

## Immissionen

Sowohl bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, als auch im baugenehmigungsrechtlichen Verfahren, ist die Immissionsbelastung für die angrenzende bestehende Bebauung, die durch die beabsichtigte Sondergebietsnutzung und Sportplatznutzung zu erwarten ist, aufzuzeigen. Weiterhin ist die geplante Wohnbebauung nördlich des Sondergebiets zu berücksichtigen. Für dieses geplante Baugebiet darf es durch die Einzelhandels- und Sportplatznutzung zu keinen Beeinträchtigungen kommen.

Dazu hat die DEKRA Umwelt GmbH, Standort Bielefeld im Auftrag der Stadt Willebadessen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Das Gutachten vom 06.03.2000 ist Bestandteil der Begründung.

Des Weiteren ist zur Beurteilung der Immissionen von dem geplanten Sondergebiet ein Lärmschutzgutachten vom TÜV NORD Umweltschutz mit Datum vom 20.06.2005 ergänzt am 22.06.2005, erarbeitet worden. Dieses Gutachten ist ebenfalls Bestandteil der Begründung.

Die Gutachter haben Folgendes festgestellt:

### Sondergebiet Geräuschemissionen:

Da im Sondergebiet keine Wohnnutzung zulässig ist, wird auf eine Darstellung der Immissionsbelastung im Sondergebiet durch Straßenverkehrsgeräusche oder Sportanlagenlärm verzichtet.

Die schalltechnische Untersuchung prüft die Immissionsschutzbelange der vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Wohnbebauung nördlich des Sondergebiets. Es wird aufgezeigt, welche Maßnahmen zur Sicherstellung der Immissionsschutzbelange der geplanten Nachbarschaft erforderlich sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind im vorliegenden Fall zur Beurteilung der Geräuschesituation neben der DIN18005 „Schallschutz im Städtebau“ die Regelungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beachten.

Die Betriebszeiten der Märkte liegen zwischen 7.00 und 20.00 Uhr. Anlieferungsverkehr erfolgt zwischen 6.00 und 20.00 Uhr. **Eine Nachtanlieferung und eine Nachtbetriebszeit sind nicht vorgesehen.** Diese Maßnahme kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt und sollten im nachfolgenden Genehmigungsverfahren geregelt werden. Insgesamt kann auf eine Betrachtung der Immissionen in der Nacht verzichtet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die zukünftig zu erwartenden Geräuschemissionen infolge der Nutzung dieser Märkte zu ermitteln und zu beurteilen.

Entsprechend dieser Ausweisung wird für die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen in der Nachbarschaft die folgenden Immissionsrichtwerte angesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	tagsüber	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A).

In dem nördlichen Gebäude soll ein Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> untergebracht werden, im südlichen Gebäude wird ein Rewe-Markt mit eigenem Getränkemarkt und einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> eingerichtet. Auf dem Gelände sollen insgesamt 200 Pkw-Stellplätze eingerichtet werden, die Zufahrt erfolgt über eine neue Erschließungsstraße auf die Bahnhofstraße. Konkrete Angaben zum Fahrzeugaufkommen und Liefermengen liegen derzeit noch nicht vor.

Es wird entsprechend der Erfahrung von anderen Märkten für den geplanten Aldi-Markt von täglich 3 Lkw und einem Lieferwagen ausgegangen, für den Rewe-Markt ebenfalls 3 Lkw an sowie für den Getränkemarkt eine Lkw-Anlieferung angesetzt. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung ist eine signifikante Geräuschvorbelastung durch andere, unter den Regelungsbereich der TA Lärm fallende Anlagen an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten nicht aufgefallen.

Bei dem hier zu betrachtenden Vorhaben sind die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen zu berücksichtigen:

- ggf. technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten (Lkw, Lfw),
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Es liegen zum derzeitigen Planungszustand noch keine detaillierten Angaben zu den geplanten technischen Anlagen vor.

Als relevante Geräuschquelle in der Nachtzeit ist der Verflüssiger der Kälteaggregate anzusehen, der üblicherweise im Bereich der Warenanlieferung installiert wird. Zur Sicherung der Nachtruhe wird bei konservativer Annahme davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der üblichen Nachtabsenkung die Geräusche des Verflüssigers zusammen mit den sonstigen technischen Anlagen am nächstgelegenen geplanten Wohngebäude – beim Aldi-Markt ca. 35 m nördlich der Anlieferung – einen Immissionschallpegel von ca. 25 bis 30 dB(A) nicht überschreiten sollen. Hieraus ergibt sich ein maximaler zulässiger immissionswirksamer Schalleistungspegel von

$$\text{nachts } L_{WA,im} \leq 65 \text{ dB(A)}$$

für alle technischen Anlagen zusammen.

Es wird empfohlen, aus schalltechnischen Gesichtspunkten **den Verflüssiger im Bereich der überdachten Anlieferzone zu installieren**. Hierdurch ist eine zusätzliche Abschirmung in Richtung der Wohnbebauung gegeben.

Es ist weiterhin zwingend erforderlich, dass entsprechend dem Stand der Technik die Geräusche dieser Anlagen keine tonalen Komponenten beinhalten.

Prinzipiell ist es schwierig, das zu erwartende Kunden- und Fahrzeugaufkommen zu prognostizieren. Es hängt wesentlich von der Preisgestaltung und der Angebotspalette des jeweiligen Marktes ab, aber auch die örtliche Lage, die Größe der Verkaufsfläche und die Parkmöglichkeiten sind von entscheidender Bedeutung. Zur Abschätzung des Kfz-Aufkommens und der daraus resultierenden Geräuschemissionen bzw. -immissionen können die Ausführungen der Parkplatzlärmstudie zugrunde gelegt werden, die ein sehr konservativ ermitteltes Fahrzeugaufkommen zugrunde legen.

In dieser Studie ist ein Verfahren zur Berechnung der Schallimmissionen durch Parkplatzlärm weiter entwickelt worden, das – im Vergleich zu Messungen – in der Regel zu Ergebnissen auf der sicheren Seite führt. Dieses Rechenverfahren berücksichtigt sowohl die Emissionen aus dem Parksuchverkehr auf den Fahrgassen als auch die Emissionen aus dem Ein- und Ausparken in die einzelnen Stellplätze – also das Rangieren, An- und Abfahren, Türenschnagen sowie die – bei Verbrauchermärkten – Fahrten mit Einkaufswagen zum Fahrzeug.

Im Hinblick auf die in der TALärm angegebenen Immissionsrichtwerte für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen wurden die maximalen Schallpegel, die bei den Parkvorgängen auftreten, in einem Abstand von 7,5 m ermittelt.

Mit einer Verkaufsfläche von

Aldi	900 m <sup>2</sup>
Rewe (Lebensmittel)	950 m <sup>2</sup>
Rewe (Getränke)	450 m <sup>2</sup>

ist mit 300 Pkw-Bewegungen je Stunde (entsprechend 150 Pkw) zu rechnen. Dabei ist davon auszugehen, dass 15 % der Aldi-Kunden gleichzeitig auch den Rewe-Markt aufsuchen.

Damit ergibt sich für den Kundenparkplatz – bei gleichmäßiger Verteilung der Fahrzeuge – ein flächenbezogener Schalleistungspegel von

$$L_{WA}'' = 66,3 \text{ dB(A)/m}^2.$$

Hierbei wurde von einer Verkehrsfläche aus Bitumen und gepflasterten Stellflächen ausgegangen.

Aufgrund von Erfahrungswerten ist im vorliegenden Fall mit einem täglichen Aufkommen von bis zu 7 Anliefer-Lkw und einem Lieferwagen für Brot/Backwaren zu rechnen. Zur Bestimmung der dabei auftretenden Emissionen sind die Untersuchungsergebnisse aus dem "Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen" zugrunde gelegt worden. Danach können je Lkw die folgenden, auf eine Stunde bezogenen Schalleistungspegel angesetzt werden:

Fahrgeräusch	$L'_{WAeq} =$	65 dB(A)/m,
Rangiergeräusche	$L_{WAeq} =$	84 dB(A),
Entladung mittels Rollcontainer (1 Fahrt)	$L_{WAeq} =$	78 dB(A),
Entladung mittels Palettenhubwagen (1 Fahrt)	$L_{WAeq} =$	88 dB(A),
Startvorgang	$L_{WAeq} =$	84 dB(A),
Lkw-Kühlaggregat	$L_{WAeq} =$	96 dB(A).

Für die Be-/Entladung wird von folgenden Ansätzen ausgegangen:

Die Warenanlieferung erfolgt nur tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr.  
Der Aldi-Markt wird mit einem Lieferwagen und 3 Lkw beliefert, davon ein Sattelzug mit Kühlaufleger.

Der Kühl-Lkw kommt zwischen 7:00 und 20:00 Uhr.

Zwischen 6:00 und 7:00 Uhr werden 30 Paletten entladen.

Zwischen 7:00 und 20:00 Uhr weitere 60 Paletten sowie 10 Rollcontainer.

Der Rewe-Markt wird mit 3 Lkw beliefert, davon ein Sattelzug mit Kühlaufleger.  
Der Kühl-Lkw kommt zwischen 7:00 und 20:00 Uhr.

Zwischen 6:00 und 7:00 Uhr werden 25 Rollcontainer entladen.  
Zwischen 7:00 und 20:00 Uhr weitere 25 Rollcontainer sowie 30 Paletten.  
Der Getränke-Markt wird mit einem Lkw zwischen 7:00 und 20:00 Uhr beliefert, es werden 30 Paletten entladen.

Die Backwaren werden üblicherweise mit Lieferwagen angeliefert, die in ihrer Geräusentwicklung wie Pkw behandelt werden können und im Folgenden nicht weiter betrachtet werden.

Aufgrund der Nachbarschaftssituation ist es im vorliegenden Fall **zwingend erforderlich**, dass der **Anlieferbereich des Aldi-Marktes bis 5 m über die Außenrampe hinaus massiv eingehaust wird** (d.h. das Heck eines Lkw wird bei der Entladung entsprechend abgeschirmt). **Weiterhin ist, beginnend bei dieser Einhausung, eine 2 m hohe Schallschutzwand bis zum Beginn der Absenkung der Verladezone zu errichten. Alternativ hierzu kann ein 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden, dessen Fußpunkt im Nahfeld der Rampe beginnt und der dann über die Einhausung hinaus gehen sollte.**

Die maximal zu erwartenden Geräuschpegel treten bei beschleunigter Fahrt der Lkw auf mit einem mittleren Höchstwert des Schalleistungspegels von

$$L_{WAFmax} = 110 \text{ dB(A)}$$

bzw. bei den Rangiervorgängen oder im Bereich der Warenannahme mit

$$L_{WAFmax} = 115 \text{ dB(A)}.$$

Für das Türen/Kofferraumdeckelschlagen der Pkw wird von  $L_{WAFmax} = 99 \text{ dB(A)}$  ausgegangen.

Der Zuschlag für Geräuscheinwirkungen während der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit wird entsprechend der Gebietsausweisung berücksichtigt.

Mit den zusammengestellten Ausgangsdaten ergeben sich demnach für den Betrieb der Verbrauchermärkte die folgenden Beurteilungspegel  $L_r$  und Geräuschspitzen  $L_{AFmax}$ , die den für die Tages- und die Nachtzeit anzusetzenden Immissionsrichtwerten (IRW) gegenübergestellt werden. Die Lage der Immissionsorte ist den Schallimmissionsplan in Anhang 3 des Gutachtens vom 20.06.2005 des TÜV Nord zu entnehmen.

Zu erwartende Beurteilungspegel  $L_r$  und Geräuschspitzen  $L_{AFmax}$  in dB(A)

Immissionsort *	Tageszeit 06:00 bis 22:00 Uhr			Nachtzeit ungünstigste Stunde	
	IRW	$L_r$	$L_{AFmax}$	IRW	$L_r$
I 1	55	49	61	40	25
I 2	55	50	63	40	27
I 3	55	51	68	40	19
I 4	55	52	71	40	18
I 5	55	51	68	40	13
I 6	55	43	57	40	10
I 7	55	40	53	40	8
I 8	55	40	50	40	7
I 9	55	41	52	40	5
I 10	55	45	58	40	11

\* Angegeben ist jeweils der höchste Pegel an diesem Gebäude, es sind jedoch alle Etagen und betroffene Gebäudeseiten untersucht worden.

Es zeigt sich, dass sowohl tagsüber als auch nachts eine Unterschreitung der zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte zu erwarten ist.

Auch die möglichen Geräuschspitzen unterschreiten deutlich den zulässigen Wert von 85 dB(A) (55 + 30 dB(A)).

Die detaillierten Berechnungsergebnisse für den beispielhaften Immissionsort I 4 sind Anhang 4 des Gutachtens des TÜV Nord zu entnehmen.

Weiterhin wurde untersucht, welche Geräuschimmissionen durch den anlagenbedingten Verkehr auf der öffentlichen Straße (Bahnhofstraße) verursacht werden. Mit dem angesetzten Kfz-Aufkommen von täglich 300 Fahrten/h ergibt sich mit einer asphaltierten Straßenoberfläche und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ein Emissionspegel von

$$L_{m,E} = 55,8 \text{ dB(A)}.^1$$

An den nächstgelegenen Wohngebäuden am „von-Droste-Hülshoff-Weg“ ergibt sich daraus ein Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A).

Auch ohne Kenntnis der derzeitigen Belastung der betroffenen Straße ist daher davon auszugehen, dass die Kriterien aus Nummer 7.4 der TALärm „Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A)“ und „Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A)“ (für WA-Gebiete) gleichzeitig nicht zutreffen werden.

#### Zusammenfassende Beurteilung

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der nur tagsüber geplanten Anlieferung die Beurteilungspegel infolge Nutzung der Märkte an allen benachbarten Wohnhäusern den für ein allgemeines Wohngebiet anzusetzenden **Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB(A) um 3 dB(A) und mehr unterschreiten. Die möglichen Geräuschspitzen liegen ebenfalls im zulässigen Bereich.**

**Voraussetzung** hierzu ist allerdings, dass die **Fahrwege** auf dem Betriebsgelände **asphaltiert** werden sowie die **Anlieferzone des Aldi-Marktes massiv eingehaust** und mit einer **Schallschutzwand** versehen wird – siehe Ziffer 4.3 dieses Gutachtens des TÜV Nord vom 20.06.2005.

Eine Betrachtung der Auswirkungen des anlagenbedingten Verkehrs auf den öffentlichen Straßen hat ergeben, dass auf weitergehende organisatorische Maßnahmen zur Geräuschminderung verzichtet werden kann.

#### Sondergebiet Lichtimmissionen:

Bei der Realisierung des Vorhabens kann es unter Umständen durch den Betrieb der beiden Märkte zu Lichtimmissionen in der Nachbarschaft kommen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Basisplanungen des Vorhabens (hier Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes und eines Lebensmitteldiscounters) bekannt, jedoch nicht die Ausgestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen im Detail.

So liegen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Aussagen zu betrieblichen Funktionsabläufen, der Parkplatzausgestaltung und erst recht keine Planungen zu Beleuchtungsanlagen vor.

Somit ist im Bauleitplanverfahren nicht erkennbar, ob bei der konkreten Umsetzung des Plans Lichtimmissionen in einer solchen Intensität auftreten können, dass sie unzumutbar sind. Der Bebauungsplan setzt lediglich einen Rahmen für die Nutzung eines Grundstücks fest.

Die konkrete Ausgestaltung bleibt den nachgeordneten Verfahren, hier dem Baugenehmigungsverfahren, überlassen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft und ggfs. sichergestellt, ob bzw. dass die gesetzlichen Werte bezüglich der Lichtimmissionen in der Nachbarschaft eingehalten werden.

#### Sportplatz:

Nachfolgend sind die Immissionsrichtwerte und die Spitzenwertbegrenzungen der 18. BImSchV für die Beurteilung des Betriebes des Fußballplatzes aufgeführt.

	Immissionsrichtwert $L_r$ in dB(A)		Spitzenwertbegrenzung $L_{max}$ in dB(A)	
	WA	WR	WA	WR
<b><u>Werktag:</u></b>				
08.00 Uhr bis 20.00 Uhr (mit $T_r = 12$ h)	55	50	85	80
06.00 Uhr bis 08.00 Uhr				
20.00 Uhr bis 22.00 Uhr (mit $T_r$ je 2 h)	50	45	80	75
<b><u>Sonn- u. Feiertag:</u></b>				
07.00 Uhr bis 09.00 Uhr				
13.00 Uhr bis 15.00 Uhr				
20.00 Uhr bis 22.00 Uhr (mit $T_r$ je 2 h)	50	45	80	75
09.00 Uhr bis 13.00 Uhr und				
15.00 Uhr bis 20.00 Uhr (mit $T_r = 9$ h)	55	50	85	80
<b><u>Nachtzeit</u></b>				
<b><u>"lauteste" Nachtstunde</u></b> zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr (mit $T_r = 1$ h)	40	35	60	55

Ein **Nachtbetrieb** der Sportanlage ist hier **nicht** vorgesehen. Die Veranstaltungen werden sonn- und feiertags gegen 18.00 Uhr und werktags gegen 20.00 Uhr beendet.

Für die Berechnung der Schallimmissionen, die durch die Nutzung des Fußball- und Trainingsplatzes in dem geplanten Wohngebiet verursacht werden, wurden die durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Nutzungen berücksichtigt.

Es werden folgende Schallleistungspegel berücksichtigt:

Geräuschquelle	Schallleistungspegel $L_{WA}$ in dB(A)
Spieler	94
Schiedsrichter	104
Zuschauer	100

Die Werte berücksichtigen 50 Zuschauer.

Für die Lautsprecheranlage (2 Lautsprecher) wird ein A-bewerteter mittlerer Schallleistungspegel von  $L_W = 100$  dB(A) berücksichtigt. Für die Durchsagen und Kommentare wird ein Zuschlag von  $K_T = 6$  dB(A) für die Informationshaltigkeit vergeben.

Eine detaillierte Aussage zu den Fahrbewegungen kann hier nicht getroffen werden. Im Rahmen dieser Untersuchung wird von folgenden immissionsrelevanten Fahrzeiten der Pkw in den einzelnen Betrachtungszeiträumen der 18. BImSchV ausgegangen.

	immissionsrelevante Fahrzeit in min / h
<b><u>Werktag:</u></b>	
16.00 Uhr bis 17.00 Uhr (Ankunft)	30
17.00 Uhr bis 20.00 Uhr	60
20.00 Uhr bis 21.00 Uhr (Abreise)	30
<b><u>Sonn- u. Feiertag:</u></b>	
12.00 Uhr bis 13.00 Uhr (Ankunft)	30
13.00 Uhr bis 15.00 Uhr	60
15.00 Uhr bis 18.00 Uhr	60
18.00 Uhr bis 19.00 Uhr (Abreise)	30

Nach den Angaben der Stadt Willebadessen ist eine immissionsrelevante Nutzung außerhalb dieser Zeiten i.d.R. nicht gegeben.

Der Fahrverkehr auf der Zuwegung und auf dem Parkplatz wird mit einem A-bewerteten mittleren Schallleistungspegel von  $L_W = 92$  dB(A) zugrunde gelegt.

Nachfolgend sind die Beurteilungspegel an dem kritischen Aufpunkt innerhalb des geplanten Wohngebietes aufgeführt, die durch die Nutzung der Sportanlage (Fußball- und Trainingsplatz) verursacht werden.

**Kritischer Immissionspunkt<sup>1</sup>**  
**Sonn- und Feiertag**

Beurteilungszeitraum	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A)	Immissionsrichtwert L <sub>r</sub> in dB(A)	
		WA	WR
09.00-13.00 u. 15.00-20.00	51,2	55	50
13.00-15.00	55,4	50	45

Danach werden die Immissionsrichtwerte für ein "allgemeines" Wohngebiet während der Tageszeit, **außerhalb der schutzbedürftigen Zeiten, an Sonn- und Feiertagen eingehalten.**

**In der schutzbedürftigen Zeit** werden die Immissionsrichtwerte bei der angegebenen Nutzung an dem kritischen Immissionspunkt **überschritten.**

**Kritischer Immissionspunkt<sup>1</sup>**  
**Werktag**

Beurteilungszeitraum	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> in dB(A)	Immissionsrichtwert L <sub>r</sub> in dB(A)	
		WA	WR
08.00- 20.00	39,9	55	50
20.00-22.00	31,4	50	45

Die Immissionsrichtwerte werden unter Berücksichtigung der in dem Bericht genannten Nutzungen während der Tageszeit - auch in den schutzbedürftigen Zeiten - bei einer Ausweisung als allgemeines" (WA) und "reines" Wohngebiet (WR) - in dem geplanten Wohngebiet **eingehalten.**

Neben dem Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten sind in der 18. BImSchV auch **Spitzenwertbegrenzungen** vorgesehen.

Die Berechnungen erfolgen entsprechend der Ermittlung der Immissionspegel.

Zur Berechnung des Spitzenpegels werden die Quellen herangezogen, die sowohl die höchsten anteiligen Immissionspegel an den Immissionsorten erzeugen, sowie entsprechend ihrer Charakteristik Spitzenschalleistungspegel erzeugen können.

Als Ausgangsgröße wird hier ein Spitzenschalleistungspegel von

$$L_{W,max} = 97 \text{ dB(A) für das Zuschlagen von Kfz-Türen}$$

$$L_{W,max} = 118 \text{ dB(A) für Schiedsrichterpfiffe}$$

<sup>1</sup> Der kritische Immissionspunkt ergibt sich aus dem Immissionsraster, das für das gesamte Baugebiet berechnet wurde.



ermittelt aus Messungen der DEKRA Umwelt GmbH, eingesetzt.

Die ermittelten Pegelspitzen sind nachfolgend aufgeführt.

**Kritischer Immissionspunkt<sup>1</sup>**  
**(Werktag – Sonn- und Feiertag)**

Beurteilungszeitraum	Spitzenpegel $L_r$ in dB(A)	Spitzenwertbegrenzung $L_{max}$ in dB(A)	
		WA	WR
09.00-13.00 u. 15.00-20.00	64	85	80
13.00-15.00	64	85	75
20.00-22.00	39	85	75

Damit werden die **Spitzenwertbegrenzungen** nach der 18. BImSchV während der Tageszeit durch die Nutzung der Sportanlage an dem untersuchten "kritischen" Immissionspunkt deutlich **unterschritten**.

Durch die Sportplätze kommt es aufgrund der Nutzung an Sonn- und Feiertagen in der schutzbedürftigen Zeit zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes (WA) um  $\Delta L = 5$  dB(A) an dem kritischen Immissionspunkt im geplanten Wohngebiet.

Durch den Verzicht auf Lautsprecherdurchsagen innerhalb des Zeitraumes zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr, kann eine Minderung von  $\Delta L = 3$  erreicht werden.

Ein Wall erzielt für den kritischen Immissionspunkt an der geplanten Wohnbebauung keine wesentlichen Minderungen, da eine direkte Sichtverbindung zwischen dem Sportplatz und dem 1.OG weiterhin gegeben ist.

Eine Lärminderung kann durch die Einschränkung der zu bebaubaren Fläche um mindestens 25 m in Verbindung mit dem Verzicht der Lautsprecherdurchsagen in der schutzbedürftigen Zeit (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) erreicht werden, so dass auch hier die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden können.

Bei einer weiteren Reduzierung der bebaubaren Fläche können die Immissionsrichtwerte auch ohne Einschränkungen eingehalten werden.

Für die Minderung von Schallimmissionen, die durch gewerbliche Anlagen sowie durch Sportanlagen hervorgerufen werden, ist eine Minderung durch passiven Lärmschutz im Form von Schallschutzfenstern nicht vorgesehen.

<sup>1</sup> Der kritische Immissionspunkt ergibt sich aus dem Immissionsraster, das für das gesamte Baugebiet berechnet wurde.

**5.6****Versorgung**

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Willebadessen wird gewährleistet.

**5.7****Abwasserentsorgung****Niederschlagswasser**

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah dort dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wo es anfällt. Dazu stehen grundsätzlich die Versickerung, die Verrieselung vor Ort und die ortsnaher Einleitung in ein Gewässer zur Disposition. Das Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet wird einem Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets zugeleitet. Von dort wird es gedrosselt dem dort verlaufenden namenlosen Gewässer als Vorfluter zugeführt. Das Regenwasser der Erschließungsstraße wird dem Straßenseitengraben (ehemaliges Gewässer) zugeleitet. Die Details zur Entwässerung werden dem wasserrechtlichen Verfahren überlassen.

Das häusliche Schmutzwasser dieses Gebietes wird ungeklärt dem vorhandenen Kanalsystem zugeleitet werden. Das gesamte Schmutzwasser wird der Kläranlage Willebadessen zur Aufbereitung zugeleitet.

**5.8****Wasser im Plangebiet**

Bei lang anhaltenden stärkeren Niederschlägen können sich aufgrund der anstehenden bindigen Böden Wassersättigungen bis nahe der Geländeoberfläche einstellen. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind dementsprechend besondere Schutzvorkehrungen gegen das Grundwasser herzustellen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich zwischen der Grünfläche (Sportplatz) und dem geplanten Sondergebiet ein namenloses Gewässer, welches das Plangebiet von Süden nach Norden durchfließt. Das Gewässer ist von einer Gehölzanpflanzung umgeben. Das Gewässer kommt von Süden unter der Bahnstraße hindurch und tritt auf der anderen Straßenseite in dem dort befindlichen Einlaufbauwerk wieder zu Tage.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich gezeigt, dass dieses Gewässer ein Hundertjähriges Hochwasser nicht ordnungsgemäß abführen kann und in einigen Teilbereichen überbaut werden müsste.

Daher ist nun geplant, das Gewässer an die Süd- bzw. Ostseite des Sondergebiets zu verlegen. Hierzu ist ein 10 m breiter Streifen vorgesehen (ausgenommen hiervon ist der mit A gekennzeichnete Bereich, in dem Fahrwege zum Rangieren der LKW angelegt werden dürfen). Innerhalb dieses 10 m-Streifens ist auch eine gewässerbegleitende Anpflanzung aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Durchführung dieser Bepflanzung ist in Absprache mit dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Unteren Landschafts- und Unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

Die Verlegung des Gewässers wird in einem wasserrechtlichen Verfahren geregelt. Das Ergebnis dieses Verfahrens wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans berücksichtigt.

Die jetzige Gewässerparzelle wird als Straßenbegleitgrün festgesetzt und soll als Straßenseitengraben das Niederschlagswasser der angrenzenden Straße aufnehmen.

**5.9****Vorbeugender Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Weiterhin sollten bei Planung und Ausbau der Verkehrserschließung auf den öffentlichen Flächen mindestens die Feuerwehreinsatz- und Bewegungsflächen zur Verfügung stehen, die nach § 5 BauO NW und den dazugehörigen Verwaltungsvorschriften für private Grundstücke vorgeschrieben sind.

**5.10****Bodenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auch der Aspekt des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen vor der Inanspruchnahme von noch nicht versiegelten Flächen und die Erhaltung schutzwürdiger Böden zu beachten.

Eine Wiedernutzung von Brachflächen ist in Willebadessen nicht möglich, da solche Flächen in der Kernstadt nicht vorhanden sind.

Der Boden innerhalb des geplanten Sondergebiets ist als durchschnittlich zu bewerten. Die Böden im Stadtgebiet außerhalb des Plangebiets weisen eine höhere Bodenfruchtbarkeit auf als die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Erhaltung dieses Bodens ist in diesem speziellen Fall nicht möglich, da keine alternativen Standorte für die geplanten Vorhaben vorhanden sind. Durch den Bebauungsplan soll der Einzelhandel in Willebadessen gestärkt werden. Es erfolgt eine Innenentwicklung, der der Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen ist (s. auch Punkt 8 UVP).

**6.****GRÜNORDNUNGSMABNAHMEN****6.1****Minderungsmaßnahmen**

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Geltungsbereich so gering wie möglich zu halten, sind in den Textlichen Festsetzungen Minimierungsmaßnahmen aufgeführt. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf der Parkplatzfläche innerhalb des SO-Gebietes ist pro 10 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. An der Nord- und Ostseite des Sondergebiets ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Hier soll eine Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen entstehen.

**6.2****Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Durch diesen Bebauungsplan wird ermöglicht, dass bislang in einem Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 7 Willebadessen) festgesetzte Flächen, hier im wesentlichen Grünflächen (Sportplatz), durch bauliche Maßnahmen (Gebäude, Verkehrsflächen) verändert bzw. versiegelt werden können. Die hierdurch erfolgende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird als Eingriff in Natur und Landschaft verstanden.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt nach der Planung mit dem Ausgangszustand (hier Festsetzungen des z.Zt. gültigen Bebauungsplan) vergleichen zu können, wurde das nordrhein-westfälische Bewertungsmodell zu Hilfe genommen. Hierdurch wird eine Be-

wertung der einzelnen Flächen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und deren Versiegelungsgrad vorgenommen. Das Modell kann nur als Orientierungshilfe verstanden werden, da andere Belange des Umweltschutzes (Boden, Wasser, Klima, Luft) sowie Aspekte der Landschaftsgestaltung und des Landschaftsbildes nur darüber hinaus und qualitativ bewertet werden können.

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird der Bereich des Sportplatzes und die vorhandenen Verkehrsflächen der L 763 außer Acht gelassen, da hier keine Veränderungen zu erwarten sind.

#### Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (gem. Bebauungsplan Nr. 7)

Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 2 x Spalte 3)
<b>spätere öffentliche Flächen:</b>			
Sportplatz	1.700	2	3.400
Gewässer mit Gehölzen	363	7	2.541
Pflanzgebot	2.005	6	12.030
	<b>4.068</b>		<b>17.971</b>
<b>spätere private Flächen:</b>			
Sportplatz	15.919	2	31.838
Pflanzgebot	495	6	2.970
	<b>16.414</b>		<b>34.808</b>

#### Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächenart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
<b>Öffentliche Fläche:</b>			
Straße	1.365	0	0
Straßenbegleitgrün (Graben)	208	7	1.456
Gewässer mit Bepflanzung	2.495	6	14.970
	<b>4.068</b>		<b>16.426</b>
<b>Private Fläche:</b>			
<i>Sondergebiet</i>	<i>16.044</i>		
Gebäude	4.999	0	0
Stellflächen	10.615	1	10.615
Regenrückhaltebecken	430	4	1.720
+ 30 Einzelbäume	848	6	5.088
Pflanzgebot	370	6	2.220
	<b>16.414</b> <b>+848</b>		<b>19.643</b>

## Gesamtbilanz

Nach der Bilanzierung ergibt sich ein Fehlbedarf von **-16.710 Punkten**. Dieser Fehlbedarf wird auf einer stadteigenen Fläche im Norden von Willebadessen im Bereich „Kalktriften“ (Gemarkung Willebadessen, Flur 5, Flurstücke 4 und 7 und Flur 4, Flurstück 37) ausgeglichen.

In diesem Bereich ist in der Vergangenheit die Kalkmagerrasen-Pflanzengesellschaft durch eine Entbuschung und anschließende Beweidung durch eine Wanderschafherde reaktiviert worden.

Die Fläche hat durch diese Maßnahme eine Wertsteigerung um 4,2 Punkte/m<sup>2</sup> erfahren. Für diesen Bebauungsplan wird eine Fläche von 3.979 m<sup>2</sup> aus der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahme in Anspruch genommen, so dass die durch die Planung verursachten Eingriffe insgesamt **ausgeglichen** werden können.

### 7.

### ALTLASTEN

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Nach heutigem Stand besteht daher hierzu kein Handlungsbedarf.

### 8.

### UVP

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** gem. § 3 c Abs.1 UVPG notwendig, da der in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 angegebene Prüfwert von 1.200 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche für den Bau eines großflächigen Einzelhandelbetriebes in einem sonstigen Gebiet überschritten wird. Gem. § 3b Abs. 2 UVPG besteht auch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13b nördlich des geplanten Sondergebiets lediglich die Notwendigkeit eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, da der Größenwert von 100.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche durch beide Bebauungspläne (13a und 13b) zusammen nicht überschritten wird.

Ziel dieser allgemeinen Vorprüfung ist es, festzustellen, **ob** das Vorhaben nach Einschätzung der Kommune aufgrund **überschlägiger** Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien **erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann**.

Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Ferner ist bei der allgemeinen Vorprüfung auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden.

Bei der Vorprüfung werden die Schutzgüter

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkungen zwischen den vorgesehenen Schutzgütern

materiell-rechtlich anhand der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien geprüft.

Diese betreffen:

- Merkmale des Vorhabens
- Standort des Vorhabens
- Merkmale der möglichen Auswirkungen

### Standort und Merkmale des Vorhabens

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Westen des Stadtbezirks Willebadessen. Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bahnhofstraße (L 763) und westlich der Eggestraße (L 828). Der Geltungsbereich umfasst das jetzige Gelände des Sportplatzes und das östlich anschließende Grundstück.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich der Sportplatz und die dazugehörigen Anlagen (Vereinsheim mit Umkleidekabinen, Tribüne, Parkplatz). An der Süd-, West- und Nordseite des Sportplatzes ist in der Vergangenheit ein Erdwall aufgeschüttet worden. Dieser Erdwall ist mit Gehölzen bepflanzt. Im Südwesten des Plangebiets steht eine Trafostation. Östlich des *regulären* Sportplatzes liegt noch ein Trainingsplatz. Daran schließt sich ein namenloses Gewässer an, welches das Plangebiet von Süden nach Norden durchfließt. Das Gewässer ist von einer Gehölzanzpflanzung umgeben. Das Gewässer kommt von Süden unter der Bahnstraße hindurch und tritt auf der anderen Straßenseite in dem dort befindlichen Einlaufbauwerk wieder zu Tage. Die Fläche östlich des Gewässers wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) bewirtschaftet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,3 ha, davon entfallen ca. 2,9 ha auf den Sportplatz, ca. 0,4 ha auf die Straßenfläche der L 763 und ca. 2 ha auf den angrenzenden Acker. Dort beabsichtigt die Stadt Willebadessen einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von 950 m<sup>2</sup>, einen Getränkemarkt mit einer VK von 500 m<sup>2</sup> und einen Lebensmitteldiscounter mit einer VK von 1.000 m<sup>2</sup> anzusiedeln.

Unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung BauNVO und des Einzelhandelserlasses wird jedoch durch das geplante Vorhaben eine „Großflächigkeit“ erreicht. Ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in extra festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Deshalb ist es geplant, für den o.g. Bereich ein **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**großflächiger Einzelhandel**“ festzusetzen.

Der Bereich des Sportplatzes soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt werden.

Im Norden und Osten des Sondergebiets ist ein Pflanzstreifen aus standortgerechten Gehölzen vorgesehen, um in diesem Bereich eine Abschirmung zur freien Landschaft und zur L 828 zu erreichen. Im Süden, Westen und Norden des Sportplatzes ist ein Bindungsgebot für die dort vorhandene Anpflanzung festgesetzt.

Im Nordosten des Plangebiets ist innerhalb des Sondergebiets ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Niederschlagswassers vorgesehen.

Das Vorhaben befindet sich **nicht** in

- einem FFH- oder Vogelschutzgebiet,
- einem Naturschutzgebiet,
- einem Nationalpark,
- einem Biosphärenreservat oder Landschaftsschutzgebiet,
- einem geschützten Biotop oder
- Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Willebadessen. Belange des Denkmalschutzes werden vom Vorhaben nicht berührt.

Alternative Standorte sind aufgrund der vielzähligen Randbedingungen - Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, der Verfügbarkeit des Grundstücks und damit verbunden eine mögliche rasche Umsetzung, die Größe und die gute verkehrliche Anbindung der Fläche, die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung der Bevölkerung -, die von dem ausgewählten Standort für das geplante Projekt erfüllt werden müssen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht untersucht worden. Die jetzt zu überplanende Fläche erfüllt die o.g. Kriterien optimal.

Im Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit einer VK von 950 m<sup>2</sup>, ein Getränkemarkt mit einer VK von 500 m<sup>2</sup> und ein Lebensmitteldiscounter mit einer VK von 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Es wird eine GRZ von 0,8, eine max. Geschossfläche von 4.999 m<sup>2</sup>, eine eingeschossige Bebauung mit einer Höhe von max. 10 m festgesetzt.

Als Minimierungsmaßnahmen sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Auf der Parkplatzfläche innerhalb des SO-Gebietes ist pro 10 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Eine weitere Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch das Pflanz- und Bindungsgebot erreicht.

Zur Kompensation der vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind planexterne Maßnahmen vorgesehen. Auf einer stadteigenen Fläche im Norden von Willebadessen im Bereich „Kalktriften“ (Gemarkung Willebadessen, Flur 5, Flurstücke 4 und 7 und Flur 4, Flurstück 37) wird das Defizit ausgeglichen.

In diesem Bereich ist in der Vergangenheit die Kalkmagerrasen-Pflanzengesellschaft durch eine Entbuschung und anschließende Beweidung durch eine Wanderschafherde reaktiviert worden.

### **Merkmale möglicher Auswirkungen**

Im folgenden werden die Merkmale möglicher Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Dabei wird der Bereich des Sportplatzes ausgeklammert, da sich hier keinerlei Änderungen gegenüber dem jetzigen Zustand ergeben.

#### **Menschen**

Das Schutzgut Mensch kann durch die vorgesehene Planung durch Lärm- und Luftimmissionen und durch den Verlust von Freiflächen beeinträchtigt werden.

Das geplante Sondergebiet führt nicht zu einem Immissionskonflikt mit der bestehenden Wohnbebauung im Süden, da die Immissionsrichtwerte für ein WA unterschritten werden.

Für die potentielle Wohnbebauung nördlich des Plangebiets bestehen auch keine Beeinträchtigungen, da entsprechende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden um die maßgeblichen Immissionsrichtwerte einzuhalten (s. Punkt 5.5).

Die Beeinträchtigung durch Luftimmissionen beschränkt sich auf den zusätzlichen Kfz-Verkehr und kann im vorliegenden Fall aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen und des Verdünnungseffektes vernachlässigt werden.

Der Verlust an Freiflächen ist im vorliegenden Fall nicht relevant, da die Flächen momentan als Acker genutzt werden und nicht zu Erholungs- oder Freizeitzwecken in Anspruch genommen werden. Der Sportplatz bleibt in seiner Funktion erhalten.

**Nach allem ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch zu rechnen.**

#### Tiere

Die intensive Ackernutzung der Fläche, die anthropogene Vorbelastung des Umfeldes (Straße, Sportnutzung) und die Nähe zur L 828 und L 763 schließen einen hochwertigen Lebensraum für Tiere aus. Die nähere Umgebung nördlich des Plangebiets bietet aufgrund der dort vorhandenen Biotopstrukturen einen besseren Lebensraum für die Tierwelt.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tier sind nicht zu befürchten.**

#### Pflanzen

Innerhalb des Plangebiets wird derzeit Ackerwirtschaft betrieben. Dabei sind ausschließlich Kulturpflanzen betroffen. Eine bemerkenswerte Vernetzungsfunktion besteht nicht.

**Es ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen zu rechnen**

#### Boden

Durch das Vorhaben wird der Boden auf einer Fläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt. Die Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers). Durch die intensive Ackernutzung, und die umliegende anthropogene Nutzung besteht für den Boden bereits jetzt schon eine Vorbelastung und er kann seine natürlichen Funktionen nicht mehr in vollem Umfang erfüllen. Die Zusatzbelastung durch die Versiegelung wird im vorliegenden Fall **nicht als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung auf das Schutzgut Boden angesehen.**



### Wasser

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet aufgrund der vorgesehenen Versiegelung nicht gegeben. Außerdem ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten und so dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Es ist geplant, das namenlose Gewässer an die Süd- bzw. Ostseite des Sondergebiets zu verlegen. Hierzu ist ein 10 m breiter Streifen vorgesehen (ausgenommen hiervon ist der mit A gekennzeichnete Bereich, in dem Fahrwege zum Rangieren der LKW angelegt werden dürfen). Innerhalb dieses 10 m-Streifens ist auch eine gewässerbegleitende Anpflanzung aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Durchführung dieser Bepflanzung ist in Absprache mit dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Unteren Landschafts- und Unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

Die jetzige Gewässerparzelle wird als Straßenbegleitgrün festgesetzt und soll als Straßenseitengraben das Niederschlagswasser der angrenzenden Straße aufnehmen.

Die Verlegung des Gewässers wird in einem wasserrechtlichen Verfahren geregelt. Das Ergebnis dieses Verfahrens wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans berücksichtigt.

**Nach allem ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser zu rechnen.**

### Luft

Die vorhandene Nutzung und Bebauung in der unmittelbaren Umgebung (Sport, Wohnen, Verkehr) führt bereits zu einer gewissen Vorbelastung der Luft. Die Ackerfläche kann wenig Filterwirkung übernehmen. Durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr im Sondergebiet kommt es zu weiteren Luftbelastungen, die jedoch im vorliegenden Fall aufgrund der Vorbelastung und des Verdünnungseffektes vernachlässigt werden.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft bestehen daher nicht.**

### Klima

Überbaute und versiegelte Flächen wirken sich ungünstig auf das Mikroklima aus. Am Tag nehmen diese befestigten Flächen wesentlich mehr Wärme auf als offene. Nachts wird die gespeicherte Wärme langsam wieder abgegeben. Das Plangebiet mit seiner momentanen Nutzung als Acker und der Lage an zwei Landesstraßen hat jedoch für das Mikroklima von Willebadessen keine besondere Bedeutung. Aufgrund der geringen Größe der zusätzlichen Versiegelung werden die nachteiligen Beeinträchtigungen **nicht als erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima angesehen.**

### Landschaft

Das Schutzgut *Landschaft* setzt sich aus den Bestandteilen *Landschaftsbild* und *Naturhaushalt* zusammen.

Das Plangebiet liegt nicht direkt in der freien Landschaft, sondern am Rand eines anthropogen genutzten Bereiches. Das Landschaftsbild wird durch die

vorhandenen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft (u.a. Wohngebäude, Sportplatz und Straße) und die Ackerfläche geprägt. Bei Realisierung der Planung entsteht keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 10 m begrenzt. Der Parkplatz des Sondergebiets soll durch entsprechende Pflanzmaßnahmen landschaftsverträglicher gestaltet werden.

Die Belange des Naturhaushaltes sind bei der Erörterung der v.g. anderen Schutzgüter berücksichtigt worden. Des weiteren werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch textlich festgesetzte geeignete Maßnahmen gemindert und ausgeglichen.

**Es ist daher nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft zu rechnen**

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Sachgüter bestehen in Form der Ackerflächen die als Bewirtschaftungsgrundlage und als Grund und Boden einen entsprechenden Wert darstellen. Durch das Vorhaben gehen diese Flächen verloren, gleichzeitig entsteht durch die Planung jedoch eine Wertsteigerung der Flächen (Ackerland zu Bauland).

**Somit bestehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.**

#### Wechselwirkungen zwischen den vorgesehenen Schutzgütern

Aufgrund der nicht erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter, der anthropogenen Vorbelastung des Standortes für das geplante Vorhaben und der näheren Umgebung sowie der geringen Größe des Vorhabens wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern insgesamt nicht wesentlich mehr belastet als zur Zeit.

**Somit ist die Beeinträchtigung der Wechselwirkungen durch das Vorhaben als unerheblich einzustufen.**

#### Abschließende Bewertung:

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung bleibt festzuhalten, dass **nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** durch das geplante Städtebauprojekt zu rechnen ist.

9.

**DURCHFÜHRUNG**

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. von § 180 BauGB.

Höxter, den 24.06.2005

KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Planen -  
Im Auftrag:



  
Michael Engel

Willebadessen, den 12.09.2005

STADT WILLEBADESSEN  
Der Bürgermeister





## Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

### Art der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein **Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“** i.S. von § 11 Abs. 3 (BauNVO) festgesetzt.

In diesem Sondergebiet SO sind **allgemein zulässig**:

- ein Lebensmittelmarkt,
- ein Lebensmitteldiscounter,
- ein Getränkemarkt und
- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe innerhalb der Märkte und
- Flächen zum Parken

bezüglich der Beschränkung der Verkaufsflächen gelten folgende Festsetzungen:

<b><u>Größe der gesamten Verkaufsfläche:</u></b>	<b>max. 2.450 m<sup>2</sup></b>
davon für Lebensmittelmarkt	max. 950 m <sup>2</sup>
für Getränkemarkt	max. 500 m <sup>2</sup>
und für Lebensmitteldiscounter	max. 1.000 m <sup>2</sup>

Max. 10% der Verkaufsfläche im Sondergebiet (=245 m<sup>2</sup>) dürfen für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe in Anspruch genommen werden.

2. Festgesetzt wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Sportplatz**. Innerhalb der Grünfläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Betriebsbedingte Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

3. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Sie berechnet sich bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt max. 10 m. Unterer Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Geländeoberfläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik, Fahrstuhlschacht o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhen Ausnahmen zulässig.

### Gestaltung der baulichen Anlagen

4. Im Sondergebiet ist eine Dachneigung von 15° bis 45° bei Hauptgebäuden und von 0° bis 45° bei Nebengebäuden zulässig.

### Nebenanlagen

5. Stellplätze, Böschungsbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers und Nebenanlagen sind im SO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der 10 m breite Streifen von nicht überbaubarer Grundstücksfläche entlang der Ostseite des Geltungsbereichs angrenzend an die L 828 und deren Auffahrt. Dieser 10 m breite Streifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon ist der mit **A** gekennzeichnete Bereich, in dem Fahrwege zum Rangieren der LKW angelegt werden dürfen.

### Grünfestsetzungen

6. Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
  - a) Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- b) Auf der Parkplatzfläche innerhalb des SO-Gebietes ist pro 10 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
  - c) Der mit Pflanzgeboten festgesetzte Geländestreifen ist mit Strauchbepflanzungen aus verschiedenen heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - d) Der mit Bindungsgeboten festgesetzte Geländestreifen ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - e) Innerhalb der Wasserfläche ist eine Anpflanzung aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
7. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bau der **privaten** Einrichtungen betroffenen Grundstücksbereichen und den damit bewirkten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet:
- Die bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme auf der stadteigenen Fläche im Norden von Willebadessen im Bereich „Kalktriften“ in der Gemarkung Willebadessen, Flur 5 Flurstücke 4 und 7 und Flur 4, Flurstück 37 auf einer Fläche von 3.611 m<sup>2</sup>.
8. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bau der **öffentlichen** Einrichtungen betroffenen Grundstücksbereichen und den damit bewirkten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet:
- Die bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme auf der stadteigenen Fläche im Norden von Willebadessen im Bereich „Kalktriften“ in der Gemarkung Willebadessen, Flur 5 Flurstücke 4 und 7 und Flur 4, Flurstück 37 auf einer Fläche von 368 m<sup>2</sup>.

### Lärmschutz:

- 9. Innerhalb des SO sind die Fahrwege asphaltiert herzustellen.
- 10. Die Verflüssiger der Kälteaggregate sind innerhalb der überdachten Anlieferzone unterzubringen.
- 11. Der Anlieferbereich des im Norden des SO vorgesehenen Lebensmitteldiscounters ist bis 5 m über die Außenrampe hinaus massiv einzuhausen. Weiterhin ist, beginnend bei dieser Einhausung, ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über dem Geländeniveau des Sondergebiets bis zum Beginn der Absenkung der Verladezone zu errichten. Der Fußpunkt des Lärmschutzwalls beginnt im Nahfeld der Rampe und geht dann über die Einhausung hinaus.
- 12. Im Bereich des Sportplatzes ist durch eine technische Vorrichtung sicherzustellen, dass an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 h und 15.00 keine Lautsprecherdurchsagen erfolgen.

### Sonstiges

- 13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Das Neigungsverhältnis der Böschung entlang der Landesstraße beträgt 1 : 1,5.
- 14. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 15 m, gemessen ab natürliche Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

## Hinweise:

- 1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.a.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Vor der Bebauung ist eine archäologische Untersuchung erforderlich, die etwa 8 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Bereich der künftigen Verkehrsflächen erfolgen kann. Diese ist in enger Abstimmung mit dem Westfälischen Amt für Bodendenkmalpflege durchzuführen.
- 2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
- 3. Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze u.a. soll bei Bedarf einem seitens der Stadt Willebadessen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.

### Auszug aus dem Bebauungsplan

