

GEMEINDE SCHERMBECK

Begründung (Entwurf)

(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler
Str." gem. § 12 BauGB**

Planungsträger: Gemeinde Schermbeck

Verfahrensstand

- öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
- Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Planung:



SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 30412

Inhaltsverzeichnis

| | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| I. Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler Str." gem. § 12 BauGB | 6 |
| 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 6 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen | 6 |
| 1.2 Planungsanlass / Erfordernis | 6 |
| 1.3 Planungsziel | 9 |
| 1.4 Erfordernis Grenzbebauung | 9 |
| 1.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald/Fläche für Wohnzwecke Bodenschutz | 12 |
| 1.6 Klimaschutz und Stadtentwicklung | 13 |
| 1.7 Verfahren | 14 |
| 2 Beschreibung des Geltungsbereiches | 14 |
| 2.1 Lage des Plangebietes | 14 |
| 2.2 Geltungsbereich | 15 |
| 2.3 Bestandssituation | 18 |
| 2.4 Städtebauliche Konzeption | 22 |
| 2.5 Erschließung | 25 |
| 2.5.1 Verkehrliche Erschließung | 25 |
| 2.5.2 Soziale Infrastruktur | 29 |
| 2.5.3 Ver- und Entsorgung | 30 |
| 2.5.3.1. Wasser- und Löschwasserversorgung | 30 |
| 2.5.3.2. Schmutzwasser | 31 |
| 2.5.3.3. Niederschlagswasser | 31 |
| 2.5.3.4. Energieversorgung | 32 |
| 2.5.3.5. Telekommunikation/Richtfunkstrecke | 32 |
| 2.5.3.6. Postdienstleitungen | 32 |
| 2.5.3.7. Abfallentsorgung | 32 |
| 3 Planungsalternativen | 32 |
| 4 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung und Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan | 34 |
| 4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) | 34 |
| 4.2 Landesentwicklungsplan | 35 |
| 4.3 Regionalplan | 38 |
| 4.4 Flächennutzungsplan | 42 |
| 5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes | 44 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | 44 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung | 49 |
| 5.3 Bauweise | 62 |
| 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen | 63 |
| 5.5 Garagen, Stellplätze und Fahrrechte | 64 |
| 5.6 Straßenverkehrsfläche | 65 |
| 5.7 Ein- und Ausfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .. | 67 |
| 5.8 Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen | 67 |
| 6 Umweltauswirkungen | 69 |
| 6.1 Umweltbericht | 69 |
| 6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung | 69 |

| | |
|--|----|
| 6.3 Externe Ausgleichsflächen | 69 |
| 6.4 Artenschutz | 70 |
| 7 Sonstige Auswirkungen der Planung | 71 |
| 7.1 Immissionsschutz | 71 |
| 7.1.1 Immissionen | 71 |
| 7.1.2 Emissionen | 72 |
| 7.1.3 Belichtungssituation | 75 |
| 7.2 Altlasten | 83 |
| 7.3 Bergbau | 83 |
| 7.4 Kampfmittelgefährdung | 83 |
| 7.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege | 84 |
| 8 Wasserschutzgebiet | 85 |
| 9 Umsetzung der Planung | 85 |
| 10 Flächengliederung | 85 |
| 11 Quellenverzeichnis | 85 |
| II. Anhang..... | 87 |

Anlage 1

Gemeinsamer Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“ sowie zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck im Parallelverfahren. Stand. 09.03.2022. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

Anlage 2

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“, Stand. 19.11.2021. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

Anlage 3

Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines REWE-Marktes im Bereich Mittelstraße / Erler Straße in 46514 Schermbeck, Bericht Nr. 4402.1/04 vom 23.11.2021. Bearbeitung: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

Anlage 4a

Einordnung einer avisierten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schermbeck – Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Erler Straße/Mittelstraße – Stand: 12.09.2019, Bearbeitung Stadt + Handel, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund

Anlage 4b

Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortszentrum von Schermbeck. (Entwurf) Stand: 25.10.2019, Bearbeitung Stadt + Handel, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund

Anlage 5

Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Erler Straße in Schermbeck – Baugrund- und Versickerungsuntersuchung, Projektnummer i2945, Stand. 30.10.2020. Bearbeitung: Dr. Torsten Böcke, Thyssenstr. 123 – 125, 46535 Dinslaken

Anlage 6

Verkehrsuntersuchung zu einem Lebensmittelmarkt an der Erler Straße in Schermbeck, Stand Oktober 2021, Bearbeitung Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung. Düsseldorf Straße 132. Düsseldorf

Abbildungsverzeichnis

| | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| Abbildung 1: Strukturkonzept..... | 11 |
| Abbildung 2: Lage des Plangebietes orangener Pfeil..... | 15 |
| Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches, vorhabenbezogener Bebauungsplan.... | 17 |
| Abbildung 4: Lage des Geltungsbereiches, Vorhaben- und Erschließungsplan | 18 |
| Abbildung 5: Erler Straße mit Straßenbäumen und zum Abbruch vorgesehene Gebäude | 20 |
| Abbildung 6: rückwärtige Stellplatzanlage mit Blick auf St. Ludgerus..... | 21 |
| Abbildung 7: Nachbargebäude, Mittelstraße 61 mit eigener Stellplatzanlage..... | 21 |
| Abbildung 8: Heinestraße | 22 |
| Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, Blick von St. Ludgerus auf das Bauvorhaben | 24 |
| Abbildung 10: Heinestraße | 24 |
| Abbildung 11: Einzelhandlerserschließung Erler Straße..... | 26 |
| Abbildung 12: Standortalternativen im nördlichen zentralen Versorgungsbereich.... | 33 |
| Abbildung 13: Auszug aus dem GEP 99 | 38 |
| Abbildung 14: Auszug aus dem Entwurf Regionalplan Ruhr | 42 |
| Abbildung 15: Flächennutzungsplan vor der 54. Änderung | 43 |
| Abbildung 16: 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf) | 44 |
| Abbildung 17: Erler Straße Nr. 11, Fenster zum Plangebiet..... | 54 |
| Abbildung 18: Rückwandlebensmittelmarkt, Erler Straße 13/15..... | 55 |
| Abbildung 19: Abstandsfläche ohne Festsetzungen..... | 58 |
| Abbildung 20: Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen)..... | 59 |
| Abbildung 21: Relevante Öffnungen an Gebäuden | 60 |
| Abbildung 22: Wegaufhebung | 66 |
| Abbildung 23: Bestandsbaurechte, 9 Uhr, 21.03. | 76 |
| Abbildung 24: Vorhaben, 9 Uhr, 21.03. | 76 |
| Abbildung 25: Bestandsbaurechte, 13 Uhr, 21.03. | 77 |
| Abbildung 26: Vorhaben, 13 Uhr, 21.03. | 77 |
| Abbildung 27: Bestandsbaurechte, 18 Uhr, 21.03. | 78 |
| Abbildung 28: Vorhaben, 18 Uhr, 21.03. | 78 |
| Abbildung 29: Bestandsbaurechte, 9 Uhr, 21.06. | 79 |
| Abbildung 30: Vorhaben, 9 Uhr, 21.06. | 79 |
| Abbildung 31: Bestandsbaurechte, 18 Uhr, 21.06. | 80 |
| Abbildung 32: Vorhaben, 18 Uhr, 21.06. | 80 |
| Abbildung 33: Bestandsbaurechte, 10 Uhr, 21.12. | 81 |
| Abbildung 34: Vorhaben, 10 Uhr, 21.12. | 81 |
| Abbildung 35; Bestandsbaurechte, 16 Uhr, 21.12. | 82 |
| Abbildung 36: Vorhaben, 16 Uhr, 21.12. | 82 |

Tabellenverzeichnis

Seite

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel..... | 13 |
| Tabelle 2: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches, vorhabenbezogener Bebauungsplan | 16 |
| Tabelle 3: : Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches, Vorhaben- und Erschließungsplan..... | 18 |
| Tabelle 4: KITA-Entfernung zum Plangebiet..... | 29 |
| Tabelle 5: LEP Ziele 6.5-1 bis 6.5-8 | 35 |
| Tabelle 6: Schermbecker Sortimentsliste | 46 |
| Tabelle 7: Allgemeine Beispiele für soziale und gesundheitliche Anlagen | 47 |
| Tabelle 8: Vergleich höchste zulässige Gebäudehöhe mit Bestandsfirsthöhen | 51 |
| Tabelle 9: Maximale Gebäudehöhen bezogen auf das heutige Gelände | 51 |
| Tabelle 10: Vergleich Mindestwandhöhe Grenzgeländehöhe..... | 52 |
| Tabelle 11: Vergleich maximale Wandhöhe Grenzgeländehöhe | 56 |
| Tabelle 12: Vergleich zwingende Brüstungshöhe Grenzgeländehöhe | 56 |
| Tabelle 13: Vergleich Richtwerte Beurteilungspegel (Gesamtbelastung) | 72 |
| Tabelle 14: Nutzungsgliederung des Plangebietes..... | 85 |

I. Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler Str." gem. § 12 BauGB

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Gemeinde Schermbeck begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler Str." gem. § 12 BauGB und deren Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

1.2 Planungsanlass / Erfordernis

Nach der Aufgabe des Lebensmittelmarktes an der Erler Straße 3, 5 und 7 wird seit einiger Zeit an einer Einzelhandelsfolgenutzung gearbeitet. Nun liegt ein tragfähiges Konzept vor, das einen Lebensmittelmarkt, der seine Waren auf 1.400 m² den heutigen Kundenwünschen angepasst anbietet, vorsieht. Eine Bäckerei auf 100 m² Verkaufsfläche mit einem Cafébereich zum kurzzeitigen Aufenthalt bietet seine Waren und Dienstleistungen an.

Nach dem Siedlungsflächenmonitoring des Regionalverbandes Ruhr verfügt Schermbeck über Bruttowohnbaulandreserven inkl. Baulücken von 10,8 ha. Bei Zugrundelegung der Wohnbaulandinanspruchnahmen in den Jahren 2014 bis 2019 reicht das Wohnbauland 13,7 Jahre und mit Bestandsumbaumaßnahmen in bebauten Siedlungslagen mehr als 30 Jahre (vgl. SFM Ruhr. 2021. S. 230).

Allerdings stehen von den rund 10 ha Wohnbaulandreserve 99 % für Ein- und Zweifamilienhausbau zur Verfügung. Gemischte Wohnungsbaureserven umfassen 1 %. Reserveflächen für Geschosswohnungsbau existieren in Schermbeck nicht. Reserveflächen für Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalten sind somit nicht vorhanden. Die Reserveflächen befinden sich außerdem zu 100 % im privaten Eigentum, sodass die Gemeinde nicht selbst als Bauherr auftreten kann.

Im Ortskern bietet der Einzelhandel üblicherweise seine Waren im Erdgeschoss an, während in den darüber liegenden Geschossen Dienstleistungen und überwiegend Wohnungen anzutreffen sind. Die Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere für geförderten Mietwohnungsbau besteht. Die Gemeinde verbindet deswegen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und einer Bäckerei im Erdgeschoss mit Mietwohnungen in den darüber liegenden Obergeschossen.

Die 24 barrierefreien Wohnungen¹ befinden sich in zwei Geschossen über dem Markt, die in drei getrennten Gebäudebereichen über einen Sinn-/Klanggarten auf dem Lebensmittelmarktdach mit einander verbunden sind. Soziale und kirchliche Einrichtung über dem Markt sind angedacht, können aber auch zu einer Wohnung umgewandelt werden. Der Einzelhandel ist zur Erler Straße orientiert. An der Heinestraße bleibt der Wohngebietscharakter von der Planung unangetastet.

Neben ebenerdigen Stellplätzen zur Erler Straße stehen Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Das Gelände fällt von der Erler Straße so stark ab, dass die Tiefgarage auf dem Erdgeschossniveau der Heinestraße liegt. Die von der Heinestraße anfahrbaren Garagen sind für Wohnungen über dem Markt vorgesehen.

Einzelhandel in Verbindung mit Wohnen in zentraler Lage spart Boden und senkt den Flächenverbrauch. Die Angebotspalette wird umfangreicher und breiter, wodurch die Attraktivität des Ortskerns steigt. Innerörtliche Wohnungen führen nicht nur zu kurzen Einkaufswegen sondern fördern auch klimafreundliche Fortbewegungsarten z. B. Radfahren. Kurze Wege fördern sozialen Kontakten, weil im Ortskern mehr Bürger als an der Peripherie anzutreffen sind. Zielgruppen sind vornehmlich Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Bei der ersten Zielgruppe handelt es sich um ältere Menschen, deren Kinder ausgezogen sind und sich nun in einer kleineren Wohnung im Ortskern niederlassen möchten, um Wegelängen zu reduzieren. Die zweite Zielgruppe sind junge Erwachsene, die ihre erste Wohnung beziehen. Die Grundrisse sind teilweise auch für Familien geeignet.

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck im Jahr 2008 hat im Plangebiet den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Schermbeck ausgewiesen. Einzelhandel inkl. großflächiger Einzelhandel, wie hier vorgesehen, soll sich dort konzentrieren. Allerdings empfiehlt das Einzelhandelskonzept am Standort einen Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² (vgl. Stadt + Handel. 2008. S. 82ff.).

¹ Es sind Sozialwohnungen angedacht. Eine Wohnung könnte auch zur Begegnungsstätte ausgebaut werden.

Die vorliegende Planung hat summarisch eine Verkaufsfläche von 1.500 m². Das Fachbüro prüfte vorab die Zentrenverträglichkeit einer Einzelhandelsansiedlung von bis zu 1.900 m² Verkaufsfläche. Es gelangte zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von 400 m² mehr als im Einzelhandelskonzept empfohlen den Grundzügen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schermbeck aus dem Jahr 2008 entspricht. Ausschlaggebend für diese neue Beurteilung ist die anhaltende strukturelle Veränderung im Einzelhandel (vgl. Stadt + Handel. 2019b. S. 7.).

Es folgte vom gleichen Büro eine vertiefende Auswirkungsanalyse. Es empfiehlt im Plangebiet, die Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters auf 1.480 m² Verkaufsfläche und einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 20 m² ohne Cafébereich (vgl. Stadt + Handel. 2019a. S. 53).

Außerdem gelangt es zu den Ergebnissen, dass Planvorhaben im Plangebiet mit insgesamt max. 1.500 m² Verkaufsfläche aus fachgutachterlicher Sicht mit dem Schermbecker Einzelhandelskonzept konform gehen. Bei der Größe sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Das Planvorhaben entspricht bei Einhaltung der summarischen Verkaufsfläche den Zielen der Landesplanung (ibid. S. 54).

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle der Bebauungspläne Nr. 15 „Erler Straße West“ und Nr. 17.1 „Ortskern-Nord“. Zur Erler Straße setzen sie bebauungsplanübergreifend ein Mischgebiet und entlang der Heinestraße ein allgemeines Wohngebiet fest.

Bei dem geplanten Markt handelt es sich um einen sogenannten großflächigen Einzelhandel. Er ist nur in Kerngebieten gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in einem sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO oder in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig, wie es hier der Fall ist.

Zur Realisierung des Einzelhandelsmarktes mit Wohnen in den oberen Geschossen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler Str." erforderlich.

Zur bestmöglichen Abstimmung des gewollten Nutzungskonzeptes und der befürworteten Architektur erfolgt die Aufstellung mit der Bebauungsplansonderform eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB. Sie hat sich insbesondere zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsprojekten bewährt.

1.3 Planungsziel

Die Gemeinde Schermbeck beabsichtigt die Stärkung und Ausweitung des innerörtlichen Einzelhandelsangebotes auf einer mit Leerstand belegten Fläche. Gleichzeitig werden Wohnungsangebote und eine Begegnungsstätte mit Sinngarten über den Läden geschaffen.

Die Planung verfolgt folgende Ziele:

- Stärkung des zentralen Einzelhandels
- Befriedigung der zentralen Wohnungsnachfrage
- bestmögliche Nutzung von zentralgelegenen Flächen
- Integration der Planung in die Umgebung
- bestmögliche Ausnutzung bestehender Infrastruktur

1.4 Erfordernis Grenzbebauung

Für die innerörtliche Versorgung bedarf es dringend in zentraler Schermbecker Lage der Ansiedlung eines der bürgerlichen Nachfrage angemessenen Lebensmittelmarktes mit 1.400 m² Verkaufsfläche. Eine Bäckerei mit Café zum Verweilen und Begegnung neben der Kirche in zentraler Lage trägt zum gesellschaftlichen Zusammenhalt bei. Gleichzeitig fehlt es an barrierefreien Geschosswohnungen für ein bis zwei Personen in Schermbeck. Die Planung schafft aufgrund der Nachfrage in zentraler Lage 24 barrierefreie Wohnungen.

In den Gesprächen mit der Kirchengemeinde bzgl. der Grundstücke Erler Straße 9 und 11 (Pfarrheim/-bücherei) sowie Heinestraße 9 stellt sich heraus, dass die Gemeinde eigene Pläne zur Nachverdichtung hat. Die dazu erforderliche Anpassung des Planungsrechtes auf dem Kirchengrundstück soll in einem eigenständigen Änderungsverfahren erfolgen. Die Planung der Kirchengemeinde hat noch nicht die Projektreife erreicht.

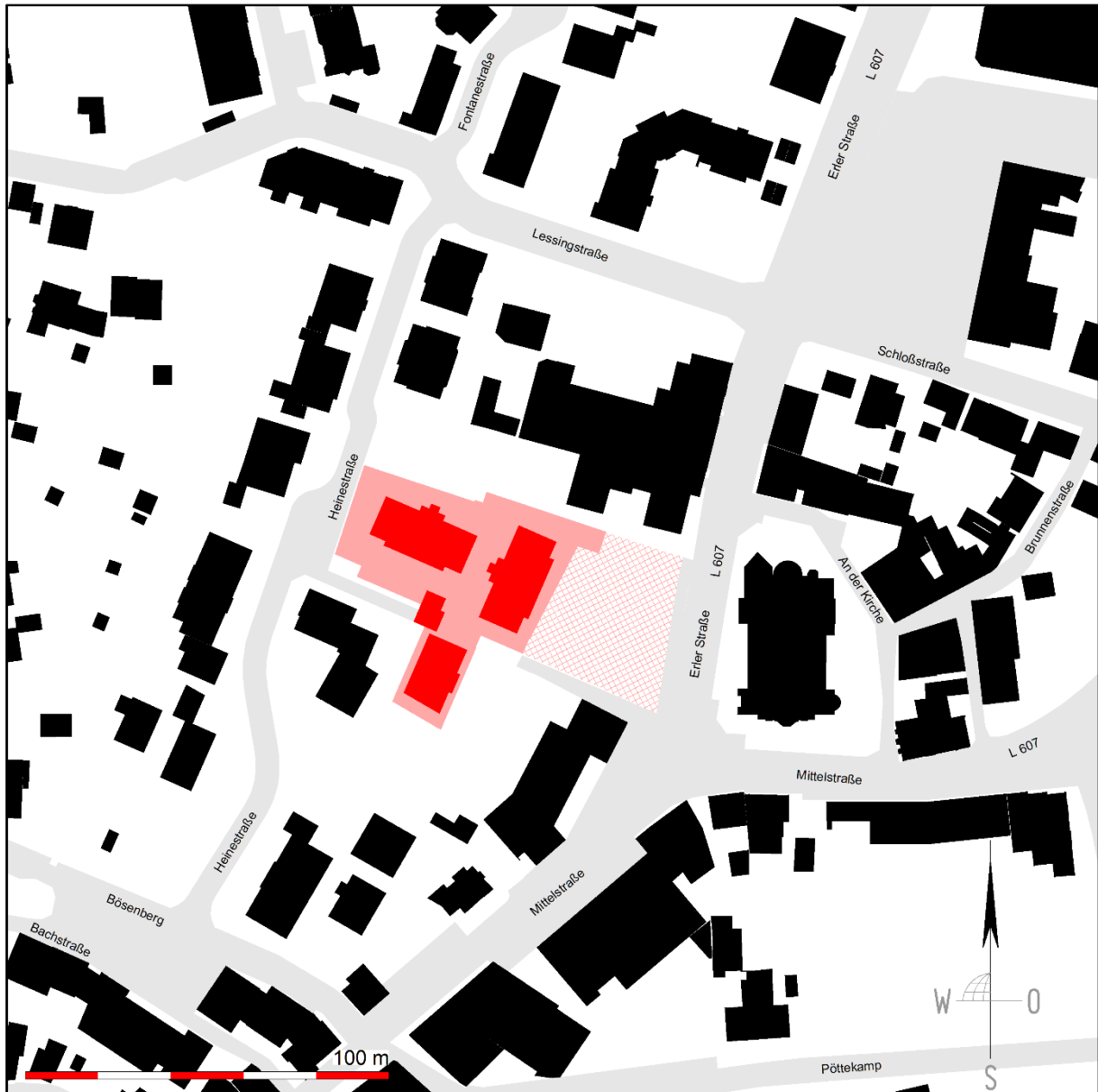
Die Grenzbebauung ist auf das erforderliche Maß reduziert. Die Raumkante des neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes mit den unterschiedlichen Höhen ordnet sich im mittleren Grundstücksbereich an, um eine neue Platzsituation zur Erler Straße zu schaffen. Die Grenzbebauung zum Pfarrheim im Bereich des rückwärtigen Baukörpers fasst den neuen Platz hier deutlich ein. Die Raumöffnung zur Kirche erlaubt entlang der Erler Straße deutlich bessere Nutzungen für Fußgänger und Radfahrer, um hier vor allem der Barrierefreiheit gerecht zu werden. Allerdings wird dadurch der Raum für den Markt geringer und damit auch der Raum für den Kunden- und Anlieferungsverkehr.

Der städtebauliche Entwurf unterliegt aber insbesondere hinsichtlich der Erschließung besonderen Restriktionen. Die städtebauliche Konzeption als auch der Gebäudeentwurf sehen eine Erschließung des geplanten Einzelhandels über die Erler Straße, zu der Tiefgarage unterhalb

der Stellplatzanlage und dem Ladenlokal selbst vor, sowie für weitere Kundenstellplätze des zukünftigen Mieters, der Anlieferung des Mieters und der Stellplatzanlage Mittelstraße Nr. 61 (Nispa) mit den dazugehörigen Wohneinheiten vor. Von der Erler Straße kann das Grundstück nur entlang der nördlichen Nachbargrenze nach der Verkehrsuntersuchung verkehrssicher angefahren werden.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt, die Zufahrt für die ebenerdige Stellplatzanlage Erler Straße, die Anlieferungszufahrt und die Zufahrt für die ebenerdige Stellplatzanlage Mittelstraße 61 (Nispa) müssen aus Verkehrssicherheitsgründen entlang der Grenze Erler Straße 9 und 11 (Pfarrheim-/bücherei) gebaut werden. Breiten und Längen insbesondere für den Lkw-Verkehr und der Tiefgaragenzufahrt schränken Alternativen stark ein. Nur mit dieser Planung können 4 Stellplatzbereiche mit 2 Zufahrten umgesetzt werden. Auch das Treppenhaus vom Lebensmittelmarkt zur Tiefgarage muss an die Grenze gebaut werden. Das eingeschossige Grenzgebäude umfasst auch einen Cafébereich und Sanitär- sowie Sozialräume. Eine alternative Ausdehnung auf die Stellplatzanlage lassen verkehrliche Restriktionen nicht zu. Die Bäckerei mit Café nicht mehr zur Erler Straße auszurichten, würde nicht nur der Belebung der Einkaufsmeile Erler Straße / Mittelstraße abträglich sein. Gästen würde auch der Blick auf die Pfarrkirche St. Ludgerus entgehen. Ihr Erscheinungsbild kommt aufgrund der Platzsituation mehr zur Geltung.

Abbildung 1: Strukturkonzept



(eigene Darstellung)

Auf der anderen Seite im Süden wird der Platz von dem Gebäude Mittelstraße Nr. 61 (Nispa) eingefasst. Die innere Organisation der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss erfordert zur Mittelstraße Nr. 61 (Nispa) die Anlieferung, da hierfür entsprechende Radien für den Lkw-Verkehr auf dem Platz zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Lkws müssen bereits beim vorliegenden Entwurf vom öffentlichen Straßenraum zur Anlieferrampe zurücksetzen.

Die Alternative, den Grundriss zu spiegeln, funktioniert nicht, weil sich die Anordnung der Nebenräume für die Technik und Lagerhaltung im direkten Anschluss an die Anlieferung negativ auf die jetzige Großzügigkeit der Verkaufsfläche auswirkt. Die Erweiterung des Gebäudes auf die Stellplatzanlage würde den Platz verkleinern.

Die Lkw-Anlieferung neben der Tiefgaragenzufahrt, damit die Bäckerei und das Café im Süden neben Mittelstraße Nr. 61 (Nispa) eingerichtet werden, funktioniert nicht, da die Zufahrt aus verkehrlichen Gründen im Norden neben dem Grundstück Erler Straße 9 und 11 (Pfarrheim-/bücherei) vorzusehen ist, die private Grundstücksfläche zugunsten der Aufweitung der Erler Straße u.a. für Fußgänger und Radfahrer verkleinert wird und ein Zurücksetzen von Lkws im Einfahrtsbereich und Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes zu Konflikten mit den anderen Verkehrsteilnehmern führt. Die sichere Verkehrsabwicklung auf dem Platz insbesondere zwischen Lkw und Fußgänger / Radfahrer würde gestört werden.

Brüstungen auf dem eingeschossigen Gebäude zur Absturzsicherung und beim Notausgang vom Lebensmittelmarkt werden lichtdurchlässig und blickundurchlässig ausgeführt, um Auswirkungen auf das Nachbargrundstück bestmöglich zu reduzieren.

In Anbetracht der dringenden Erfordernisse

- einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m²,
- eine Bäckerei mit Cafébereich für den gesellschaftlichen Zusammenhalt,
- die Befriedigung des Bedarfs nach barrierefreien Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte in zentraler Lage
- und die Ausbildung eines Platzes u. a. zur Öffnung des Raumes zur katholischen Pfarrkirche St. Ludgerus

für die innerörtliche Entwicklung Schermbecks umzusetzen, sind unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange die eingeschossige Grenzbebauung mit Absturzsicherung auf einer Länge bis zu 23 m und der Grenzweg mit Brüstung für den Notaufgang mit ca. 12 m Grenzlänge jeweils zum Grundstück Erler Straße 9 und 11 (Pfarrheim-/bücherei) gerechtfertigt.

Die Planung ist unter den Rahmenbedingungen die beste Lösung, ohne die Baurechte auf dem Nachbargrundstück einzuschränken.

1.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald/Fläche für Wohnzwecke Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen.

Die Entwicklung erfolgt im Ortskern, sodass keine landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen überplant werden. Allerdings sind Ausgleichsmaßnahmen für nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe extern nachzuweisen. Sie erfolgen hier durch Waldumbau. Die Entwicklung erfolgt in bereits bebauten Bereichen, wodurch das Ausgleichserfordernis relativ gering

ausfällt. Dachbegrünung trägt zur Eingriffsminderung bei und damit zur Verringerung des Ausgleichsbedarfs. Bei der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um eine Waldumbaumaßnahme. Der Wald werden standortfremde durch standortheimische Baumbestände ersetzt. Die Waldfläche bleibt erhalten. Die Planung nimmt keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch.

Die bisherigen Bebauungspläne setzen ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet fest, in dem Wohnen regelmäßig zulässig ist. Folglich werden Flächen für Wohnzwecke überplant. Allerdings entsteht durch die Planung mehr Wohnraum über dem Markt.

Die Planung geht mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB konform.

1.6 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Die strategische Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Gemeinde Schermbeck in den nächsten Jahren ist das integrierte Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2014. Für die Bauleitplanung gibt es viele Kontaktpunkte, wobei die wesentlichen Punkte aus dem Konzept in den folgenden Tabellen zusammengestellt sind. In der letzten Zeile wird die Planungsrelevanz dargelegt.

Tabelle 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

| |
|---|
| <p>Bausteine:</p> <p>a) Bestandsaufnahme der Bepflanzung, Versickerungsflächen und Kaltluftquellgebiete; b) Erstellen einer Prioritätenliste; c) Planung und Beratung durch Stadtklimatologen/Erstellung eines Konzepts d) Prüfung Klimawandelanpassung in Bebauungsplänen</p> |
| <p>Kurzbeschreibung:</p> <p>Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die wachsende Hitzebelastungen, Zunahme von Extremniederschlägen und wachsende Trockenheit als folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick.</p> <p>Um den bereits heute spürbaren Klimaveränderungen in der Zukunft gewachsen zu sein, sollten im Kerngebiet Schermbecks Klimazonen geschaffen werden. Künstliche Wasserläufe, optimal gewählte Bepflanzung mit schattenspendenden (kanalverträglichen) Bäumen, begrünten Fassaden und Dächern sind mögliche Maßnahmen, um an heißen Tagen für ein angenehmes Mikroklima zu sorgen. Neben der Vermeidung von Hitzeinseln sollte auch für Versickerungsflächen gesorgt werden, um bei immer häufigeren Starkregenereignissen die Kanalisation entlasten zu können und einen gemächlichen Oberflächenabfluss zu ermöglichen. Außerdem kann über die Lenkung von Kaltluftmassen in das Kerngebiet nachgedacht werden, sodass auch nächtlicher Hitzestau kein Thema der Zukunft sein muss. Hierzu kann die Verwaltung über Vorgaben in Bebauungsplänen Einfluss ausüben, so dass bspw. bei Umwidmungen von Bauland stets Auswirkungen auf das Mikroklima berücksichtigt werden müssen.</p> |
| <p>Relevanz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler Str."</p> |

Ein Entwässerungskonzept sieht eine Rigolenversickerung von unbelasteten Dachflächenwasser unter der Tiefgarage vor. Außerdem ist Rückhaltevolumen auf den Dachflächen und unter der Tiefgarage zu schaffen, damit Niederschlagswasser für das Kanalnetz verträglich gedrosselt fließen kann. Die Dachbegrünung kappt Niederschlagswasserspitzen insbesondere von Starkregenereignissen. Die Verdunstung trägt zur Minderung der Hitzebelastung im Ortskern bei. Bäume über einer Tiefgarage führen zu Konflikten, die weder für die Bäume noch für die Tiefgaragennutzung förderlich sind. Die Planung sieht eine Teilfassadenberankung vor, die aber der Bebauungsplan nicht sichert, vor. Ladestationen für Elektrofahrzeuge im Plangebiet sind zulässig. Die klimaneutrale Elektrifizierung des Individualverkehrs berücksichtigt die Planung bereits.

Die klimaneutrale Wärme- und Elektrizitätsversorgung schreibt der Bebauungsplan nicht vor. Grundsätzlich ist die Installation von Dachphotovoltaikanlagen ergänzend zur Dachbegrünung denkbar. Die Wärmeversorgung erfolgte über Luftwärmepumpen. Solaranlagen über den Gründächern sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht eingezeichnet, aber zulässig. Als Alternative bietet sich die Brennstoffzellenheizung an. Sie erzeugt mehr Elektrizität bei weniger Wärmeenergie und sie arbeitet leiser. Sie erzeugt Elektrizität mittels einer chemischen Reaktion. In der kalten Verbrennung verbinden sich Wasserstoff und Sauerstoff. Neben Elektrizität und Wärme fällt Wasser an. Der notwendige Wasserstoff wird aus dem Erdgas vom örtlichen Versorger erzeugt. Sobald in den nächsten Jahrzehnten ein Wasserstoffmarkt produziert aus den Überschüssen der Windkraftanlagen und zum Betrieb von Lastkraftwagen, Flugzeugen und Schwer- und Chemieindustrie besteht, ist eine direkte Lieferung von Wasserstoff denkbar. Da die Brennstoffzellen selbst nur einen kleinen Leistungsbereich abdecken, vor allem im Wärmebereich, werden sie meist von einer Erdgasheizung in den Wintermonaten bei Bedarf unterstützt.

(Bausteine und Kurzbeschreibung aus Fraunhofer Umsicht. 2014. Maßnahmenkatalog, S. 124)

1.7 Verfahren

Die Rechtsgrundlagen und der Verfahrensablauf sind in der Planzeichnung aufgelistet. Die Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2 Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage des Plangebietes

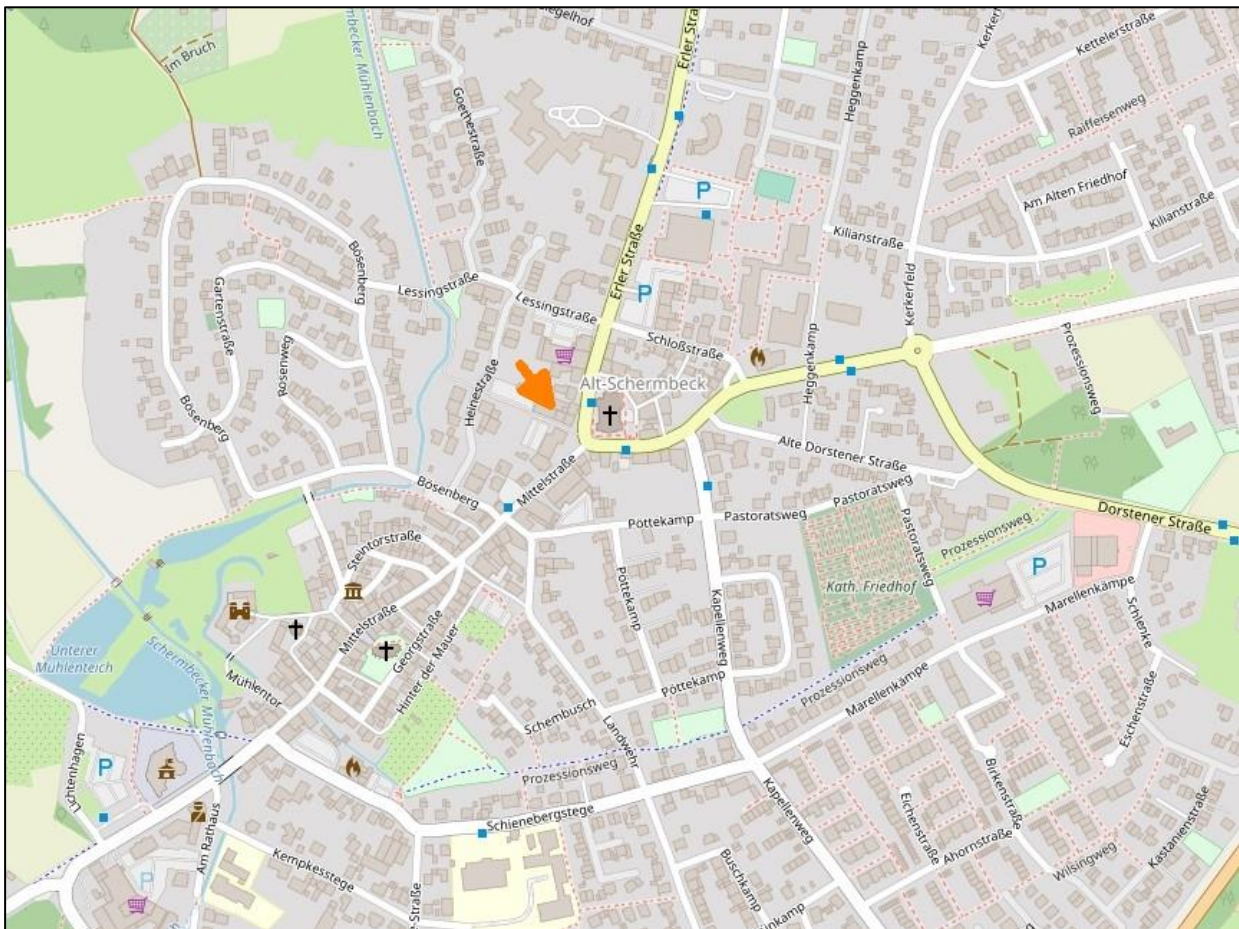
Das Plangebiet liegt zentral in der Siedlungslage Schermbeck gegenüber der katholischen Pfarrkirche St. Ludgerus. Die Erler Straße (Landesstraße 607) bildet zusammen mit der Mittelstraße die Haupteinkaufsmeile in Schermbeck. Neben Einzelhändlern sind Finanzdienstleister und soziale Einrichtungen fast ausschließlich im Erdgeschoss anzutreffen. Die innerstädtischen Wohnhäuser sind zumeist zweigeschossig mit ausgebautem dritten Dachgeschoss und stehen traufenständig zur Erschließungsstraße. Zur Nachverdichtung ersetzen sukzessiv dreigeschossige Neubauten mit ausgebautem vierten Dachgeschoss die zweigeschossigen Häuser mit drittem Dachgeschoss. Sie bleiben in ihrer Höhenentwicklung vergleichbar mit den Nachbargebäuden und fügen sich in die Gebäudetopologie ein. In den rückwärtigen Grundstückslagen schließen Wohngebiete an.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus an der Erler Straße 3, 5 und 7 ersetzt ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. An der Erler Straße

rahmen neuere dreigeschossige Gebäude mit unsymmetrischen Satteldächern das Plangebiet ein. Das Haus in Richtung Mittelstraße nutzt ein Finanzdienstleister und das nördlich angrenzende Haus dient als Pfarrheim mit Pfarrbücherei. Das Grundstück reicht bis zur Heinestraße, die als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebaut ist. Anderthalb geschossige Wohnhäuser mit Ziegelfassade und traufenständigen Sattel- und Walmdächern säumen die Heinestraße.

Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Abbildung mit orangem Pfeil markiert.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes orangener Pfeil



(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 10.2020)

2.2 Geltungsbereich

Zur Umsetzung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie Lösung der planerischen Herausforderungen werden die **Geltungsbereiche** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler Str." wie folgt begrenzt.

Der Geltungsbereich des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Blatt 1)** Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“ ist wie folgt begrenzt:

Im **Norden** durch die Grundstücke Erler Straße 9 und 11 (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstücke 120 und 123)

Im Westen durch die Heinestraße (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 176)

Im Süden durch die Grundstücke Heinestraße 15, 17 und 19 (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 141), das unbebaute Grundstück Heinestraße 21 (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 147) und die Grundstücke Mittelstraße 59 und 61 (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstücke 143 und 146) und ab der Flurstücksgrenze über das Straßenflurstück der Mittelstraße (Gemarkung Schermbeck, Flur 1, Flurstück 2396) bis zum Straßengrundstück der Erler Straße (Gemarkung Altschermbeck, Flur 23, Flurstück 639) und

Im Osten durch das Straßengrundstück der Erler Straße (Gemarkung Altschermbeck, Flur 23, Flurstück 639)

Der Geltungsbereich des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Blatt 1)** Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler Str." umfasst die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

Tabelle 2: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches, vorhabenbezogener Bebauungsplan²

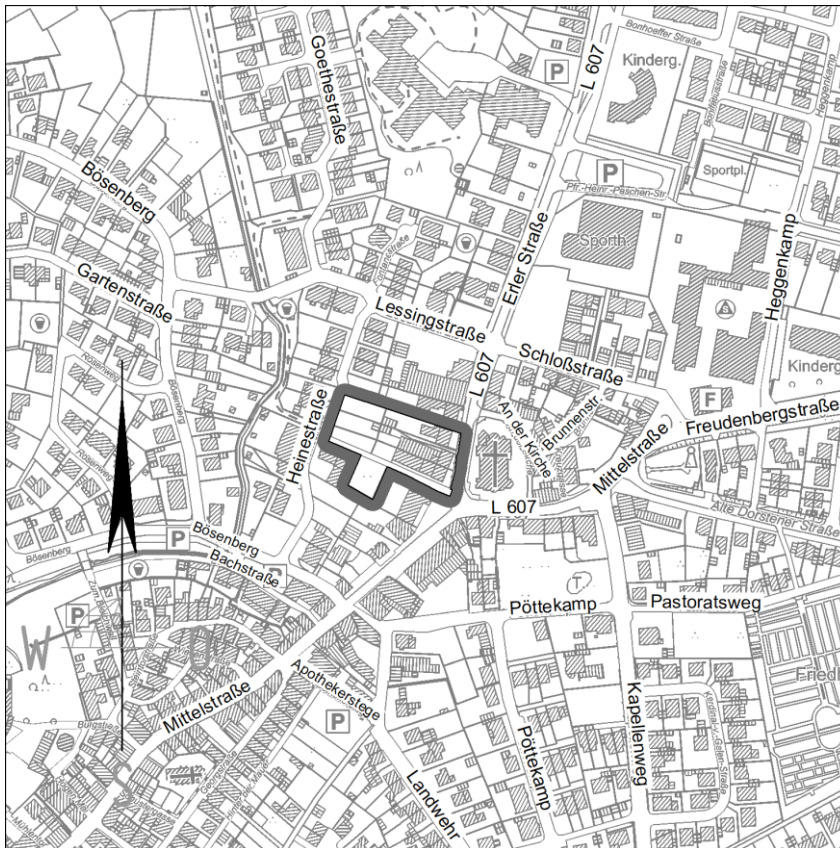
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|------------|------|--|
| Schermbeck | 15 | 117, 118, 119, 124, 125, 126, 127, 128, 140 tlw. und 142 |
| Schermbeck | 1 | 2396 tlw. |

(eigene Zusammenstellung)

Die Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Abbildung 3 mit grauer Saumschraffur gekennzeichnet.

² Katasterstand: April 2020

Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches, vorhabenbezogener Bebauungsplan



(eigene Zusammenstellung vor Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2)** Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler Str." ist wie folgt begrenzt:

Im **Norden** durch die Grundstücke Erler Straße 9 und 11 (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstücke 120 und 123)

Im **Westen** durch die Heinestraße (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 176)

Im **Süden** durch das Wegegrundstück (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 140) bis zur straßenabgewandten Grenze der Grundstücke Heinestraße 15, 17 und 19 (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 141), den Weg (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 140) querend und der straßenabgewandten Grenze folgend sowie der Grenze des unbebauten Grundstückes Heinestraße 21 (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 147) und die Grundstücke Mittelstraße 59 und 61 (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstücke 143 und 146) und der nördlichen Flurstücksgrenze 143 auf einer Länge von 9 m folgend, um dann rechtwinklig den Weg (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 140) zu queren und seiner Nordgrenze sowie der Nordgrenze vom Straßengrundstück Mittelstraße (Gemarkung Schermbeck, Flur 1, Flurstück 2396) bis zum Straßengrundstück der Erler Straße (Gemarkung Alt-schermbeck, Flur 23, Flurstück 639) zu folgen und

Im Osten durch die neue Grenze der Erler Straße

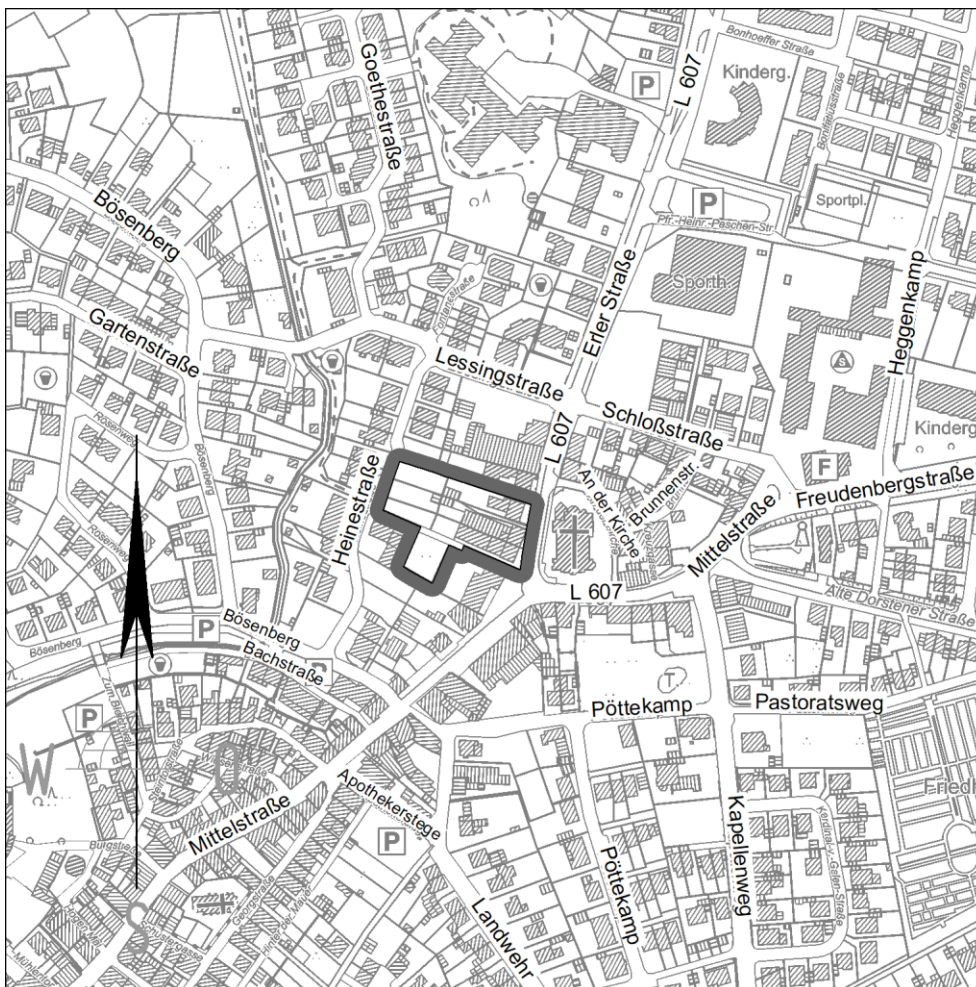
Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2)** Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler Str." umfasst die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

Tabelle 3: : Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches, Vorhaben- und Erschließungsplan

| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|-----------|------|--|
| Schermbek | 15 | 117, 118, 119, 124 tlw., 125 tlw. , 126 tlw. , 127 tlw., 128 tlw., 140 tlw. und 142 |

(eigene Zusammenstellung)

Abbildung 4: Lage des Geltungsbereiches, Vorhaben- und Erschließungsplan



(eigene Zusammenstellung vor Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

2.3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Ortszentrum. Nach der Aufgabe Lebensmittelmarktes an der Erler Straße 5 im Plangebiet wird der rückwärtige Bereich überwiegend als Parkplatz genutzt. Im Haus Erler Straße 3 bietet ein Zweiradhändler seine Waren an. In den Obergeschossen sind Wohnungen ebenso wie im Haus Erler Straße 7.

Nördlich vom Plangebiet bietet ein Lebensmitteldiscounter (Erler Straße 13) seine Waren an. Er ist insbesondere durch kirchliche und soziale Einrichtungen sowie Wohnnutzungen vorwiegend in den Obergeschossen vom Plangebiet getrennt. Hinter der bereits genannten Kirche St. Ludgerus schließen nördlich Wohngebiete ebenso wie westlich vom Plangebiet an der Heinestraße an. An der Mittelstraße, die unmittelbar vor dem Plangebiet nach Südwesten als Haupteinkaufsstraße in den verkehrsberuhigten Bereich führt, besteht u.a. ein Drogeriefachmarkt.

Das Plangebiet an der Erler Straße befindet sich zwischen dem Pfarrheim mit Pfarrbücherei und einem Finanzdienstleister. In den Obergeschossen der dreigeschossigen Häuser mit ausgebautem vierten Dachgeschoss sind überwiegend Wohnungen beheimatet. Auf der gegenüberliegenden Erler Straßenseite zeigt der Turm des Kirchenschiffes der Sankt Ludgerus Pfarrkirche gen Himmel. Entlang der Erler Straße wandelt sich die Bebauung von einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem dritten Dachgeschoss zu einer dreigeschossigen Bebauung mit ausgebautem vierten Dachgeschoss, wobei die Gebäudehöhen kaum höher sind als der Altbestand. Möglich wird dies durch unsymmetrische Satteldächer, die auf der straßenabgewandten Seite durch eine flachere Dachneigung mehr Wohnraum bieten, und Zwerchhäusern / -giebeln bzw. Dachgauben und niedrigere Deckenhöhen. Die Gebäude stehen überwiegend traufenständig zur Straße und haben eine Ziegelformatfassade und Satteldächer. Die Mittelstraße prägen zweigeschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss, obwohl vereinzelt drei- und viergeschossige Gebäude sich in die Gebäudezeilen einreihen.

Die Geschäftsstraßengrundstücke grenzen entlang der Erler Straße rückwärtig an Wohnhausgrundstücke bzw. reichen bis an Wohnstraßen heran, wie das Plangebiet. Ein Weg durch das Plangebiet verbindet die Heinestraße und die Erler Straße miteinander, wobei er auch als Stellplatzzufahrt genutzt wird. Der Fahrbahnhöhenunterschied zwischen Erler Straße und Heinestraße beträgt rund 3,5 m.

Im Plangebiet steht ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen und ehemaliger Lebensmittelmarktfläche im Erdgeschoss, die 2018 aufgegeben wurde bzw. leer steht. Außerdem steht ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Walmdach im Plangebiet. Hinter ihm schließt eine ungepflegte Gartenparzelle mit Garagen und angeschlossenen Geräteschuppen bis zur Heinestraße an. Daneben liegt getrennt durch eine Garagenzeile hinter dem bisherigen Lebensmittelmarkt auf der straßenabgewandten Seite der Erler Straße die Stellplatzanlage mit Garagen im Plangebiet bis zur Heinestraße heran. Sie ist verkehrsberuhigt als Wohnstraße ausgebaut. Anderthalb- bis zweigeschossige Wohnhäuser teilweise mit drittem ausgebauten Dachgeschoss mit roter bis brauner Ziegelfassade und traufenständigen Sattel- und Walmdächern mit überwiegend rötlicher

Dacheindeckung fassen den Straßenraum ein. Im Plangebiet liegt hinter dem Finanzdienstleistungsgebäude die zugehörige Stellplatzanlage, an der sich eine kurzgeschnittene Rasenfläche anschließt, die bis zu den Gebäuden Heinestraße 15, 17 und 19 heranreicht und zum Plangebiet gehört.

Das Plangebiet befindet sich an der Nahtstelle der Bebauungspläne Nr. 15 „Erler Straße West“ und Nr. 17.1 „Ortskern-Nord“, die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden. Die folgenden Abbildungen ergänzen die Bestandsbeschreibung.

Abbildung 5: Erler Straße mit Straßenbäumen und zum Abbruch vorgesehene Gebäude



(eigene Aufnahme. 12.06.2019)

Abbildung 6: rückwärtige Stellplatzanlage mit Blick auf St. Ludgerus



(eigene Aufnahme, .04.07.2019)

Abbildung 7: Nachbargebäude, Mittelstraße 61 mit eigener Stellplatzanlage



(eigene Aufnahme, .04.07.2019)

Abbildung 8: Heinestraße



(eigene Aufnahme, .04.07.2019)

2.4 Städtebauliche Konzeption

Das Vorhaben- und Erschließungskonzept sieht die Öffnung des Straßenraumes an der Erler Straße zwischen dem Pfarrheim der katholischen Kirchengemeinde St. Ludgerus und dem Finanzdienstleistungsgebäude vor. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite fasst die erhöht stehende Pfarrkirche St. Ludgerus den Straßenraum ergänzend ein. Sie erhält eine Entsprechung durch ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Der Geländehöhenunterschied ist so groß, dass die Tiefgarage an der Heinestraße ebenerdig liegt, während sie sich zur Erler Straße im Kellergeschoss befindet. Das Erdgeschoss mit dem Markt ist ein einheitlicher Gebäudekörper, über dem Dachterrassen und ein Sinn- /Klanggarten entstehen wird. Er nutzt die Dachflächen zwischen den Obergeschossen auch zur Erschließung der oberen Wohnungsetage. Zum Pfarrheim und zu der nördlich gelegenen Wohnbebauung an der Heinestraße weist der Verkaufsraum eine geschlossene Fassade im Erdgeschoss auf. Die darüber liegenden Geschosse sind zurückgesetzt. Während der Baukörper zur Erler Straße als ein abschließender Riegel geplant ist, stehen die Obergeschosse zur Heinestraße mit ihrer schmalen Gebäudeseite mittig auf dem Baugrundstück und vom öffentlichen Raum abgerückt. Sie sind dadurch vom Straßenraum der Heinestraße weniger wahrnehmbar. Die Tiefgarage und der

darüber liegende Markt mit seinen Lagerflächen bilden zur Heinestraße eine klare zweigeschossige Raumkante aus. Ein dreigeschossiges Haus ohne Keller entsteht neben der Stellplatzanlage des Finanzdienstleisters und dem Wohnhaus Heinestraße 15,17 und 19.

Von der Erler Straße können über die neue Stellplatzanlage 58 Tiefgaragenstellplätze und 25 ebenerdige Stellplätze zwischen Neubau und Erler Straße sowie weitere Bestandsstellplätze hinter dem Finanzdienstleistungsbauwerk Mittelstraße 61 angefahren werden. 24 weitere Stellplätze für Wohnungen in den oberen Geschossen können nur von der Heinestraße ebenerdig erreicht werden. Sie liegen aufgrund der Hanglage auf Höhe der Tiefgarage. Zählt man sie zur Tiefgarage dazu, verfügt die Tiefgarage über insgesamt 82 Stellplätze³ (24 Heinestraße + 58 Erler Straße). Mit den 25 ebenerdigen Stellplätzen im Plangebiet entstehen im Plangebiet insgesamt 107 Stellplätze.

Die zentrale Lage im Ortskern ermöglicht es Bewohner zu Fuß mit dem Rad und / oder mit dem Bus alle alltäglichen Ziele zu erreichen. Ein Stellplatz je Wohnung ist hier ausreichend.

Ein Lebensmittelvollsortimenter bietet zukünftig seine Waren und Dienstleistungen auf einer Verkaufsfläche von 1.400 m² im Erdgeschoss zur Erler Straße an. Eine Bäckerei hat eine Verkaufsfläche von 100 m², wobei sie auf einer Fläche mit einem Café auf 150 m² Kunden ihre Leistungen offeriert. In den Obergeschossen sind Wohnungen neben Räumen für soziale Zwecke z. B. Seniorentagungsstätte und Büros für Dienstleistungen bzw. freie Berufe z. B. Steuerberater vorgesehen. 24 barrierefreie Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 und 80 Quadratmeter entstehen, die sozial gefördert werden.

³ Die erste Reihe an der Heinestraße mit 10 Stellplätzen können als Garagen und nicht als Tiefgaragenstellplätze angesehen werden. Es ist hin und wieder deswegen von 72 Tiefgaragenstellplätze die Rede.

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, Blick von St. Ludgerus auf das Bauvorhaben⁴



(Brilo Rexforth ©)

Abbildung 10: Heinestraße



(Brilo Rexforth ©)

⁴ Die bauliche Trennung von Bürgersteig Erler Straße und Stellplatzanlage ist nicht eingezeichnet.

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

2.5 Erschließung

Die Führung von Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum erfolgt stadttüblich im unterirdischen Ausbau. Die Leitungen sind so insbesondere besser vor Witterungseinflüssen und extremen Wetterereignissen geschützt.

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Den überörtlichen Anschluss übernehmen die Erler Straße (Landesstraße 607) und die Dorstener Straße (Landesstraße 607) zur Weseler Straße / Freudenberg Straße (beide Bundesstraße 58) zum Anschluss „Scherbeck“ an der Autobahn 31.

Die Grundstückserschließungsgrundsätze für den Pkw- und Lkw-Verkehr für die Einzelhandelsnutzungen wurden gemeinsam mit Vertretern des Straßenbaulastträgers der L 607 (Erler Straße) bei einer Ortsbesichtigung definiert. Aufgrund der begrenzten Vorhabengrundstückslänge an der Erler Straße und des bestehenden Knotenpunktes Erler Straße / Mittelstraße / Süderschließung Plangebiet, der für eine Vollerschließung des Plangebietes aus geometrisch-verkehrstechnischen Gründen nicht genutzt werden kann, sind verkehrliche Erschließungsalternativen für den Lebensmittelmarkt nicht darstellbar bzw. belastbar (vgl. Runge. 2021B. S. 1f.).

Die Erschließung des Plangebietes übernehmen für die Einzelhandelsnutzungen die Erler Straße und die Heinestraße für 24 Wohnungstellplätze. Die Heinestraße kann den Wohnungsverkehr leistungsgerecht und verkehrssicher abwickeln. Aufgrund des entfallenden bisherigen Lebensmittelmarktverkehrs (aufgegebener EDEKA) ist mit keiner Mehrbelastung auf der Heinestraße zu rechnen (vgl. Runge. 2021A. S. 48).

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit und der verkehrssicheren Erschließung des Lebensmittelmarktes und der Bäckerei liegt eine Verkehrsuntersuchung vor. Um unter Berücksichtigung des zukünftigen Plangebietsverkehrs und langfristigen Verkehrsmengenentwicklungen eine befriedigende Verkehrsqualität im Ortskern zu gewährleisten, sind Maßnahmen erforderlich.

Für die Tiefgaragenzufahrt und der ebenerdigen Stellplatzanlagenzufahrt ist ein gemeinsamer Zufahrtsbereich vorgesehen. Zur leistungsfähigen und sicheren Abwicklung sieht die Planung die Stellplatzeinfahrt unmittelbar neben der Tiefgaragenein- und -ausfahrt vor. Auf der Erler Straße (L 607) bedarf es außerdem eines vollwertigen Linksabbiegerstreifens, der durch eine Fahrbahnaufweitung in den Straßenraum integriert wird. Die Ausfahrt vom Parkplatz erfolgt nicht direkt auf die Erler Straße, sondern über den Knotenpunkt Erler Straße / Mittelstraße, sodass auf der Stellplatzanlage nur ein Einrichtungsverkehr zulässig ist. Der Einrichtungsverkehr muss auch vom Anlieferungs- und Abfahrtsverkehr für den Lebensmittelmarkt und der

Bäckerei beachtet werden. Der Lieferverkehr der Stellplatzanlage vom benachbarten Kreditinstitut (Mittelstraße 61) kann zukünftig nicht mehr direkt von der Mittelstraße den Stellplatz anfahren. Der Verkehr fließt über die neue Stellplatzanlage vor dem Lebensmittelmarkt zur benachbarten Stellplatzanlage hinter dem Wohn- und Geschäftshaus Mittelstraße 61. Der Verkehr kann dann aber wie gewohnt über den Knotenpunkt Erler Straße / Mittelstraße abfahren (vgl. Runge, 2021A, S. 47). In der folgenden Darstellung hat das Verkehrsplanungsbüro die Erschließung an der Erler Straße eingezeichnet.

Abbildung 11: Einzelhandelserschließung Erler Straße⁵



(Runge, 2021, S. 50)

Die **Leistungsfähigkeitsuntersuchung** des Knotenpunktes Erler Straße / Mittelstraße inkl. dem Verkehr aus dem Plangebiet über die bestehende Erschließungsstraße zeigt, dass für eine befriedigende bzw. ausreichende Verkehrsqualität weitere Maßnahmen erforderlich sind. Der Verkehrsplaner gibt zwei Empfehlungen, von der eine umzusetzen ist.

- 1) Die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze vor dem Markt ist auf 25 zu reduzieren. Der Kundenverkehr wird die Tiefgaragenstellplätze stärker nutzen, den die Tiefgaragenein- und -ausfahrt sicher und leistungsfähig abwickeln kann. Die freiwerdenden Flächen

⁵ Im Plan sind mehr als 25 Stellplatzflächen eingezeichnet. Auf den überzähligen Flächen sind weitere Fahrradstellbereiche mit Ladestationen und Grünhochbeete vorgesehen.

können von Fußgängern, Radfahrern und Vegetation genutzt werden. Allerdings erreicht der Knotenpunkt Erler Straße / Mittelstraße dann nur die Verkehrsqualitätsstufe D (vgl. Runge. 2021A. S. 54).

- 2) Eine Änderung der Verkehrsführung und / oder der Verkehrsregelung in der mittleren und südlichen Mittelstraße zwischen Erler Straße und Schienebergstege entlastet den Knotenpunkt Erler Straße / Mittelstraße / Süderschließung Plangebiet. Aus den unterschiedlichen Maßnahmen sind 3 Varianten übrig geblieben.
- a. Variante 1: Ein-Richtungsstraße Mittelstraße Richtung Süden
Wenn die Mittelstraße mit Einfahrtrichtungsverkehr nach Süden ausgewiesen ist, reduzieren sich die Abbiegevorgänge und zu beiden Spitzenstunden am Knotenpunkt wird eine gute Verkehrsqualität (QSV B) erreicht (vgl. Runge. 2021A. S. 45f.).
 - b. Variante 2: Fahrradzone im Ortskern
Die Ausweisung einer Fahrradstraße in der südlichen Mittelstraße reduziert die Verkehrsmengen deutlich. Bei dieser Variante ist am Knotenpunkt eine gute Qualitätsstufe B prognostizierbar. In den Nachmittagsstunden beträgt die mittlere Wartezeit bis zu 21 Sekunden, weswegen in dem Zeitraum nur noch eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) erreicht wird (ibid.).
 - c. Variante 3: Verkehrsberuhigter Bereich Mittelstraße
Eine Verkehrsberuhigung der Mittelstraße führt ebenfalls zu reduzierten Verkehrsmengen am Knotenpunkt Erler Straße / Mittelstraße / Süderschließung Plangebiet. Wie bei der 2. Variante führt sie bis zu Verkehrsqualitätsstufen B vormittags und C nachmittags (ibid.).

Alle drei Varianten zeigen, bezogen auf den Verkehr aus dem Plangebiet, eine Entlastung der Mittelstraße zwischen Erler Straße und der Schienebergstege. Befriedigende bis gute Verkehrsqualitätsstufen sind durch die drei Varianten erreichbar (ibid.).

Die Entscheidung zur zukünftigen Verkehrsführung im Ortskern fällt der Gemeinderat 2021 / 2022. Falls keine der genannten drei Varianten oder keine andere Variante umgesetzt wird, die zur grundlegenden Verkehrsreduzierung auf der Mittelstraße führt, besteht die Möglichkeit die ebenerdigen Stellplätze vor dem Markt an der Erler Straße auf 25 zu reduzieren, um eine ausreichende Verkehrsqualität am Knotenpunkt Erler Straße / Mittelstraße / Süderschließung Plangebiet zu sichern.

Es besteht eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich der Rat für eine der genannten drei Varianten entscheidet. Falls keine Maßnahme⁶ zur grundlegenden Verkehrsreduzierung umsetzbar ist, hat der Vorhabenträger die Möglichkeit die 38 ebenerdigen Stellplätze auf 25 zu reduzieren. Die aktuelle Planung sieht nur 25 ebenerdige Stellplätze zur Erler Straße vor. Aufgrund der Tiefgarage und der leistungsfähigen Zufahrt verfügt der Lebensmittelmarkt über eine ausreichende Stellplatzanzahl. Für Wohnungen im Ortskern ist ein Stellplatz je Wohnung ausreichend bemessen.

Die Planung sieht eine bauliche Trennung vom **Fußgängerverkehr** entlang der Erler Straße und der ebenerdigen Stellplatzanlage vor dem Markt vor, um Behinderungen oder Gefährdungen der Fußgänger zu unterbinden (vgl. Runge. 2021A. S. 49).

Für den Fußgängerverkehr entlang der katholischen Kirche St. Ludgerus ist ein 1,55 m breiter Bürgersteig und entlang dem Plangebiet ein barrierefreier 2,00 m breiter Fußgängerweg geplant (vgl. Runge. 2021A. S. 50).

Auf der Stellplatzanlage empfiehlt der Verkehrsplaner zur Leitung der Fußgänger die Einfärbung von Gehwegen, um die Kunden und Mitarbeiter sicher von der Erler Straße ins Geschäft zu leiten (vgl. Runge. 2021A. S. 50). Sie wird im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

Hohe Priorität genießt der **Radwegen**etzausbau in Schermbeck. Aufgrund des beengten Raumes u.a. durch den erhöhten Kirchplatz kann der Radverkehr nicht abgetrennt auf einem Hochbord oder auf einem Radfahrstreifen geführt werden. Entlang der Erler Straße sind deswegen im Abschnitt zwischen Lessingstraße und Hegekamp beidseitig Schutzstreifen mit einer Mindestbreite von 1,25 m einzurichten (vgl. Runge. 2021A. S. 50). Für Fahrräder sind ausreichende Abstellmöglichkeiten auf der Stellplatzanlage vor dem Markt geplant.

Der **Stellplatznachweis** nach Bauordnung bzw. Ortssatzung ist auf den privaten Grundstücken zu führen. Die Tiefgarage bietet 82 Stellplätzen Raum, die über zwei Zufahrten angefahren werden können. 58 Tiefgaragenstellplätze erschließt eine Rampe von der Erler Straße, die für den Lebensmittelmarkt und die Bäckerei vorgesehen sind. Die getrennten 24 Tiefgaragenstellplätze für die Wohnungen im Plangebiet können aufgrund des Geländehöhenunterschiedes von der Heinestraße ebenerdig angefahren werden. Der Stellplatzbedarf je Wohnung ist aufgrund der Lage niedriger anzusetzen. Schließlich können viele Ziele zu Fuß, per Rad und / oder mit dem Bus erreicht werden. Die Vorhaltung eines Stellplatzes je Wohnung ist somit ausreichend.

⁶ Es sind auch andere hier nicht genannte Maßnahmen denkbar.

Zu den 82 Tiefgaragenstellenplätzen sind 25 ebenerdige Stellplätze vor dem Lebensmittelmarkt geplant. Sie werden von der Erler Straße im Einfahrtrichtungsverkehr angefahren. Im Plangebiet sind insgesamt 107 Stellplätze zu verorten.

An der Erler Straße liegt direkt gegenüber dem Plangebiet die **Bushaltestelle** „Kath. Kirche“, die von den Linien 71 und 293 angefahren wird. Die Linie 71 fährt nach Raesfeld. Die Bushaltestelle „Overkämping“ befindet sich rund 150 Meter südlich in der Tempo 20-Zone der Mittelstraße. Sie wird von den Linien 71 und SB18 in Fahrtrichtung Süden angefahren. Das Busangebot hat einen 2-Stunden-Takt. In Gegenrichtung befindet sich ebenfalls rund 150 Meter östlich die Bushaltestelle „Zur Linde“. Dort halten die Linien 71 und SB18 (vgl. Runge. 2021A. S. 86f.).

Die Schulbuslinien 293 (Raesfeld - Dorsten) und 299 (Schermbek -Dorsten) verdichten das Fahrtenangebot nur temporär. Die Schnellbuslinie SB21 (Wesel - Dorsten) ist nur über die Haltestelle Rathaus in ca. 1 km Entfernung erreichbar (ibid.).

Die Bushaltestelle „Kath. Kirche“ an der Erler Straße soll zur Mittelstraße verlegt werden, so dass sie der Haltestelle „Zur Linde“ in Gegenrichtung schräg gegenüberliegt.

Anschlüsse an das **Wasser-** und **Schienennetz** bestehen für das Gebiet nicht.

2.5.2 Soziale Infrastruktur

Die fußläufige Entfernung von **Kindertagesstätten** zum Plangebiet geht aus der folgenden Tabelle hervor.

Tabelle 4: KITA-Entfernung zum Plangebiet

| Name | Adresse | Fußläufige Entfernung vom Plangebiet ca. |
|--|------------------------------|--|
| Caritaskita Altes Rathaus | Weseler Straße 1 | 550 m |
| Ev. Kita Hand in Hand | Erler Straße 44 | 260 m |
| Ev. Kita und Familienzentrum an der Kempkesstege | Kempkesstege 2 | 600 m |
| Kita Stenkampshof | Zur Obstwiese 1 | 750 m |
| Kath. KiTa & Familienzentrum St. Ludgerus | Heggenkamp 25 | 280 m |
| Kath. Kita St. Kilian | Johann-von-der-Recke-Str. 26 | 920 m |

(eigene Zusammenstellung)

Der Hauptstandort der Gemeinschaftsgrundschule Schermbek befindet sich ca. 920 m (Weseler Straße 12) und der Teilstandort ca. 580 m (Schienebergstege 22) vom Plangebiet entfernt.

Die Gesamtschule liegt an der Schloßstraße 20 in einer fußläufigen Entfernung von ca. 220 m.

Der nächstgelegene Spielplatz liegt ca. 280 m entfernt bei der Gesamtschule an der Kilianstraße. Dort besteht auch ein Fußballplatz. Größere Sportstätten liegen im Nordosten der Ortslage Altschermbeck fußläufig ca. 930 m vom Plangebiet entfernt.

2.5.3 Ver- und Entsorgung

2.5.3.1. Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit **Trinkwasser** kann durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen bedarfsorientiert im Rahmen des gültigen Konzessionsvertrages sichergestellt werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss aufgrund der Festsetzungen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. (96 m³/h) für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Der tatsächliche Bedarf kann durch bauliche Maßnahmen niedriger sein (Brandschutzkonzept). Den tatsächlichen Bedarf ermittelt das Brandschutzkonzept.

Das Trinkwassernetz kann 48m³/h (800l/Min.) für die Dauer von zwei Stunden bereitstellen.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Die Löschwasserversorgung kann beispielsweise durch Zisternen ergänzt sichergestellt werden. Grundsätzlich kann bei entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen auch über Grundwasserentnahme zur Verfügung gestellt werden.

Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahmen bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen, ist als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen der Regelungen zwischen Gemeinde und Versorgungsunternehmen sicherzustellen. Der Zufluss kann durch zwei getrennt Zuleitungen in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen sichergestellt werden. Eine Verpflichtung für den Versorger zur Lieferung der Wassermenge im Brandfall besteht nicht. Eingebaute Unterflurhydranten sind in diesem Fall gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen.

Der Vorhabenträger kann durch Brandschutzmaßnahmen im Rahmen der Genehmigung den Löschwasserbedarf senken. Er kann auch ggf. Löschwasser durch Zisternen, Grundwasserentnahme etc. unter der Tiefgarage bereitstellen. Dieser Bebauungsplan lässt dem Vorhabenträger alle Möglichkeiten zur ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser bzw. Brandschutzmaßnahmen.

2.5.3.2. Schmutzwasser

An den Mischwasserkanal (Heinestraße) wird das Schmutzwasser zugeführt (Tuttahs & Meyer. 2021. S. 1).

2.5.3.3. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von der Tiefgaragenzufahrt fließt in den Mischwasserkanal (Heinestraße). Das Niederschlagswasser von den Stellplatz- und Verkehrsflächen ist als mittel- bis stark belastet zu bewerten, da es im Plangebiet nicht versickert werden kann, muss es dem Regenwasserkanal in der Erler Straße zu fließen. Er hat aber nur eine begrenzte Aufnahmekapazität, sodass das Regenwasser gedrosselt auf 5,0l/s dem Regenwasserkanal zu fließt. Im Plangebiet ist eine entsprechende Rückhaltung zur Drosselung vorgesehen (vgl. Tuttahs & Meyer. 2021. S. 1).

Der Niederschlagswasserabfluss von den begrünten Dachflächen bedarf einer Abstimmung im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Die erforderliche Rückhaltung erfolgt im Rahmen der Haussanitärplanung, da der Zufluss vom Dach und Notüberläufe zu berücksichtigen sind. Die Dachflächen dienen auch zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Zusätzlicher Rückhalte- raum für Niederschlagswasser von den Dachflächen kann unter der Bodenplatte der Tiefgarage angelegt vorgehalten werden. Die Rigolenversickerung ist nur in der Walsumschicht möglich. Die anderen Bodenverhältnisse erfordern einen Bodenaustausch. Je nach angetroffenen bzw. verbesserten Bodenverhältnissen können die Rigolen größer ausgelegt werden und der Notüberlauf über einen Drosselanschluss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. (ibid.).⁷

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet liegt eine Untersuchung vor. Die Bemessungsdurchlässigkeit liegt bei $3,9 \times 10^{-5}$ m/s. Der Untergrund ist somit ausreichend durchlässig. Im Norden und Westen des Plangebietes sind die Sande eventuell nicht in ausreichender Stärke vorhanden. Dort sind frühzeitig Baggerschürfe zur Feststellung der Verbreitung der wasserstauenden Gesteine und die Machbarkeit der Versickerung vorzunehmen. Die Breite der Versickerungsanlagen ist ggf. anzupassen bzw. ein Bodenaustausch vorzunehmen (vgl. Böcke. 2020. S. 12f.).

Die kleinteilige Bodenlage lässt erst im Rahmen der Ausschachtungsarbeiten ermitteln. Der Vorhabenträger kann durch Bodenaustausch die versickerungsfähigen Bodenschichten verbessern und / oder die Speicherkapazität auf den Dachflächen erhöhen, damit die Rigolen das

⁷ Die kleinteiligen Bodenverhältnisse unter den bebauten Bereichen können erst nach Abriss ermittelt werden.

bei ihnen ankommende Wasser auch versickern können. Die Gebäudehöhe berücksichtigt bereits größeres Dachspeichervolumen. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

2.5.3.4. Energieversorgung

Die notwendigen Energiesysteme sind in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen bedarfsgerecht anzupassen.

2.5.3.5. Telekommunikation/Richtfunkstrecke

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter.

2.5.3.6. Postdienstleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen im Sinne der § 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Service ergänzende Anbieter.

2.5.3.7. Abfallentsorgung

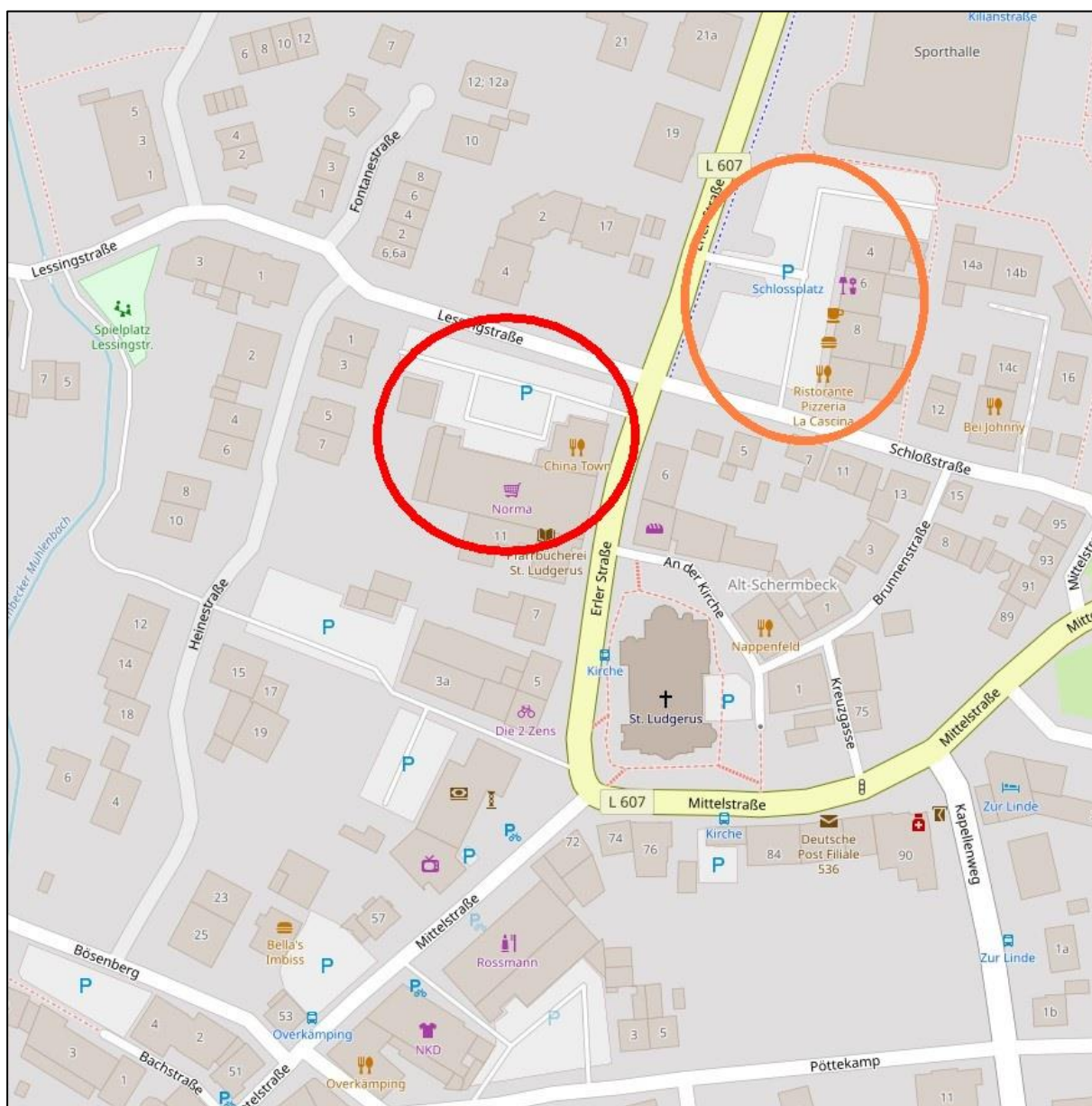
Die anfallenden Siedlungsabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden. Gewerbliche Abfälle gehen Recycling- und Entsorgungsunternehmen zu. Besondere Abfälle fallen nicht an.

3 Planungsalternativen

Seit 2018 der Lebensmittelmarkt geschlossen wurde, besteht für Folgenutzungen Handlungsbedarf. Es bestehen keine konkreten alternativen Planungen, die die Ziele im Plangebiet verfolgen und das Entwicklungspotential nutzen. Die Planung stärkt den zentralen Versorgungsbereich. Mit einer Lebensmittelmarktverkaufsfläche von 1.400 m² und einer Bäckereiverkaufsfläche von 100 m² wird der nördliche Einkaufspol des zentralen Versorgungsbereiches ausreichend gestärkt, ohne den südlichen Pol zu schädigen. Gleichzeitig werden 24 barrierefreie Wohnungen im Zentrum geschaffen. Alternativ ist eine Begegnungsstätte anstatt einer Wohnung denkbar.

Der zentrale Versorgungsbereich nach dem Einzelhandelskonzept 2008 steuert die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel in Schermbeck, wodurch die Standortauswahl eingeschränkt wird. Die bipolare Einzelhandelslage benötigt nach der Aufgabe des Lebensmittelmarktes im Plangebiet eine Neuansiedlung im Norden des zentralen Versorgungsbereiches. Die historisch gewachsene kleinteilige Siedlungsstruktur lässt nur an wenigen Flächen die Neuansiedlung eines modernen Vollsortimentsmarktes zu. Sieht man vom Plangebiet ab, kommen nur zwei Flächen in die engere Auswahl. Auf der Fläche Erler Straße 13 /15, die in der folgenden Abbildung rot eingekreist ist, steht bereits ein Lebensmittelmarkt (Norma).

Abbildung 12: Standortalternativen im nördlichen zentralen Versorgungsbereich



(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 11.2021)

Die zweite Fläche Erler Straße 4 bis 10 / Ecke Schloßstraße, die in der Abbildung 12 orange eingekreist ist, umfasst überwiegend den öffentlichen Parkplatz „Schloßplatz“, an dem sich eine Sporthalle und kleinteiliger Einzelhandel und Gastronomie gruppieren. Die Parkplatzanlage ist zu klein für einen großflächigen Einzelhandel, weswegen die angrenzenden Wohn-, Geschäfts-, Gastronomiegebäude sowie die Sporthallenaußenbereiche ebenfalls in die Planung einbezogen werden müssen. Beide Flächen stehen für eine großflächige Vollsortimententwicklung aufgrund der Bestandsnutzungen nicht zur Verfügung.

Ohne die Planung (Nullvariante) würde es beim Leerstand Erler Straße 5, den Standort des Lebensmittelmarktes, bleiben. Ein Zweiradgeschäft an der Erler Straße 3 geht unverändert

seinen Geschäften nach. In den Obergeschossen bleiben Wohnungen ebenso wie im Haus Erler Straße Nr. 7. Zur Heinestraße befinden sich ein Garagenhof und ein großer Stellplatz, der früher von Kunden- und Mitarbeitern des aufgebenden Lebensmittelmarktes genutzt wird. Heute nutzen ihn Anwohner und Kunden der Geschäfte an der Mittelstraße. Die Stellplatzreihe entlang der Erler Straße vor den Grundstücken 3 und 5 ist sonn- und werktags stark frequentiert.

4 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung und Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Grundsätze der Raumordnung sind Direktiven für nachgeschaltete Abwägungen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG). Sie sind somit im Wege der Abwägung überwindbar. Die Ziele der Raumordnung sind Normen, die das Ergebnis einer abschließenden Abwägung gem. § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG sind.

4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Es hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

Der Schermbecker Mühlenbach fließt ca. 50 m vom Plangebiet hinter der gegenüberliegenden Wohnhausbebauung an der Heinestraße.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzt, vorläufigen und / oder gesicherten Überschwemmungsgebiet. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt. Die Hochwasserisiko- und Gefahrenkarten ordnen weder das Plangebiet noch sein unmittelbares Umfeld einer Wahrscheinlichkeitsklasse zu.

Die Planung sieht keine besonderen Maßnahmen zum Hochwasserschutz vor. Dachbegrünung mindert und verzögert die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet. Das

Dachflächenwasser wird zumindest teilweise unter dem Wohn- und Geschäftshaus über Rigolen versickern. Die schadlose Entwässerung des Plangebietes wurde bereits durch Fachingenieurbüro geprüft.

4.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen gibt Ziele und Grundsätze für die Bauleitplanung vor. Die wesentlichen Ziele und Grundsätze sind in der nachfolgenden Tabelle in der linken Spalte aufgelistet. Wie die Planung die übergeordneten Vorgaben beachtet und berücksichtigt, wird in der rechten Spalte erläutert.

Tabelle 5: LEP Ziele 6.5-1 bis 6.5-8

| Ziele und Grundsätze | Erläuterung zur Planung |
|--|---|
| 6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. | Der Regionalplan weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Der Vorentwurf stellt ein Wohn- und Geschäftshaus zur Unterbringung von großflächigen Einzelhandel, Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen und wohnverträgliche Dienstleistungsrichtungen dar. |
| 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur: <ul style="list-style-type: none"> • 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. Zentrenrelevant sind <ul style="list-style-type: none"> • die Sortimente gemäß Anlage 1 und • weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste). Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich: | Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortslage Schermbeck. <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind die Kernsortimente auf Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Drogerie/Kosmetik/Parfümerie, Zeitungen/Zeitschriften, Blumen, freiverkäufliche pharmazeutische Artikel und zoologischer Bedarf inkl. Tiernahrung entsprechend der Schermbecker Liste und der vorgesehenen Nutzung als Lebensmittelmarkt beschränkt.</p> <p>Es bedarf keiner Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung.</p> |

| Ziele und Grundsätze | Erläuterung zur Planung |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> eine Lage in den zentralen Versorgungsbe- reichen aus städtebaulichen oder siedlungs- strukturellen Gründen, insbesondere der Er- haltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversor- gungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemein- den nicht wesentlich beeinträchtigt werden. | |
| <p>6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverord- nung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> | <p>Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass von den Markterweiterungen keine wesentlichen Beein- trächtigungen der Versorgungsstrukturen und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen, wenn die Verkaufsfläche 1.500 m² im Plangebiet nicht überschreitet. Das Ziel 6.5-3 geht mit der Pla- nung konform (vgl. Stadt + Handel. 2019a. S. 53)</p> |
| <p>6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsorti- mente: Verkaufsfläche Bei der Darstellung und Festsetzung von Son- dergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Ab- satz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zen- trenrelevanten Kernsortimenten soll der zu er- wartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelnutzun- gen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.</p> | <p>Der Vorentwurf beschränkt die Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte auf 1.400 m² und für Bä- ckereien auf 100 m². Die Nutzungen sind auf das Erdgeschoss der Erler Straße, durch die überbaubare Grundstücksfläche und den Vorha- benbezug beschränkt, sodass die vertraglich summarische Verkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschritten werden kann.</p> |
| <p>6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsorti- mente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevan- ter Randsortimente Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zen- trenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbe- reichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sorti- mente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Rand- sortimente handelt.</p> | <p>Die Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.</p> |
| <p>6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsorti- mente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Rand- sortimente Der Umfang der zentrenrelevanten Randsorti- mente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverord- nung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimen- ten soll außerhalb von zentralen Versorgungs- bereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht über- schreiten.</p> | <p>Die Randsortimente sind auf 15 m² beschränkt. Der Wert entspricht dem aufgerundeten Wert von 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt von 1400 m² (14,00 m², 10%)</p> |
| <p>6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Stand- orten mit großflächigem Einzelhandel</p> | <p>Die Planung erfolgt im zentralen Versorgungs- bereich. Eine Abweichung ist zur Umsetzung des Planvorhabens nicht erforderlich.</p> |

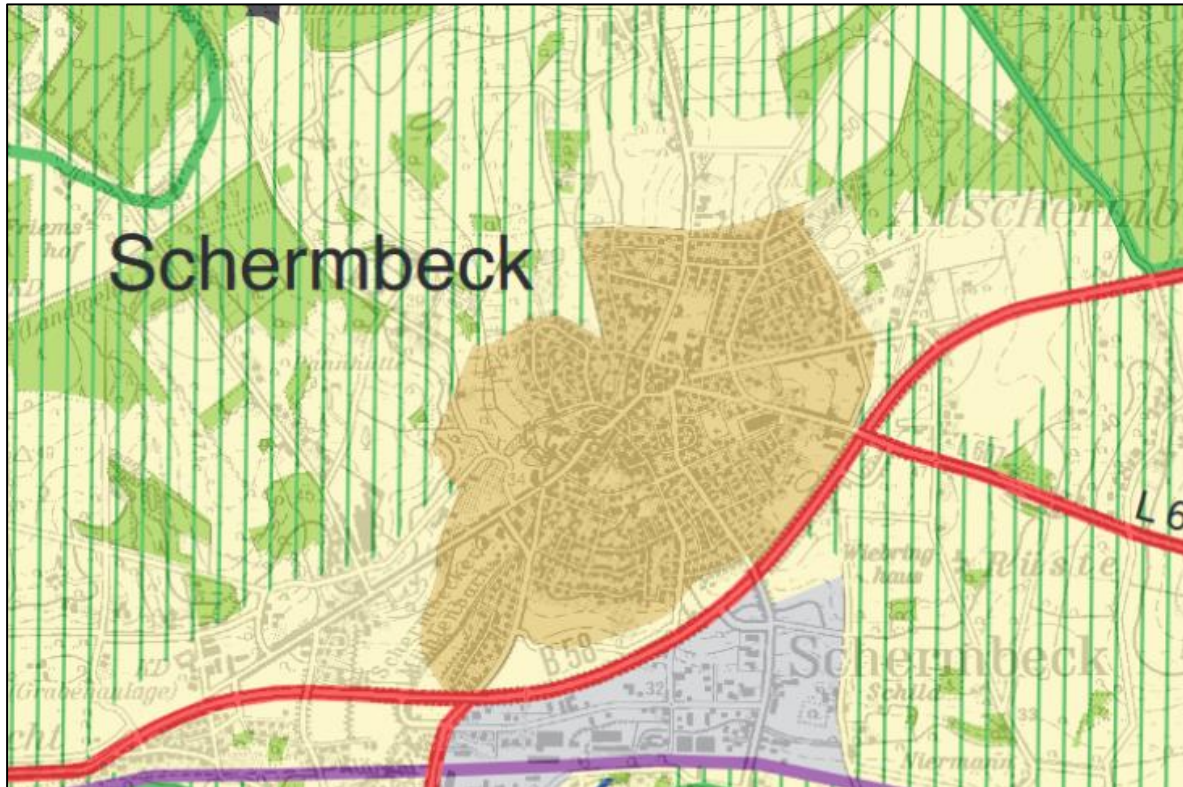
| Ziele und Grundsätze | Erläuterung zur Planung |
|---|--|
| <p>Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.</p> <p>Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.</p> | |
| <p>6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.</p> | <p>Im Ortskern in zentraler Lage erfolgt die Entwicklung, sodass dem Ziel entsprochen ist.</p> |

(eigene Zusammenstellung)

4.3 Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan⁸ „GEP 99“ legt das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche fest.

Abbildung 13: Auszug aus dem GEP 99



(Bezirksregierung Düsseldorf, Stand: 2009)

Im Textteil des Gebietsentwicklungsplanes sind Ziele und Grundsätze der Planung festgeschrieben. Während Ziele zu beachten sind, können Grundsätze abgewogen werden. Im Folgenden sind die für die Planung wesentlichen Ziele und Grundsätze aufgelistet. Die folgenden Ziele sind für die Planung besonders relevant.

Ziel 1:

Die Kommunen sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnaher Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Ziel 4:

Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des

⁸ Die Nachfolger der Gebietsentwicklungspläne sind die Regionalpläne.

Standortes nichtwesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Seit 2009 ist der Regionalverband Ruhr für die Regionalplanung zuständig. Derzeit befindet sich der neue Regionalplan Ruhr in der Aufstellungsphase. Mit seinem Inkrafttreten wird der Regionalplan das komplette Gebiet des Regionalverbandes Ruhr abdecken. Der Entwurf legt unverändert einen Allgemeinen Siedlungsbereich im Plangebiet fest.

Er nennt für das Planvorhaben insbesondere folgende Ziele und Grundsätze.

1.1-5 Grundsatz: Siedlungsbereiche kompakt und flächensparend entwickeln.

Die Siedlungsentwicklung soll kompakt und flächensparend erfolgen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll ein möglichst hoher Anteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Flächenbeanspruchende Kompensationsmaßnahmen sollen im Zuge der Bauleitplanung außerhalb der Siedlungsbereiche realisiert werden.

1.1-7 Grundsatz: Vorrangig im Innenbereich entwickeln.

Der baulichen Innenentwicklung soll Vorrang vor Entwicklungen im Außenbereich eingeräumt werden. Die gezielte Erhaltung oder Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen oder stadökologischen Gründen bleibt hiervon unberührt.

1.1-11 Grundsatz: Infrastruktur(folge)kosten berücksichtigen

Bei der Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten sollen die Kommunen frühzeitig die Kosten für die Infrastruktur und deren Folgekosten für die zu entwickelnde Fläche und potentielle Alternativflächen ermitteln, vergleichen und die Kostengesichtspunkte in die planerische Abwägung einbeziehen.

1.4-1 Ziel: Nutzungskonforme Entwicklung in ASB sichern.

Die ASB sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzuhalten. In den ASB sind Nutzungen auszuschließen, die mit den in Satz 1 genannten Nutzungen nicht vereinbar sind.

1.11-1 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen.

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

1.11-2 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen 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.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 zu Kapitel 6.5 des LEP NRW und*
- *weitere von der jeweiligen Kommune als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nah-versorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

1.11-3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot

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

1.11-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

1.11-5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 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

1.11-6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

1.11-10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1.11-1, 1.11-7 und 1.11-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 1.11-2 und 1.11-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 1.11-3, 1.11-4, 1.11-5 und 1.11-6 zu entsprechen.

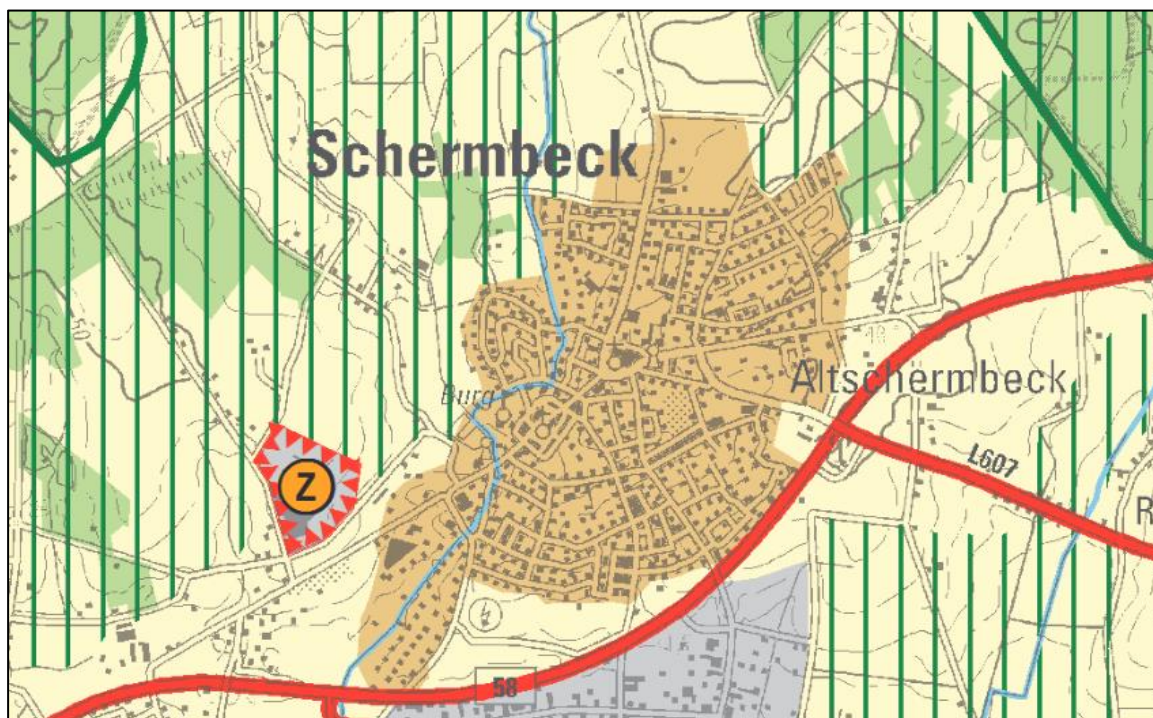
1.11-11 Grundsatz: Abstimmung zentraler Versorgungsbereiche

Vorhandene zentrale Versorgungsbereiche sollen gestärkt und geschützt werden. Neu geplante zentrale Versorgungsbereiche und die geplante Erweiterung bestehender zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 1.11-2, Satz 1 sollen mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt werden.

1.11-12 Grundsatz: Anbindung an den ÖPNV

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind. Vorhaben, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen nur an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.

Abbildung 14: Auszug aus dem Entwurf Regionalplan Ruhr



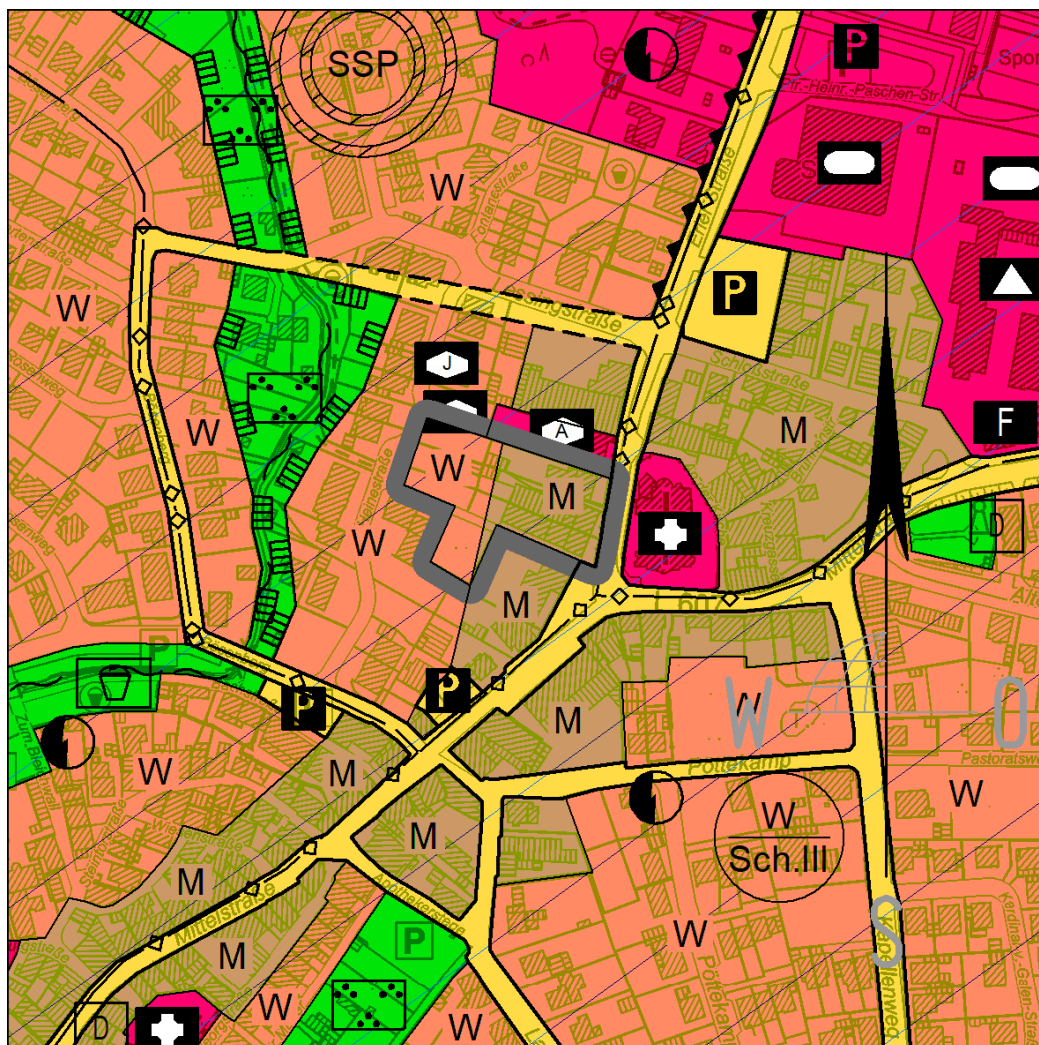
(eigene Kennzeichnung vor Entwurf des Regionalplan Ruhr, URL: <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/planentwurf/>, Abruf: 29.12.2020)

Die angestrebte Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einem Wohn- und Geschäftshaus geht mit den Zielen und Grundsätzen sowohl mit dem GEP 99 als auch mit dem Entwurf des Regionalplans Ruhr konform.

4.4 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermbeck stellt eine Wohnbaufläche entlang der Heinestraße und eine gemischte Baufläche an der Erler Straße dar. Die Darstellungen sind überlagert von der Wasserschutzgebietszone IIIc der Wasserschutzgebietsverordnung „Holsterhausen/Üfter-Mark“ vom 22.08.1998.

Abbildung 15: Flächennutzungsplan vor der 54. Änderung

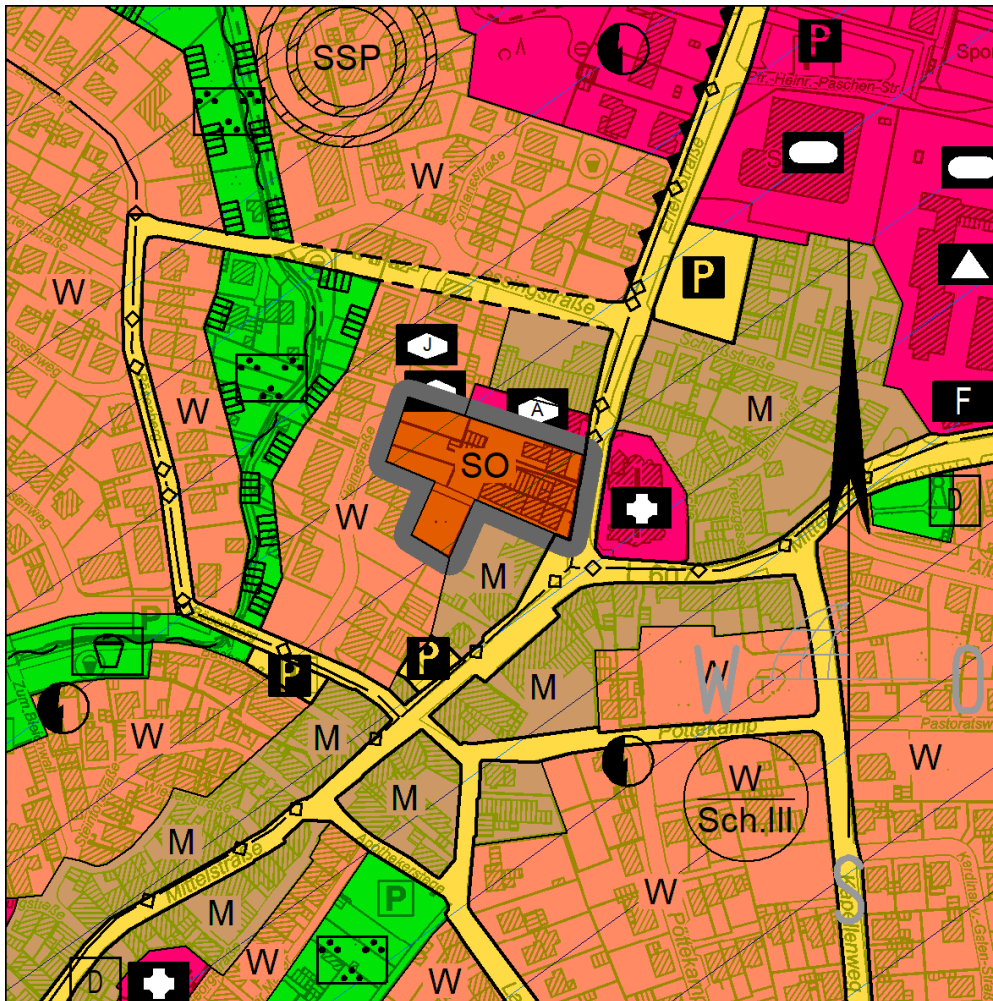


(eigene Darstellung)

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Planung wird der Flächennutzungsplan zum 54. Mal geändert. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Plangebiet wird zukünftig ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Wohnen“ dargestellt.

Abbildung 16: 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)



(eigene Darstellung)

Das Wohn- und Geschäftshaus ist aus dem im Flächennutzungsplan dargestellten sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigen Einzelhandel“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Konzeption sieht den Bau eines Wohn- und Geschäftshaus vor. Der Bebauungsplan setzt kein Baugebiet, sondern das Vorhaben fest. Das **Wohn- und Geschäftshaus** dient der Unterbringung von großflächigen Lebensmitteleinzelhandel, Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen und wohnverträglichen Dienstleistungen.

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich, in dem großflächiger **Einzelhandel** anzusiedeln ist. Die städtebauliche Konzeption beabsichtigt aufgrund des bipolaren zentralen Versorgungsbereiches, Lebensmittelmärkte in der nördlichen Einzelhandelslage (Erler Straße / Mittelstraße) anzusiedeln. Hierzu bieten sich die Fläche des aufgegebenen Lebensmittelmarktes an der Erler Straße 5, das angrenzende Wohn- und Geschäftsgebäude Erler Straße 3 und das Wohnhaus Erler Straße 7 an. Lebensmittelmarktvollsortimenter und Bäckereien mit Cafébereich fehlen insbesondere älteren Menschen im nördlichen Stadtkern.

Der Anlagentyp Lebensmittelvollsortimenter orientiert sich an den Regalaufstellflächen für das breite Sortiment. Größere Regale können eine größere Anzahl von Waren aufnehmen, sodass seltener Waren von den Mitarbeitern nachgelegt werden müssen. Allerdings dürfen die Waren auch nicht zu lange in den Regalen liegen. Die Lebensmittelketten haben deswegen für die jeweiligen Gemeindegrößen unterschiedliche Anlagentypgrößen entwickelt.

In den ersten Überlegungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurde ein Anlagentyp mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² bis 1.900 m² angedacht. Die kleinteilige Siedlungsstruktur und die bipolare Einzelhandelslage im Schermbecker Ortskern haben aber zu einer Meinungsänderung geführt. Die Vorhabenträger favorisieren nun den übersichtlicheren Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m². Der gleichwohl im beschaulichen Schermbecker Ortskern wahrgenommen werden wird. Moderne Raumkonzepte sehen zudem eine Auslagerung der Bäckerei und einen Cafébereich vor. Obwohl Lebensmittelmärkte dieses Anlagentyps Backwaren weiterhin anbieten, kann auf die Verkaufsfläche verzichtet werden. Die Verkaufsflächenreduzierung bewegt sich somit im Rahmen eines attraktiven Bäckereianlagentyps.

Moderne Bäckereien bieten neben den gewohnten Backwaren belegte Brötchen zum Mitnehmen und Vorortverkostung am Stehtisch an. Dazu gehört auch für den geruhigeren Aufenthalt ein Café, in dem die süßeren Spezialitäten der Filiale vor Ort verzehrt werden können. Je nach Lage und Marktzuschnitt ergibt sich bei Bäckereien mit Café eine Flächengröße von 150 m². Der hier vorgesehene Betriebstyp hat eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m².

Bei Tourismus und/oder religiösen Stätten in unmittelbarer Umgebung bieten Cafébereiche größere Fläche an. Zur Sicherung des Anlagentyps begrenzt der Bebauungsplan die Bäckerverkaufsfläche auf 100 m² ohne Cafébereich fest.

Der Bebauungsplan beschränkt die Verkaufsflächen aufgrund vorhergehenden Anlagentypüberlegungen für Lebensmittelmärkte auf 1.400 m² und für die Bäckereien auf 100 m² Verkaufsfläche.

Die Auswirkungsanalyse zur Verträglichkeit der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes bescheinigt, dass ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.480 m² und eine Bäckerei mit 20 m² Verkaufsfläche zentrenverträglich ist. Negative städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht verbunden.

Der Bebauungsplan setzt außerdem die üblichen **Kernsortimente** für Lebensmittelmärkte, die nach der Schermbecker Liste zentren- und bzw. nahversorgungsrelevant sind, fest. Die Kernsortimente umfassen folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke
- Drogerie/Kosmetik/Parfümerie
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen
- freiverkäufliche pharmazeutische Artikel
- zoologischer Bedarf inkl. Tiernahrung

Die **Randsortimente** werden auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Die Planung stellt so sicher, dass sich die Hauptnutzung nicht wandelt und ein Lebensmittelmarkt bleibt.

Die Randsortimente sind auf max. 14 m² beschränkt. Die Bäckerei hat keine nennenswerte Fläche für Randsortimente. Die überbaubare Grundstücksfläche und die Beschränkung von Lebensmittelmärkten auf das Erdgeschoss Erler Straße lassen keinen weiteren Markt zu. Außerdem verpflichtet sich der Vorhabenträger nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnete Vorhaben umzusetzen, sodass hierdurch eine zusätzliche Steuerung erfolgt.

Tabelle 6: Schermbecker Sortimentsliste

| Zentrenrelevante Sortimente | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Augentoptik • Bekleidung (ohne Sportbekleidung) • Bücher • Computer • Elektrokleingeräte • Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör • Glas/Porzellan/Keramik • Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche • Haus-/Bett-/Tischwäsche • Heimtextilien/Gardinen • Hausrat • Leuchten/Lampen • Medizinische und orthopädische Geräte | <ul style="list-style-type: none"> • Musikinstrumente und Musikalien • Papier/Büroartikel/Schreibwaren • Schuhe, Lederwaren • Spielwaren/Basteln • Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf) • Telekommunikationsartikel • Teppiche (ohne Teppichböden) • Uhren/Schmuck • Unterhaltungselektronik • Waffen/Jagdbedarf/Angeln • Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände • Fahrräder und Zubehör • Elektrogroßgeräte |
| Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Blumen • Drogerie/Kosmetik/Parfümerie • Nahrungs- und Genussmittel | <ul style="list-style-type: none"> • Pharmazeutische Artikel (Apotheke) • Zeitungen/Zeitschriften • Zoologischer Bedarf und lebende Tiere |
| Nicht zentrenrelevante Sortimente | |

**Begründung (Entwurf) zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Lebensmittelmarkt an der Erler Str." gem. § 12 BauGB**

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne • Bettwaren • Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) | <ul style="list-style-type: none"> • Möbel • Pflanzen/ Samen • Kfz-Zubehör |
|--|---|

(eigene Zusammenstellung nach Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck (Mai 2008))

Anstelle der Bäckerei mit Café sind aber auch **Gastronomie- und Schankbetriebe** im Erdgeschoss Erler Straße⁹ denkbar. Sie ergänzen immer häufiger das Angebot in der Innenstadt, um eine größere Verweildauer von Kunden in der Innenstadt und damit in den Läden zu erreichen. Zurzeit ist mit Ausnahme des Cafés in der Bäckerei keine entsprechende Nutzung vom Vorhabenträger vorgesehen.

Die **Wohnungen** sind alle über dem Erdgeschoss an der Erler Straße vorgesehen. Barrierefreie zentralgelegene Wohnungen erleichtern das Leben und die Teilhabe an der Gesellschaft von älteren Menschen. Wohnungen über gewerbliche Nutzung (insbesondere Einzelhandel) im Erdgeschoss sind in den Einkaufslagen der Mittelstraße und Erler Straße üblich.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind als ergänzende Nutzungen in den Obergeschossen der Erler Straße denkbar. Eine Seniorenbegegnungsstätte ist geplant. Weitere ergänzende gesundheitliche Angebote sind zu begrüßen. Die Nutzungen sind nur auf Räume beschränkt, weil sie die primären Nutzungen Lebensmittelmarkt und Wohnen ergänzen sollen.

Tabelle 7: Allgemeine Beispiele für soziale und gesundheitliche Anlagen

Anlage für soziale Zwecke

- Kindertagesstätten
- Jugendfreizeitstätten/Jugendheime
- Seniorentagesstätten
- Nachbarschaftsheime, Gemeindezentren
- Beratungsstellen (z. B. zur Familienberatung)
- Kinderheime
- Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize
- Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

- Krankenhäuser und Sanatorien
- Heil- und Pflegeanstalten

(eigene Zusammenstellung)

Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO über dem Erdgeschoss der Erler Straße runden die Angebote im Plangebiet ab. Sie umfassen u.a. heilkundliche Berufe (z. B. Ärzte, Krankengymnasten, Ernährungsberater etc.), freiberuflich ausgeübte Kulturberufe (z. B. Mu-

⁹ Das Erdgeschoss der Heinestraße ist mit dem Untergeschoss (Tiefgarage) Erler Straße identisch, weswegen eine Unterscheidung notwendig ist.

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

sik- oder Nachhilfelehrer), rechts-, wirtschafts- und steuerberatende Berufe (z. B: Rechtsanwälte, Steuerberater etc.) sowie technische und naturwissenschaftliche Berufe (z. B. Architekten oder Vermessungsingenieure).

Die E-Mobilität erfordert E-Tankstellen (**Ladestationen für Elektrofahrzeuge**), die von gewerblichen Anbietern betrieben werden können. Es handelt sich dabei um Stromladesäulen für verschiedene Verkehrsarten (z. B. E-Bikes, E-Autos), die auch auf privaten Grundstücken errichtet werden können. Die Anbieterkonzepte sind vielfältig. Das Baugebiet eröffnet der zukunftsweisenden E-Mobilität alle Möglichkeiten.

In allen Baugebieten §§ 2 bis 11 BauNVO sind die Anlagen nach

- § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze) und
- § 14 BauNVO (Nebenanlagen)

zulässig. Der Bebauungsplan lässt im Plangebiet die genannten Anlagen zu.

Der **Stellplatz**nachweis nach Bauordnung bzw. Ortssatzung ist im Plangebiet nachzuweisen. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine kleine Fläche an der Erler Straße als Stellplatzbereich festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, zu denen auch Einrichtungen gehören, sind als untergeordnete Nebenanlagen, die dem Wohngebiet dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits zulässig sind, gelten sie auch dann als Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet,

wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan setzt die Vorgabe unter der textlichen Festsetzungsnummer 2 um. Die zulässigen Nutzungen sind in Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen allgemein festgesetzt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB. Das Vorhaben wird in Hinblick auf seine städtebaulich relevanten Parameter im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Blatt 2) festgelegt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das Vorhaben ausschließlich im Durchführungsvertrag konkretisiert. Ein Durchführungsvertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt verhandelt und bis spätestens zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan abgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan setzt kein Baugebiet nach der BauNVO fest. Außerdem erfolgt die Aufstellung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Die Planung ist somit nicht an die Obergrenzen der BauNVO gebunden. Sie dienen in diesem Fall als Orientierungswerte.

Für eine kompakte Siedlungsentwicklung, die für kurze Wege und zum schonenden und effizienten Umgang mit Grund und Boden allgemein befürwortet und von der übergeordneter Planung vorgegeben wird, ist im Plangebiet zur Umsetzung des präferierten Vorhabens eine GRZ von 0,8 zulässig. Sie entspricht der Obergrenze für sonstige Sondergebiete, in denen großflächige Lebensmittelmärkte zulässig sind. Allerdings sind im Plangebiet in den Obergeschossen Wohnungen vorgesehen. In Baugebieten in denen Wohnen regelmäßig zulässig ist, z. B. Mischgebiet liegt die Obergrenze bei 0,6 für die Hauptnutzung. Beispielsweise für Stellplätze kann dort der Versiegelungsgrad bis 0,8 nach der allgemeinen gesetzlichen Regelung überschritten werden, was der hier begründeten Versiegelung entspricht.

Der Versiegelungsgrad kann für Stellplätze, Garagen und Feuerwehrumfahrten mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, wenn sie mit Versickerungspflaster (z. B. Golf Plus Drainfuge, Targua Tec oder ähnliche Beläge) ausgestattet sind. Die ebenerdigen Stellplätze Erler Straße liegen überwiegend über der Tiefgarage, die nach oben abgedichtet ist. Das Wasser verdunstet besser durch das Versickerungspflaster außerdem bildet es einen Stauraum zwischen Tiefgarage und den ebenerdigen Stellplätzen.

Die negativen Auswirkungen im Plangebiet werden durch Dachbegrünung und nicht gesicherte Fassadenbegrünung gemindert. Außerdem ist ein Sinn-/Klanggarten über dem Lebensmittelmarkt insbesondere für Senioren vorgesehen. Die Dachflächen werden also, wenn sie nicht als Fenster oder als Wegeflächen genutzt werden, begrünt.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl von 1,2 bei bis zu vier Vollgeschossen ist für das Bauvorhaben angemessen. Sie entspricht der Obergrenze für ein Mischgebiet, die hier nur als Richtwert anzusehen ist. Die Zahl entspricht somit den üblichen Werten für Baugebiete, in denen Wohnen regelmäßig zugelassen sind.

5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Die überplanten Bebauungspläne setzen bis zu zwei Vollgeschosse fest. In innerörtlichen Lagen insbesondere an Einkaufsstraßen mit Einzelhandel im Erdgeschoss sind die Geschossanzahlen aber zu gering für eine nachhaltige Entwicklung.

Nachverdichtungen mit zusätzlichen Geschossen in zentralen Lagen im Ortskern sind anzustreben. Die städtebauliche Konzeption sieht unmittelbar zu den Nachbargrenzen eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor.

Der Höhenunterschied zwischen Erler Straße und Heinestraße führt dazu, dass das Erdgeschoss der Heinestraße mit dem Untergeschoss der Erler Straße (Tiefgarage) identisch ist. Nach § 2 Abs. 6 BauO NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Unterirdische Geschosse zur Erler Straße sind somit nicht anzurechnen. Das gleiche Geschoss, soweit es bei der Heinestraße oberirdisch ist, aber sehr wohl.

Drei Vollgeschosse im Bereich zwischen Mittelstraße 61 und Heinestraße 15, 17 und 19 stehen abgesetzt von der Nachbargrenze. Das oberste Vollgeschoss ist zudem zurückgesetzt. Eine nicht festgesetzte Fassadenbegrünung soll die Gebäudekante auflockern.

Vier Geschosse sind nur in zwei Bereichen im Zentrum des Plangebietes vorgesehen. Der Bereich zur Heinestraße hat ein Geschoss weniger. Da das Kellergeschoss der Erler Straße mit dem Erdgeschoss der Heinestraße identisch ist, sind hier aufgrund der Vollgeschossdefinition der Bauordnung vier Geschosse festgesetzt.

5.2.4 Höhen

Der Bebauungsplan steuert die Siedlungshöhenentwicklung durch Festsetzung der Gebäude- und Wandhöhen.

5.2.4.1. Maximale Gebäudehöhen (GH)

Die Gebäudehöhe setzt der Bebauungsplan sachgerecht entsprechend der städtebaulichen Konzeption auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes fest. Für den ebenerdigen Stellplatzbereich vor dem Lebensmittelmarkt zur Erler Straße unter dem die Tiefgarage liegt, begrenzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe auf 43,0 m bezogen auf Normalhöhennull (NH). Sie liegt somit nur 0,5 m über dem heutigen Geländeniveau und ermöglicht nur die Anlage von kleinen Aufbauten auf der Tiefgarage. Die Dächer von Einkaufswagenboxen und Fahrradabstellunterständen sind von der Gebäudehöhe hier ausgenommen. Von der Gebäudehöhe sollen auch keine Dächer von Treppen, Balkonen und Laubgängen erfasst werden. Die unselbstständigen Gebäudeteile sind häufig vor der Außenwand angebracht.

Für das Erdgeschoss an der Erler Straße (Lebensmittelmarkt) ist eine Gebäudehöhe von 47,5 m und für die oberen Geschosse, die zurückgesetzt sind, von 56,3 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Zum Vergleich sind aufgenommene Firsthöhen an der Erler Straße nachrichtlich in den B-Plan eingetragen.

Tabelle 8: Vergleich höchste zulässige Gebäudehöhe mit Bestandsfirsthöhen

| Lage | Firsthöhe in m (Bestand) | Max. Gebäudehöhe in m (Planung) | Höhenunterschied in m |
|---|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Erler Straße 7 (abgängig im Plangebiet) | 53,06 | 56,3 | 2,97 |
| Erler Straße 9 | 54,09 | 56,3 | 1,94 |
| Erler Straße 11 | 51,98 | 56,3 | 4,05 |
| Mittelstraße 59 | 57,07 | 56,3 | -1,04 |
| Mittelstraße 61 | 57,06 | 56,3 | -1,03 |

(eigene Zusammenstellung)

Tabelle 9: Maximale Gebäudehöhen bezogen auf das heutige Gelände

| Maximale Gebäudehöhe in m (NHN) | Geländehöhe in m (NHN) | Differenz zur Geländehöhe in m |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| 53,30 | 39,35 | 13,95 |
| 56,30 | 40,81 | 15,45 |
| 53,30 | 40,54 | 12,76 |

(eigene Zusammenstellung)

Der Vergleich mit der höchsten zulässigen Höhe zeigt, dass der Neubau im Vergleich zu jüngeren Gebäuden in etwa die gleiche Höhe vorsieht. Ältere Gebäude nutzen die Baumöglichkeiten nicht gänzlich aus. Der größte Höhenunterschied resultiert aus dem Vergleich mit einem eingeschossigen straßenabgewandten Gebäude Erler Straße 11. Es hat natürlich nicht die Höhenentwicklung wie ein viergeschossiges Haus.

Entlang dem Grundstück Erler Straße 9 und 11 fallen die maximalen Gebäudehöhen von 47,5 m über 50,5 m und 42,0 auf 40,5 m. Ergänzend sind Mindestwandhöhen und maximale Wandhöhen entlang der Grenze festgesetzt – siehe Punkt 5.2.4.2. Sie liegen entlang der

Grenze 5,85 m, 9,28 m, 1,41 m und 1,1 m über dem heutigen Grenzgeländehöhe. Die Höhe von 9,28 m entspricht dem grenzständigen Bestandshaus an der Erler Straße 7. Allerdings steht die höhere Wand nun nicht mehr neben dem Haus Erler Straße 9, sondern neben dem rückwärtigen Haus Nr. 11.

Zur Heinestraße setzt der Bebauungsplan Gebäudehöhen von 47,5 m und 53,3 m bezogen auf NHN abgestuft fest.

Die maximalen Gebäudehöhen berücksichtigt, dass Dachflächen als Niederschlagswasser dienen können und das Gebäude um bis zu 0,5 m höher gebaut werden muss.

5.2.4.2. Mindest- und maximale Wandhöhen (WH)

Entlang der Grundstücksgrenze Erler Straße 9 und 11 setzt der Bebauungsplan insgesamt vier Wandhöhenbereiche fest.

Tabelle 10: Vergleich Mindestwandhöhe Grenzgeländehöhe

| Mindestwandhöhe in m (NHN) | Geländehöhe Nachbargrundstück in m (NHN) | Differenz zur Geländehöhe in m |
|----------------------------|--|--------------------------------|
| 47,10 | 41,85 | 5,25 |
| 50,05 | 40,95 | 9,10 |
| 41,75 | 40,59 | 1,16 |

(eigene Zusammenstellung)

Der von dieser Planung überplante Bebauungsplan sieht im Plangebiet eine geschlossene Bebauung vor. Zur Grundstücksgrenze Erler Straße 9 und 11 sieht dieser Bebauungsplan eine grenzständige Bebauung vor. Allerdings ist nur an der Erler Straße eine zweigeschossige Bebauung und rückwärtig eine eingeschossige Bebauung zulässig. Die Grenzwände müssen auch nach den ungeänderten Bebauungsplänen grenzständig errichtet werden. Aufgrund der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen sind aber geringere Höhen zu erwarten. Allerdings können auch eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern die gleichen Wandhöhen erreichen, wie die Mindestwandhöhen entlang der Grundstücksgrenze. Die Wand wird durchgängig ohne Öffnungen ausgeführt.

Die Mindestwandhöhen führen in Kombination mit der festgesetzten Baulinie dazu, dass bis zur Mindestwandhöhe keine Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW einzuhalten sind. Die Abstandsflächen dienen dem Brandschutz, Einsehbarkeit, Gesundheit, Belichtung, Besonnung und Belüftung.

Der Brandschutz wird durch die geschlossene Wandausführung entlang der Grundstücksgrenze sichergestellt.

Da keine Fenster in der Grenzwand vorgesehen sind, wird die Einsehbarkeit des Nachbargrundstückes bereits erheblich gemindert. Die zurückgesetzten höheren zwei- bis viergeschossigen Gebäudeteile müssen die Abstandsvorschriften einhalten, weil die Wandmindesthöhen nur für einen bestimmten Bereich entlang der Grenze gelten, um den Lebensmittelmarkt zu bauen. Die zurückgesetzten Geschosse mit Fenster erschweren zudem die Einsehbarkeit des Nachbargrundstückes bzw. die Fenster in den Nachbargebäuden.

Die geschlossene Wand dient auch der Gesundheitsvorsorge / -schutz. Sie mindert Schadstoffeinträge aus Verbrennungsmotoren, Schallimmissionen und Feinstäuben¹⁰ insbesondere durch Verkehrsbewegungen im Plangebiet. Der Gesundheit abträglich ist die verminderte Belichtung und Besonnung der nördlich angrenzenden Grundstücke Erler Straße 9 und 11. Das Haus Erler Straße Nr. 9 hat eine fensterlose Brandwand zum Plangebiet ausgeprägt. Die Außenwohnbereiche (Balkone) sind nach Osten ausgerichtet und teilweise mit Sichtschutz zum Plangebiet versehen. Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen.

Das Haus Erler Straße 11 hat im Erdgeschoss und im Obergeschoss zum Plangebiet ausgerichtete Fenster – siehe Abbildung 17. Die neue Gebäudewand wird dort eine Mindesthöhe von 9,10 m haben. Der Abstand zwischen Neubau und Nachbarbestandsgebäude beträgt 3,7 m und 4,2 m. Die Besonnung / Belichtung wird durch die Planung im Vergleich zur heutigen Nutzung stark gemindert.

Allerdings lassen die ungeänderten Bebauungspläne auf Höhe des Hauses eine eingeschossige Grenzbebauung zu, die bei geneigten Dachflächen eine höhere Höhe erreichen, wenn auch nicht durchgängig. Auch wäre, da der ungeänderte Bebauungsplan keine Höhenfestsetzungen trifft, ein zweites Staffelgeschoss zulässig, das mit einem Flachdach ausgestattet höher wäre. Die Auswirkungen in diesem Bereich sind somit mit den hier begründeten neuen Baurechten vergleichbar.

¹⁰ Elektrofahrzeuge verursachen durch Bremsvorgänge und Reifenabrieb Feinstäube.

Abbildung 17: Erler Straße Nr. 11, Fenster zum Plangebiet

(eigene Aufnahme 04.07.2019)

Die ungeänderten Bebauungspläne sahen einen rund 35 m breiten Bereich ohne ein Hauptgebäude zwischen der zulässigen Bebauung Heinestraße und Erler Straße vor. Das hier zugrundeliegende Konzept sieht dort eine grenzständige Bebauung, die 9,10 m über dem heutigen Geländeneiveau erreicht, vor. Die rückwärtige Stellplatzanlage wird davon in erster Linie betroffen sein. Sie ist bereits durch den grenzständig stehenden Lebensmitteldiscounter nördlich der Erler Straße 11 teilweise eingefasst – siehe Abbildung 18.

Abbildung 18: Rückwandlebensmittelmarkt, Erler Straße 13/15



(eigene Aufnahme 12.06.2019)

Die Fenster Erler Straße Nr. 11 sind auf die Stellplatzanlage und zur Heinestraße ausgerichtet. Von dort wird auch weiterhin uneingeschränkt Licht in die Räume einfallen. Die oberen Geschosse in den durchgängig verglasten Dachgauben im ersten Obergeschoss werden nur in der dunklen Jahreszeit mit niedrigem Sonnenstand zeitweise von der Verschattung durch die neue Wand betroffen sein. In den Erdgeschossen sind keine Außenwohnbereiche.

Vom Schermbecker Mühlenbach im Westen kann der Luftaustausch mit der Erler Straße von der Heinestraße auf das Grundstück Erler Straße 9 und 11 erfolgen. Der Luftaustausch zwischen Innenbereich und der Mühlenbachauflage stören die Wände nicht.

Der Bebauungsplan setzt neben den Mindestwandhöhen auch maximale Wandhöhen in den Mindestwandhöhenbereichen fest. Sie übertreffen die Mindestwandhöhen um rund 0,25 m, 0,4 m und 0,45 m. Wandhöhen, die die Mindestwandhöhen übertreffen, müssen die Abstandsregelungen nach der Bauordnung einhalten. Die Wandhöhen übertreffen also nur in geringem Maß die festgesetzten Mindesthöhen.

Tabelle 11: Vergleich maximale Wandhöhe Grenzgeländehöhe

| Maximale Wandhöhe in m (NHN) | Geländehöhe Nachbargrundstück in m (NHN) | Differenz zur Geländehöhe in m |
|------------------------------|--|--------------------------------|
| 47,50 | 41,85 | 5,65 |
| 50,50 | 40,59 | 9,91 |
| 42,00 | 40,59 | 1,41 |

(eigene Zusammenstellung)

5.2.4.3. zwingende Brüstungshöhen (BH)

Über dem Einzelhandelserdgeschoss sind Dachterrassen mit einem Sinn-/Klanggarten vorgesehen. Zur Absturzsicherung der Bewohner sind Brüstungen erforderlich. Sie liegen 0,75 m über der Attika, deren Höhe mit der Mindestwandhöhe – siehe Punkt 5.2.4.2 auf der Seite 52 – gleichzusetzen ist. Außerdem ist ein Fluchtweg entlang der Grenze vorgesehen, der aufgrund seiner geplanten Höhenlage von um die 1,41 m einer Brüstung bedarf. Das Gelände liegt 0,6 m über der geplanten Schwelle zum Nachbargrundstück, das so ausgeführt ist, dass das Wasser von der Rampe im Plangebiet bleibt. Da die Brüstungen zur Sicherheit der Menschen unabdingbar sind, werden sie zwingend festgesetzt.

Tabelle 12: Vergleich zwingende Brüstungshöhe Grenzgeländehöhe

| Zwingende Brüstungshöhe in m (NHN) | Geländehöhe Nachbargrundstück in m (NHN) | Differenz zur Geländehöhe in m |
|------------------------------------|--|--------------------------------|
| 47,85 | 41,85 | 6,00 |
| 42,35 | 40,59 | 1,76 |

(eigene Zusammenstellung)

Während der Flucht- und Rettungsweg nur in Notfällen genutzt wird, werden die Dachterrassen und der Sinn- / Klanggarten regelmäßig genutzt werden. Einsichtnahmen von der Dachterrasse auf das Nachbargrundstück Erler Straße 9 und 11 sind damit verbunden. Es ist nur eine Dachterrasse mit zwingender Brüstungshöhe von 41,85 m (NHN) betroffen. Sie liegt über der Tiefgaragenzufahrt. Die Bewohner werden natürlich hin und wieder über die Brüstung schauen, aber das dient eher der Kommunikation mit den Nachbarn. Die Außenwohnbereiche (Balkone) Erler Straße 9 können ihrerseits auf die Dachterrasse im Plangebiet sehen, sodass gegenseitige Einblicke, die im Ortskern üblich sind, bestehen.

Zur Vermeidung von Verschattungen sind die Brüstungen in einem 3 m Bereich zur Nachbargrenze lichtdurchlässig auszuführen – siehe Punkt 5.8 auf der Seite 67.

5.2.4.4. Höhenbezugspunkte

Zur eindeutigen Bestimmung der Gebäudehöhen sind die oberen und unteren Bezugspunkte wie folgt definiert.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der

- Gebäudehöhe (**GH**) ist die obere Dachkante maßgebend. Ausgenommen sind Dächer von Einkaufswagenboxen, Fahrradunterständen, Balkonen, Treppen, Laubengängen, technischen Aufbauten (z. B. Wärmepumpen) und Geländer.
- Wandhöhe (**WH**) ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand maßgebend. Brüstungen und technische Aufbauten (z. B. Wärmepumpen) sind ausgenommen.
- Brüstungshöhe (**BH**) ist der obere Abschluss der Anlage / Brüstung.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhen (GH, WH und BH) ist Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) maßgebend.

Zur Orientierung sind Vermessungshöhen und Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen.

5.2.4.5. Abstandsflächen und Mindestwandhöhen / zwingende Brüstungshöhen

Da der Baukörper im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgrund der festgesetzten Mindestwandhöhen, zwingenden Brüstungshöhe, der Baulinie, der abweichenden Bauweise und Eintragung des Vorhabens in die Planzeichnung so errichtet werden muss, liegt der Fall des § 6 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 bzw. Abs. 5 Satz 6 Bauordnung NRW vor. Abstandsflächen sind nicht erforderlich, weil nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne oder mit geringerem Grenzabstand gebaut werden muss.

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll das Vorhaben zum Grundstück Erler Straße 9 und 11 grenzständig mit Unterschreitung der normalerweise einzuhaltenden Abstandsflächen angebaut werden. Abstandsflächen dienen der Sicherung von ausreichenden Sozialabständen, dem Brandschutz, einer ausreichenden Belichtung, der Belüftung des Plangebietes und der Gesundheit. Die Nichteinhaltung der **Abstandsflächen** führt zu Auswirkungen **hinsichtlich Sozialabstand / Einsehbarkeit, Brandschutz / Sicherheit, Belichtung / Besonnung / Verschattung / Gesundheit und Belüftung**.

Abstandsflächen

Folgende Gebäudenutzungen würden ohne Festsetzungen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück Erler Straße 9 und 11 auslösen:

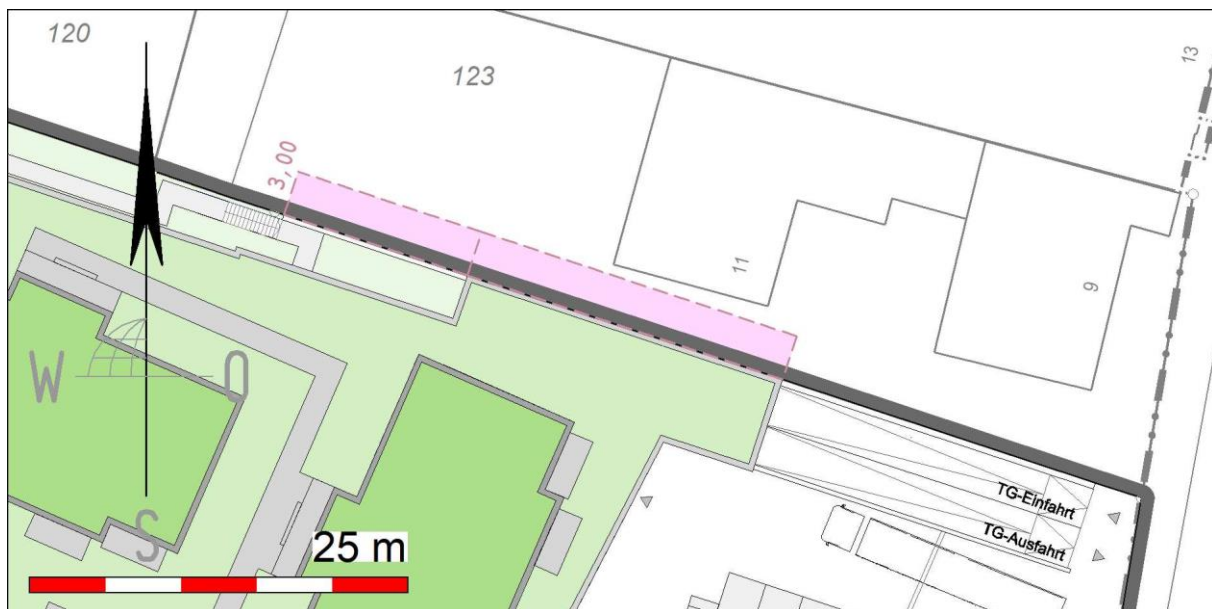
- Café

- WC für Bäckerei und Café
- Aufzug mit Vorraum und Treppenhaus als Verbindung zwischen Tiefgarage und Lebensmittelmarkt und Bäckerei mit Café
- Fluchtweg mit Brüstung für Lebensmittelmarkt, Bäckerei mit Café und Tiefgarage
- Dachbegrünung mit Brüstungen über der Tiefgaragenein- und -ausfahrt

Alle anderen Gebäudesegmente halten die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen auch ohne Festsetzungen ein.

In der Abbildung 19 sind Abstandsflächen eingetragen, die zum Tragen kommen würden, wenn die oben genannten Festsetzungen in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt worden wären. Sie zeigt eine ca. 35 m lange und 3 m tiefe Abstandsfläche.

Abbildung 19: Abstandsfläche ohne Festsetzungen



(eigene Darstellung)

Sozialabstand / Einsehbarkeit

Die Fluchtwege sind nur für den Notfall gedacht, sodass von ihnen keine Einblicke zu erwarten sind.

Zur Nachbargrenze sieht die Planung eine Absturzsicherung (Brüstung) mit 0,75 m über Attika über dem Erdgeschoss vor. Die Dachbegrünung kann begangen werden, allerdings sind unmittelbar zur Nachbargrenze keine Dachterrassen vorgesehen.

Das Haus Erler Straße 9 hat keine Fenster und Türen zum Plangebiet gebaut. Balkone sind zum Haus Erler Straße Nr. 11 ausgerichtet. Im Haus Erler Straße 11 sind im Erdgeschoss zwei Fenster rechts und links vom Eingang und im 1. Obergeschoss drei Fenster vom Chorraum

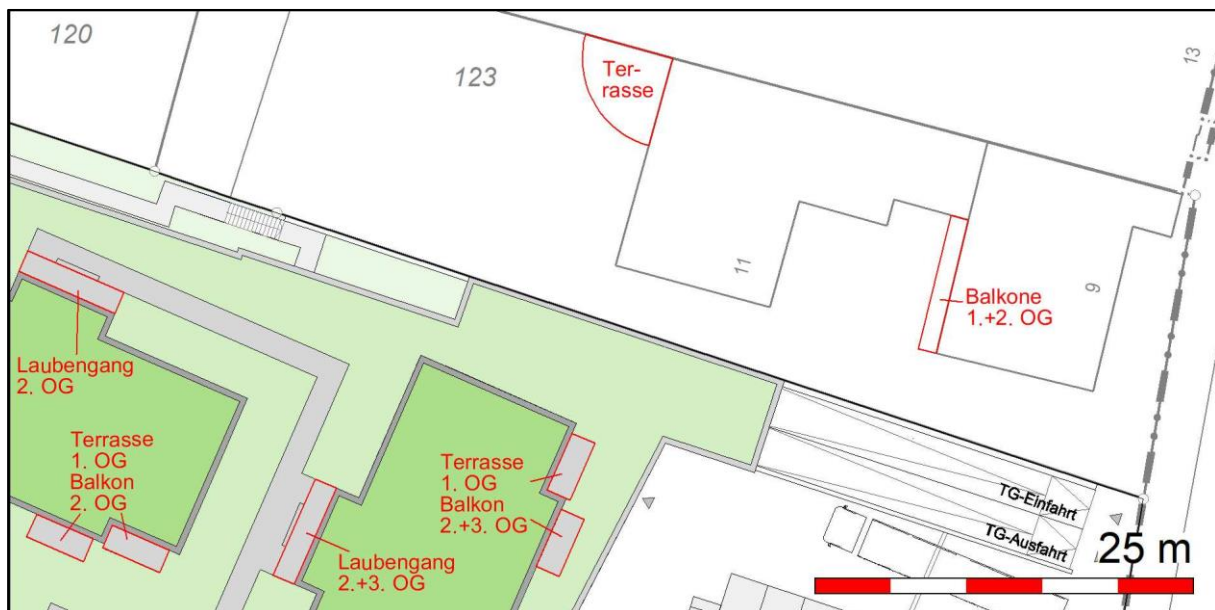
zum Plangebiet ausgerichtet. Die Fenster im Zwischenbau der Nachbarhäuser halten einen Abstand von mindestens 11 m ein und sind durch die Hauptgebäude vor Einsicht geschützt.

Die Terrasse an der Erler Straße 11 kann von stehenden Personen vom begrünten Dach eingesehen werden. Dazu muss sich die Person aber außerhalb der Dachwege und der Dachterrassen bewegen, was nicht vorgesehen ist. Vom Laubengang im zweiten Geschoss kann ebenfalls die Terrasse eingesehen werden. Allerdings dient sie eher als Durchgang als zum Aufenthalt und sie hält die Abstandsflächen ein. Der Bereich profitiert nicht von den Abstandsflächen verkürzenden Festsetzungen.

Zwischen den Häusern und dem Plangebiet liegt die Ein- und Ausfahrt für den rückwärtigen Parkplatz von Erler Straße 9 und 11, die aufgrund ihrer Funktion keine Aufenthaltsqualität hat.

Die bestehenden und geplanten Außenwohnbereiche sind in der nachfolgenden Abbildung eingetragen.

Abbildung 20: Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen)



(eigene Darstellung)

Da Brüstungen, die keine 3 m Abstand zur Nachbargrenze einhalten, zur Minderung von Verschattungen lichtdurchlässig und blickundurchlässig auszuführen sind, können sitzende Nutzungen auf gleicher Höhe oder tieferliegende Bereiche nicht einsehen.

Von der Einsehbarkeit bei stehenden Personen außerhalb von Dachwegen / -terrassen sind Fenster im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss (OG) (Chorraum) in Erler Straße Nr. 11 betroffen. Die Balkone im 1 und 2. OG Erler Straße Nr. 9 haben blickundurchlässige Brüstungen und Sichtschutz auf ganzer Balkontiefe und -höhe zum Plangebiet. Der Balkon im 2. OG liegt außerdem höher als die Dachterrassen im Plangebiet.

Hinter den Fenstern im Erdgeschoss Erler Straße 11 befinden sich keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Flur). Im 1. Obergeschoss probt der Kirchenchor. Der Probesaal kann von stehenden Menschen, die sich außerhalb der Dachwege und -terrassen bewegen, eingesehen werden.

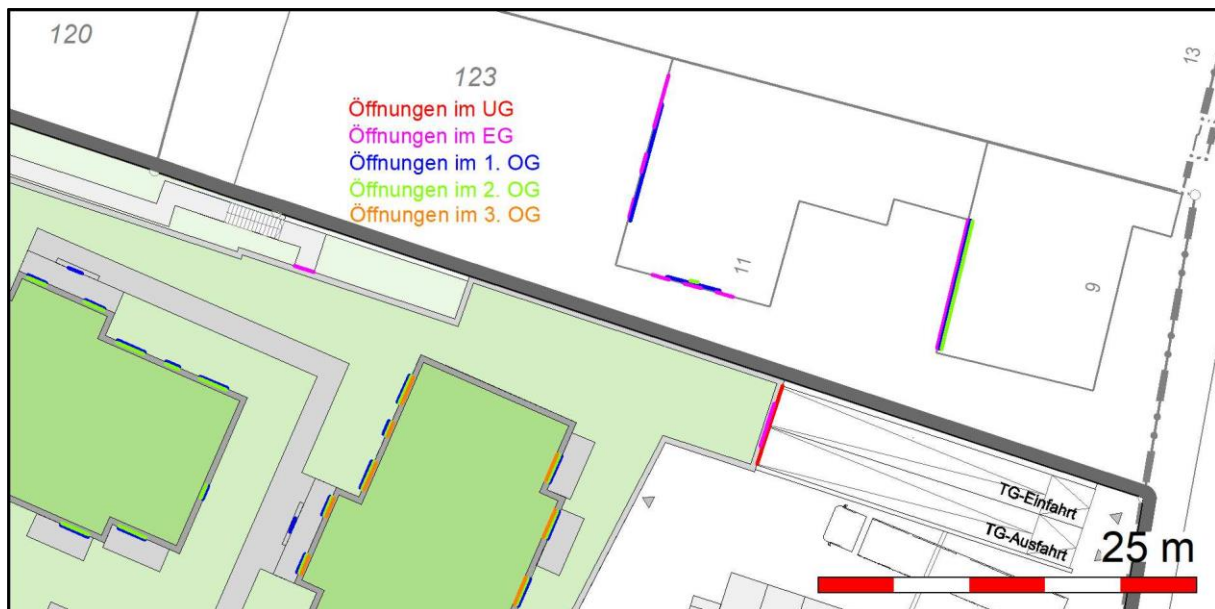
Die Einsehbarkeit durch sitzende Personen auf die benachbarten Fenster, Balkone und Terrassen werden durch lichtdurchlässige und blickundurchlässige Brüstungen unterbunden. Die Blickundurchlässigkeit ist eine reine Vorsichtsmaßnahme für den Fall, dass die Bewohner Stühle außerhalb der Dachterrassen aufbauen. Dachnutzer richten sich normalerweise nach Süden und in den Abendstunden nach Westen aus. Der Blick auf die östlich stehende sehenswerte katholische Pfarrkirche St. Ludgerus und das Treiben auf der Erler Straße wird sicherlich interessanter sein, als ein Blick auf das nördliche Nachbargrundstück mit den Häusern Erler Straße 9 und 11.

Im Ergebnis ist allenfalls der Chorraum von Einsichtnahmen von stehenden Personen außerhalb der Dachwege und -terrassen betroffen. Sie sind aber unwahrscheinlich.

Brandschutz / Sicherheit

Der Brandschutz ist allgemein gesichert, wenn Gebäudeöffnungen einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

Abbildung 21: Relevante Öffnungen an Gebäuden



(eigene Darstellung vor VEP Brilo & Rexforth ©)

Das Haus Erler Straße 9 hält einen Mindestabstand zum Plangebiet von ca. 4,8 m ein. Es weist zum Plangebiet keine Öffnungen auf. Das Vorhaben hat zum Haus Erler Straße 9 keine

Öffnungen. Die nächste Öffnung ist die Tiefgaragenzufahrt. Der Brandschutz ist ausreichend beachtet.

Das Haus Erler Straße 11 hat im Erdgeschoss eine Tür und links und rechts jeweils ein Fenster sowie im 1. OG drei Fenster. Es hält einen Mindestabstand von ca. 3,7 m zum Bauvorhaben ein, das aber auch hier keine Öffnungen aufweist. Die in Richtung Heinestraße gelegenen Öffnungen, Fluchttüren und Fenster halten einen Grenzabstand von 3 m ein. Der Brandschutzmindestabstand ist gesichert.

Zugangsbeschränkungen (Fluchttüren), Einfriedungen und Brüstungen sorgen dafür, dass ein Betreten des Nachbargrundstückes vom Plangebiet unterbunden wird.

Belichtung / Besonnung / Verschattung / Gesundheit

Zur Ermittlung der Besonnungsänderung durch das Vorhaben auf die Umgebung wurde in einer Belichtungssimulation ein Vorhaben eingestellt, das nach den Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungsplänen Nrn. 15 und 17 genehmigungsfähig ist. Diese zulässige Bebauung wurde im Vergleich zum Vorhaben gesetzt.

In den Morgenstunden scheint mehr Licht auf das Haus Erler Straße 9. Ab 13 Uhr am 21.03. fällt zusätzlicher Schatten auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss von Haus Erler Straße 11. Das Haus an der Erler Straße 9 hingegen erhält mehr Licht. Allerdings werden Terrassen und Balkone am 21.03. um 18 Uhr zusätzlich verschattet.

Der Chorraum im 1. OG an der Erler Straße 11 und das 2. OG an der Erler Straße erhalten bei der tiefstehenden Sonne am 21.12. aufgrund des Vorhabens kein Licht mehr. Die Verschattung erfolgt etwas früher als der Sonnenuntergang um 16:24 Uhr.

Sonnenlicht beeinflusst unseren Körper und unser Wohlbefinden. Müdigkeit, Abgeschlagenheit, Schlafstörungen können im direkten Zusammenhang mit Lichteinwirkungen stehen. In der dunklen Jahreszeit sind Menschen weniger natürlichem Sonnenlicht ausgesetzt.

Das Vorhaben führt in den Abendstunden und in der dunklen Jahreszeit bei tiefstehender Sonne zu zusätzlichen Verschattungen bei Wohnräumen und Außenwohnbereiche insbesondere an der Erler Straße 9. Da die fehlenden Sonnenstunden in den abendlichen Feierabend fallen, werden dies die Bewohner auch wahrnehmen. Ursächlich für die Verschattung ist nicht die grenzständige Bebauung, die die Abstandsflächen nicht einhält, sondern sind die mehrgeschossigen Wohnhäuser über dem Lebensmittelmarkt. Sie halten die Abstandsflächen nach der Bauordnung ein.

In innerörtlichen Lagen sind Änderungen der Belichtungssituation durch den Tages- und Jahresverlauf üblich. Beispielsweise der Kirchturm ändert die Belichtung an den umliegenden

Häusern und Außenwohnbereichen in seiner Umgebung temporär mehr oder weniger je nach Sonnenstand und Tageszeit.

Die Besonnungsaufnahmen zur Tag-und-Nacht-Gleiche (21.03), Sommersonnenwende (21.06.) und Wintersonnenwende (21.12.) können unter dem Punkt 7.1.3 ab der Seite 75 eingesehen werden.

Belüftung

Luftströmungen vom Schermbecker Mühlenbach zur Erler Straße und somit in den Ortskern entlang der Grenze zur Erler Straße 9 und 11 unterbindet eine grenzständige Planung nicht. Die Zufahrt auf dem Nachbargrundstück bleibt erhalten. Das Haus Erler Straße 7 im Plangebiet, das für das Bauvorhaben abgerissen wird, kanalisiert den Luftstrom, wie es die vorliegende Planung vorsieht.

Kleinklimatische Auswirkungen mindert die Dachbegrünung. Fassadenbegrünung ist zwar angedacht, sichert der Bebauungsplan aber nicht. Zwei Bäume an der Erler Straße können aufgrund des Ausbaus der Erler Straße nicht erhalten werden. Über der Tiefgarage sind keine Bäume vorgesehen. 12 Bäume, die in der frühzeitigen Beteiligung noch angedacht waren, sichert der Bebauungsplan nicht mehr. Eine freiwillige Fassadenbegrünung und Pflanzkübel über der Tiefgarage sind angedacht.

Fazit

Die **Abwägung** gelangt zu folgendem Gesamtergebnis zu den Festsetzungen Mindestwandhöhe und zwingende Brüstungshöhe in Kombination mit Baulinien und abweichender Bauweise:

- Die Gebäudehöhen, -kubatur und die Lage sind für eine ausgewogene Gemengelage mit Einzelhandel zur Versorgung der Bürger, Wohnungen und zur Förderung von klimafreundlichen Verkehrsarten (Fußgänger, Radverkehr, Busverkehr) erforderlich.
- Die zwingenden Brüstungshöhen sind zur Absturzsicherung über dem Erdgeschoss auf dem begrünten Dach und beim Fluchtweg unabdingbar. Verschattungen und Einsichtnahmen werden durch lichtdurchlässige und blickundurchlässige Brüstungen sowie Zugangsbeschränkungen gemindert bzw. unterbunden.
- Eine leistungsfähige und sichere Tiefgaragenein- und auszufahrt sowie eine Stellplatzeinfahrt sind nur entlang der Grundstücksgrenze zur Erler Straße 9 und 11 möglich.

5.3 Bauweise

Der von dieser Planung überplante Bebauungsplan sieht im Plangebiet als auch auf den Grundstücken Erler Straße 9, 11, 13 und 15 eine geschlossene Bebauung vor. Zwischen dem

Plangebiet und dem Grundstück Erler Straße 9 und 11 fehlt die grenzständige Bebauung auf dem Nachbargrundstück, weil die überbaubare Grundstücksfläche dies bis zum Plangebiet nicht zulässt. Entlang der Heinestraße ist eine offene Bebauung vorgesehen.

Dieser Bebauungsplan begründet eine abweichende Bauweise. Das geplante Gebäude hat zwischen Heinestraße und Erler Straße eine Länge von mehr als 50 m. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise fest, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Ergänzend zur abweichenden Bauweise setzt der Bebauungsplan Baulinien – siehe Punkt 5.4 zum Grundstück Erler Straße 9 und 11 fest. Das Vorhabenkonzept sieht nicht auf ganzer Höhe über alle Etagen einen grenzständigen Anbau vor, weswegen eine geschlossene Bebauung hier zur Umsetzung des Vorhabens ungeeignet wäre.

Eine alternative Anordnung ist aufgrund der sicheren Erschließung und der Ansiedlung von Einzelhandel im Erdgeschoss innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen und Baulinien definieren die überbaubare Grundstücksfläche. In ihr dürfen bauliche Anlagen im Rahmen der festgesetzten Maße der baulichen Nutzungen errichtet werden. An Baulinien ist anzubauen.

Eine Baulinie ist grenzständig zum Grundstück Erler Straße 9 und 11 festgesetzt. Die grenzständige Bebauung, wie bei der bisher vorgesehenen geschlossenen Bebauung an der Erler Straße wird dadurch fortgesetzt. Allerdings kann nun auf einer Länge von ca. 35 m grenzständig angebaut werden. Bisher war dies nach dem ungeänderten Bebauungsplan für eine Bautiefe von rund 40 m zulässig. Allerdings verschiebt sich der Bereich von der Erler Straße weg auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

In Kombination mit Mindestwand- und zwingenden Brüstungshöhen – siehe Punkte 5.2.4.2 und 5.2.4.3 - kann das Vorhaben entsprechend des Vorhabenplanes abgestuft grenzständig umgesetzt werden. Das Anbauerfordernis gilt nur für Grenzbereich. Dort sind für Hauptanlagen, die die Mindesthöhe einhalten und keine Abstandsflächen nachzuweisen. Anlagen die höher gebaut werden bzw. nicht in dem Bereich stehen, müssen die Abstandsvorschriften nach § 6 Bauordnung NRW weiterhin einhalten bzw. Abstandsflächen nachweisen. Die Aussage besteht uneingeschränkt auch für den höchsten Gebäudebereich mit ca. 15,45 m über dem heutigen Gelände – siehe Tabelle 9 auf der Seite 51.

Die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden – siehe Punkt 5.2.4.5.

5.5 Garagen, Stellplätze und Fahrrechte

Insgesamt sind 107 Abstellmöglichkeiten für Pkws im Plangebiet vorgesehen. 25 ebenerdige Stellplätze und 58 Tiefgaragenstellplätzen werden von der Erler Straße angefahren. Die 24 Stellplätze für die Wohnungen erschließt die Heinestraße ebenerdig auf dem Niveau der Tiefgarage. Je nachdem ob die erste Stellplatzreihe zur Heinestraße der Tiefgarage zugeordnet wird ergeben sich 71 oder 82 Stellplätze.

Zum Schutz der unbebauten Grünflächen und Übergangsbereiche zu den umliegenden Nutzungen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Tiefgarage darf somit auch die Baugrenze nicht überschreiten. Eine kompakte Bebauung wird dadurch gefördert und Auswirkungen auf das Umfeld verringert.

Eine Stellplatzanlage hinter dem Gebäude Mittelstraße Nr. 61 wird über einen Weg von der Erler Straße angefahren. Nach Umsetzung der Baurechte soll der Zufahrtsverkehr zur benachbarten Stellplatz (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 143) über die Stellplatzanzugzufahrt von der Erler Straße durch das Plangebiet führen. Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Fahrrecht fest, das ergänzend privatrechtlich zugunsten der Anlieger für Mittelstraße 61 (Gemarkung: Schermbeck, Flur 15, Flurstück 143) einzutragen ist. Der abfahrende Verkehr von der Stellplatzanlage soll weiterhin über die heutige Zu- und Abfahrt zur Erler Straße erfolgen.

Obwohl die Garagen ohne Garagentore an der Heinestraße nach dem Vorhabenplan ausgeführt werden, wird hier die Rechtslage für den Fall von Garagentoren (durchsichtigen Gittertoren) dargelegt.

Garagen für die Wohnungen in den Obergeschossen werden von der Heinestraße angefahren. Nach § 123 Abs. 1 Sonderbauverordnung (SBauVO) müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Das Gebäude grenzt unmittelbar an die Heinestraße an. Je nach Vorhabenplanung können die Zufahrten die Mindestlänge von 3 m unterschreiten. In den Fällen bei unzureichenden Sichtverhältnissen können durch technische Maßnahme z. B. Kameras die Sicht verbessert werden. Die Verkehrsvorgänge an der Wendeanlage der Heinestraße, die verkehrsberuhigt ausgebaut ist, werden aufgrund des Verkehrs mit geringer Geschwindigkeit zu keiner Verkehrsbeeinträchtigung führen. Ergänzend können Garagentorfernbedienungen eine schnellere Verkehrsabwicklung begünstigen, wenn Garagentore (Gittertore) eingebaut werden.

Zur leistungsfähigen und verkehrssicheren Erschließung des Plangebietes kann das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass die ebenerdige Stellplatzanlage an der Erler Straße nur in

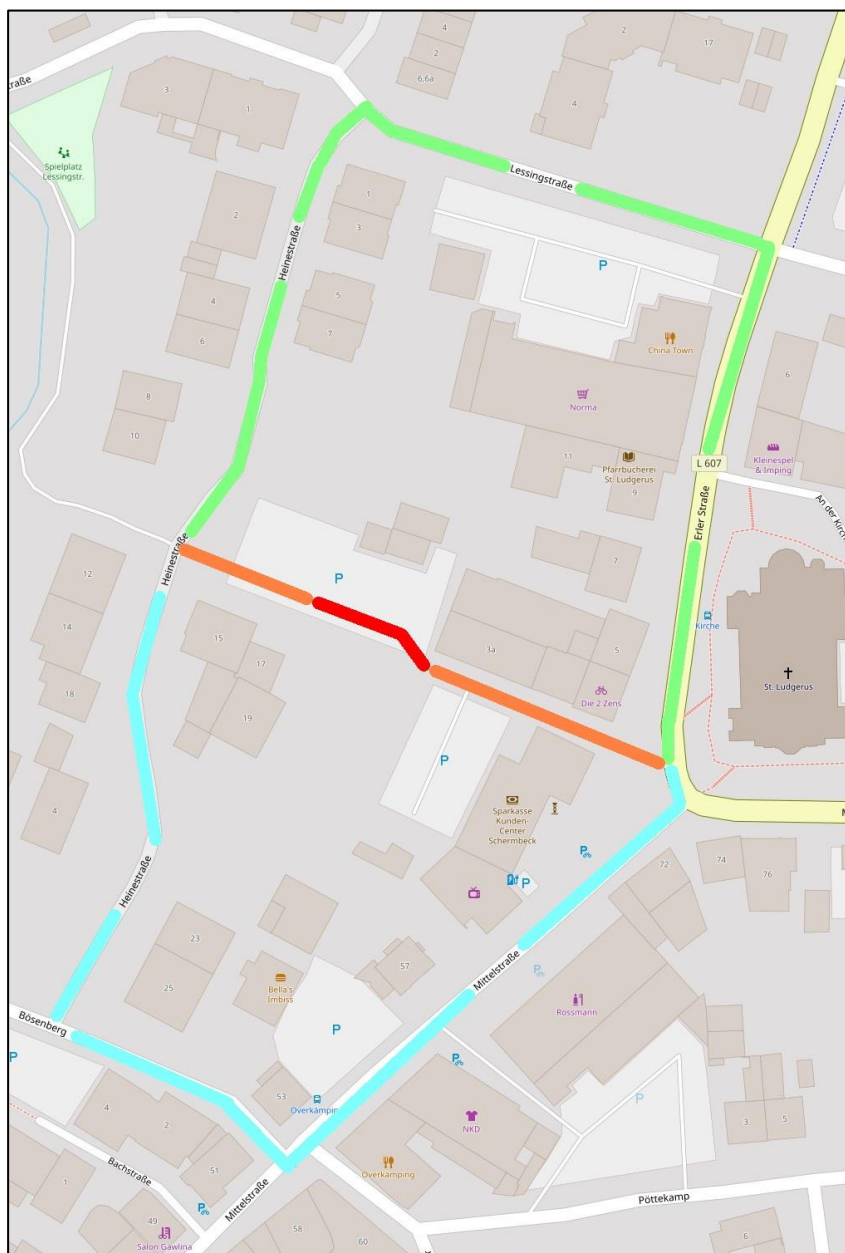
Einrichtungsverkehr erschlossen werden kann. Die Kunden-, Mitarbeiter- und Lieferverkehr fährt neben der Tiefgaragenzufahrt Erler Straße auf die Stellplatzanlagen und fährt über den Knotenpunkt Mittelstraße / Erler Straße / Süderschließung Plangebiet ab. Allerdings muss der Stellplatzverkehr, der zurzeit ausschließlich über den genannten Knotenpunkt auf die rückwärtige benachbarte Stellplatzanlage auf dem Grundstück Mittelstraße 61 fährt zukünftig auch über die Stellplatzanlage im Plangebiet fahren, aber wie gewohnt über den Knotenpunkt ausfahren. Der Bebauungsplan setzt deswegen ein Fahrrecht für Anlieger inkl. Benutzer der Stellplatzanlage (Mittelstraße 61, Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 143) fest. Das Fahrrechte bedarf ergänzend zur Festsetzung einer privatrechtlichen Sicherung.

5.6 Straßenverkehrsfläche

Die Erler Straße erschließt den Lebensmittelmarkt und überwiegend die darüber liegenden Nutzungen insbesondere Wohnungen. Für einige Wohnungen erfolgt die Erschließung auch über die Heinestraße. Zur sicheren Verkehrsabwicklung des Verkehrs von der Erler Straße bedarf eines Linksabbiegerstreifens auf der Erler Straße und einer Einrichtungsregelung auf der Stellplatzanlage. Ergänzende Maßnahmen sind zudem auf der Mittelstraße notwendig, wenn die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze auf 25 reduziert wird – siehe Punkt 2.5.1 auf der Seite 25. Ein 2 m breiter Bürgersteig und beidseitig 1,25 m breite Radfahrstreifen sind vorgesehen, wofür der öffentliche Verkehrsraum erweitert wird, die im Bebauungsplan durch die Straßenverkehrssetzung bereits berücksichtigt ist.

Das bisherige Planungsrecht setzt einen öffentlichen Weg zwischen der Heine Straße und der Erler Straße fest. Die städtebauliche Konzeption sieht keine Verbindung zwischen Heinestraße und Erler Straße mehr vor. Das Mittelstück mit einer Länge von 31 m der Wegeverbindung wird durch das Vorhaben überbaut und kann von der Öffentlichkeit nicht mehr genutzt werden – siehe rote Markierung Abbildung 22. Die in der Abbildung orange markierten, Wegeabschnitte bleiben öffentlich zugänglich. Sie setzt der Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die Alternativrouten führen über die Heinestraße und Lessingstraße – siehe grüne Markierung in Abbildung 22 - und über die Heinestraße, Bösenberg, Mittelstraße jeweils zur Erler Straße mit ca. 290 m – siehe türkise Markierung in Abbildung 22. Die direkte Verbindung durch das Plangebiet hat eine Wegstrecke von rund 120 m, sodass eine Umweglänge von ca. 170 m durch die Planung begründet wird.

Abbildung 22: Wegaufhebung



(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 11.2021)

Der Bebauungsplan setzt die verbleibenden Stichwege als Straßenverkehrsfläche in ihrem heutigen Umfang fest. Von der Heinestraße bleibt ein ca. 3,5 m breiter und ca. 27 m langer Stichweg, der vornehmlich der Erschließung des Grundstückes Heinestraße 15, 17 und 19 dient – siehe orangene Markierung in der Abbildung 22. Der Stichweg von der Erler Straße Bosenberg zur Ausfahrt für Anlieferverkehr und der ebenerdigen Stellplatzanlagen im Plangebiet und auf dem Grundstück Mittelstraße 61. Die Zufahrt von der Erler Straße erfolgt neben der Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Norden des Plangebietes.

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ein fußläufiger Durchgang durch die Tiefgarage und den Einzelhandel von der Heinestraße zur Erler Straße wird zwar vom Vorhabenträger geprüft, aber die Planung muss konservativ davon ausgegangen, dass ein Durchgang nicht möglich sein wird.

Die Führung von Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum erfolgt stadttüblich im unterirdischen Ausbau. Die Leitungen sind so insbesondere besser vor Witterungseinflüssen und extremen Wetterereignissen geschützt.

5.7 Ein- und Ausfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Eine Tiefgaragenzu- und -abfahrt für 58 Tiefgaragenstellplätze und eine Zufahrt für 25 ebenerdige Stellplätze, den Lieferverkehr und der Stellplatzanlage hinter Mittelstraße 61 von der Erler Straße ist Gegenstand der Planung. Für die Durchfahrt bereitet der Bebauungsplan ein Fahrrecht durch Festsetzung vor – siehe Punkt 5.5 auf der Seite 64. Die Ausfahrt für die ebenerdige Stellplatzanlage und die Anlieferung soll über den südlichen Bestandsweg neben dem Grundstück Mittelstraße 61 erfolgen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend einen Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage und einen Einfahrtsbereich für die ebenerdigen Stellplätze und den Anlieferverkehr fest. Im weiteren Verlauf der Erler Straße bis zum Stichweg neben der Mittelstraße 61 setzt der Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot fest. Eine Festsetzung zur Regelung der Süderschließung bzw. die Abfahrt über den Knotenpunkt Erler Straße / Mittelstraße / Süderschließung Plangebiet ist aufgrund der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nicht notwendig.

5.8 Gestalterische (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen

Für den Bebauungsplan Nr. 17.1 besteht eine Gestaltungssatzung. Der Teilbereich zwischen Mittelstraße Nr. 61 und Heinestraße 15, 17 und 19 befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Der Bereich (Gemarkung Schermbeck, Flur 15, Flurstück 142) ist zurzeit unbebaut.

Die Gestaltungssatzung wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgehoben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. der vorhabenbezogene Bebauungsplan steuern die gemeindeverträgliche Integration in das Ortsbild.

Dieser Bebauungsplan steuert die äußere Gestaltung des Vorhabens durch die Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan und den ergänzenden Ausführungen im Durchführungsvertrag.

Außerdem werden folgende Festsetzungen zur Integration des Vorhabens in sein Umfeld festgesetzt, die als Ergänzung und Konkretisierung zum Vorhaben- und Erschließungsplan dienen.

Im Baugebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und flächig an der Außenwand anzubringen. Der Abstand von der Gebäudewand darf 0,3 m nicht überschreiten. Ausleger sind bis max. 1,0 m Auskrantung zulässig. Die Höhe der Leuchtschriften, Schriftzüge und Piktogramme darf 0,5 m und in ihrem Erscheinungsbild 3,0 m Einzellänge nicht überschreiten. Die gesamte Länge von Werbeanlagen an einem Gebäude darf 60 % der Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Unzulässig sind Blink- oder Wechselwerbung und bewegliche und/oder reflektierende Werbeanlagen. Freistehende Werbetafeln dürfen eine Länge von 2,0 m und eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Dachflächen von Garagen und Carports sowie sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Dachneigung < 20° sind mit Ausnahme von Dachterrassen, Wegen und Glasdächern mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Solaranlagen sind ergänzend zulässig.

Die Planung sieht grenzständige Brüstungen (Geländer) zum Grundstück Erler Straße 9 und 11 vor. Der Flucht- und Rettungsweg für den Lebensmittelmarkt entlang der Grenze bedarf einer Absturzsicherung. Um eine Verschattung durch das Geländer zu vermeiden, ist es lichtdurchlässig auszuführen. Im Grenzbereich zu den genannten Grundstücken ist über der Tiefgaragenzufahrt eine Dachterrasse geplant. Sie bedarf ebenfalls einer Absturzsicherung. Wie für alle Dachterrassen und den Sinn-/Klanggarten über dem Lebensmittelmarkt sind die Brüstungen nach der Vorhabenplanung lichtdurchlässig und blickundurchlässig geplant. Der Bebauungsplan sichert in einem Bereich von 3 m zu den Nachbargrenzen lichtdurchlässige und blickundurchlässige Brüstungen, um eine Verschattung zu vermeiden und Einsichtnahmegelegenheiten zu mindern. Die Gestaltung sichert ergänzend der Vorhaben- und Erschließungsplan zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Dachterrassenbrüstung über der Tiefgaragenzufahrt ist von der Erler Straße und der Stellplatzanlage Erler Straße gut sichtbar, weswegen es von besonderem Interesse ist, hier ein lichtdurchflutetes Geländer vorzusehen – siehe Abbildung 9 auf der Seite 24.

6 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zusammengestellt und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht. Artenschutzrechtliche Belange sind in einer artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und beurteilt.

6.1 Umweltbericht

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung vergleichsweise gering sind. Als konfliktmindernde Maßnahmen für den Artenschutz ist ein Brutvogelschutz, Gehölzfällung im Winter, ökologische Baubegleitung und die Schaffung von 5 Fledermauser-satzquartieren an den neuen Gebäuden notwendig (vgl. Ökon. 2022. S. 35f.).

Der Versiegelungsgrad nimmt durch das innerörtliche Vorhaben um ca. 22,5 % zu. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind, obwohl das Plangebiet in der Trinkwasserschutzgebietszone 3c liegt nicht, nicht zu prognostizieren. Positiv auf das Klima und die Luft wirkt sich die Dachbegrünung aus. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Planung auf das Baudenkmal der katholischen Pfarrkirche St. Ludgerus sind nicht zu erwarten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle sind nicht zu erwarten. Sollten trotz vorsorglicher Planung Missstände auftreten, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um diese zu beseitigen (ibid.).

Es werden keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert, die nicht ausgleichbar bzw. einer Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen.

6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht integriert. Die Bilanzierung ermittelt ein ökologisches Defizit von 1.964 ökologischen Werteinheiten (vgl. Ökon. 2022. S. 30).

6.3 Externe Ausgleichsflächen

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht im Plangebiet vollständig kompensiert werden.

Sie verursacht durch Eingriffe in Natur und Landschaft ein extern auszugleichendes ökologisches Defizit in Höhe von 1.964 Ökopunktwerteinheiten. Die Ablösung erfolgt über eine Waldumbaumaßnahme auf der anerkannten Kompensationsfläche Nr. 48 (Döllsbusch) der Fürstlich Salm-Salm'schen Verwaltung (Gemarkung Barlo, Flur 4, Flurstück 3 tlw.). Die Fläche wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken zugelassen. Von einer Inanspruchnahme von landwirtschaftliche Flächen durch Waldumbaumaßnahmen kann abgesehen werden.

6.4 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) gelangt zu dem Ergebnis, dass eine reduzierte Fledermausuntersuchung von Mai bis Mitte Juli notwendig ist. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Stufe II inkl. Fledermausuntersuchung liegt mittlerweile vor. Wenn die folgenden konfliktmindernden Maßnahmen eingehalten werden, kann eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG inkl. der Artengruppe Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Konfliktmindernde Maßnahmen:

- Bauzeitausschluss „Brutvogelschutz“ (15.03. bis 30.06.)
 - Alternativ: ökologische Baubegleitung
- Gehölzfällung im Winter (zwischen 01.10. bis 28. / 29.02.)
- ökologische Baubegleitung
- Schaffung von 5 Fledermausersatzquartieren an Gebäuden (vgl. Ökon. 2021. S. 17)

Die sogenannten Allerweltsarten unterliegen zwar auch dem Artenschutz, sind aber aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und landesweit günstigem Erhaltungszustand in ihren Populationen durch die Planung nicht gefährdet. Die Eingriffe im Zuge des Bauvorhabens verstoßen nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BNatSchG (ibid.).

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung dieses Bauleitverfahrens nicht entgegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Maßnahmen und Einhaltung der Fäll- und Bauzeiten.

7 Sonstige Auswirkungen der Planung

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

7.1 Immissionsschutz

Emissionen gehen vom Plangebiet aus und Immissionen wirken auf das Plangebiet ein.

7.1.1 Immissionen

Das Plangebiet liegt im Ortskern. Von der Wohnbebauung entlang der Heinestraße sind keine Immissionen zu erwarten, die die einschlägigen Immissionswerte für die Nutzungen (insbesondere Lebensmittelmarkt, Bäckerei mit Café und Wohnungen in den Obergeschossen) im Plangebiet überschreiten lassen.

Schallimmissionen wirken von der privaten rückwärtigen Stellplatzanlage Erler Straße 9 und 11 sowie Mittelstraße 61 auf das Plangebiet ein. Im Erdgeschoss Erler Straße sind mit Einkaufsstätten und Schankwirtschaft nur gering empfindliche Nutzungen vorgesehen. Obwohl Schankwirtschaften grundsätzlich zulässig sind, sind Schankwirtschaften derzeit nicht vorgesehen. Gleichwohl sind sie hier zu thematisieren. Im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger können Einzelheiten ergänzend geregelt werden. Die Obergeschosse mit Wohnungen sind zurückgesetzt, sodass sie vor den Schalleinwirkungen besser geschützt sind. Nicht zurückgesetzt sind die Wohnungen im Gebäudebereich hinter dem Gebäude Mittelstraße 61, das unmittelbar an die Stellplatzanlage angrenzt. Die beschränkte Stellplatzanlage ist nur für Bewohner, Mitarbeiter und Kunden eines Kreditdienstleisters bestimmt. Bewegungen sind somit nur zu Geschäftszeiten am Tag und von den Bewohnern zu erwarten. Aufgrund der Einschränkungen ist der Immissionsschutz gewahrt.

Schalleinwirkungen gehen auch vom öffentlichen Straßenraum Erler Straße, Heinestraße und Stichwege im Plangebiet aus. Aufgrund der höheren Grenzwerte, die im Vergleich zu Großstädten geringen Vorbelastung und der abgerückten Lage des Gebäudes kann davon ausgegangen werden, dass die einschlägigen Grenzwerte unterschritten bzw. eingehalten werden. Hierfür spricht auch, dass entlang der Erler Straße (Landesstraße 607) in den Obergeschossen Wohnnutzungen üblich sind. Die Planung erfolgt in Kenntnis der Verkehrsbelastung auf der Erler Straße mit 3866 Kfz pro Tag¹¹.

Insbesondere an Sonn- und Feiertagen ruft die katholische Kirchengemeinde St. Ludgerus mit Glockengeläut zum Gottesdienst. Die Wohnnutzungen in den Obergeschossen schränken die

¹¹ Zählung 2015

katholische Kirchengemeinde nicht weiter ein als die bestehenden Wohnnutzungen entlang der Erler Straße. Im Plangebiet bestehen zudem in den Obergeschossen Wohnnutzungen.

Lichtimmissionen durch Fahrzeugscheinwerfer wirken auf die Wohnnutzungen in den Obergeschossen kaum ein bzw. sind zu vernachlässigen. Die privaten Stellplatzanlagen sind weitgehend unbeleuchtet, sodass auch kein Laternenlicht auf Wohn- und insbesondere Schlafräume einwirkt.

7.1.2 Emissionen

Schallemissionen gehen vom Plangebiet aus. Zur Beurteilung der Schallemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten liegt ein Schallgutachten vor. Es zeigt die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Richtwerte im Tages- und Nachtzeitraum. Die Prognoseergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 13: Vergleich Richtwerte Beurteilungspegel (Gesamtbelastung)

| Lage | Beurteilungspegel (dB(A)) | | Immissionsrichtwerte (dB(A)) | |
|---------------------------|---------------------------|--------|------------------------------|--------|
| | tags | nachts | tags | nachts |
| Heinestraße 10, 0, DG | 50 | 26 | 50 | 35 |
| Heinestraße 7,0, DG | 39 | 30 | 55 | 40 |
| Heinestraße 7, S, DG | 42 | 31 | | |
| Heinestraße 15, NO, DG | 46 | 35 | | |
| Heinestraße 15, NO, DG | 50 | 33 | | |
| Heinestraße 17, NO, OG | 48 | 36 | | |
| Heinestraße 19, SO, DG | 44 | 36 | | |
| Mittestraße 61, NW, 2. OG | 53 | 38 | 60 | 45 |
| Mittestraße 61, NW, 2. OG | 55 | 40 | | |
| Mittestraße 61, NW, 1. OG | 59 | 37 | | |
| Mittestraße 74, N, DG | 48 | 25 | | |
| Erler Straße 9, W, 2. OG | 55 | 32 | | |
| Erler Straße 11, S, OG | 49 | 39 | | |
| Wohn- und Geschäftshaus | ≤ 58 | ≤ 41 | | |

(eigene Darstellung nach Wenker & Gesing, 2021. S 32)

Einzig an der Heinestraße 10 im Dachgeschoss wird im Tageszeitraum der Richtwert des im reinen Wohngebiet stehenden Hauses erreicht. Da es sich um einen Richtwert handelt, kann die zumutbare Schallbelastung über aber auch unter dem Schallrichtwert im Einzelfall liegen. 50 dB(A) erzeugt leise Radiomusik oder Vogelgezwitscher. Es liegt zwischen einer ruhigen Bibliothek 45 dB(A) und Radio / TV in Zimmerlautstärke mit 55 dB(A). Der Tageswert von 55 dB(A), der erreicht wird, ist leiser als eine normale Unterhaltung zwischen zwei Menschen mit 60 dB(A).

Die Schalleinwirkungen am Haus verursacht insbesondere die Schallabstrahlung der (Tief-) Garagen, die von der Heinestraße ebenerdig angefahren werden können. Sie dienen zum Abstellen von Pkws der Bewohner der Wohnungen in den Obergeschossen. Die Stellplätze für den Einzelhandel können von der Heinestraße nicht angefahren werden. Sie erzeugen aber

auch Schall in der Tiefgarage der abstrahlt. Wohngebietstypischer Verkehr mit Parkvorgänge verursacht die Schallemissionen. Im Dachgeschoss sind Schlafräume untergebracht, die zu Tageszeit kaum bzw. wenig genutzt werden. Wichtiger für die Anwohner in dem Haus sind an dem Punkt die Schalleinwirkungen im Nachzeitraum. Da der Nachtwert bei 26 dB(A) liegt und damit weit unter dem Richtwert von 35 dB(A) in der Nacht, besteht auch nach der Umsetzung des Vorhabens ein baugebietskonformer Schallhintergrund (vgl. Wenker & Gesing. 2021. S. 32.f.).

An der Heinestraße sind im Nachtzeitraum die höchsten Immissionswerte mit 36 dB(A) am Dach- und Obergeschoss Heinestraße 17 und 19 prognostiziert. Sie liegt damit 4 dB(A) unter dem Orientierungswert von 40 dB(A) (ibid.).

An der Erler Straße 9 und 11 wird der Immissionsrichtwert am Tag um 5 dB (A) bzw. 11 dB (A) und in der Nacht um 28 dB(A) bzw. 6 dB(A) unterschritten. Dem Orientierungswert am Tag von 60 dB(A) für die Erler Straße und Mittelstraße kommt der berechnete Wert von 59 dB(A) im 1. Obergeschoss an der Mittelstraße 61 am nächsten. Der zweithöchste Wert mit 55 dB(A) im 2. Obergeschoss am Tag ist ebenso hoch wie an der genannten Erler Straße. In der Nacht ist von Schalleinwirkungen das 2. Obergeschoss an der Mittelstraße 61 am stärksten mit 39 dB(A) und damit 6 dB(A) unter dem Orientierungswert zur Nachtzeit von 45 dB(A) betroffen (vgl. Wenker & Gesing. 2021. S. 32.f.).

Kurzfristige Geräuschspitzen sind im Nachtzeitraum nicht zu erwarten. Im Tageszeitraum wird der Immissionswert für kurzzeitige Geräuschspitzen um mindestens 7 dB(A) vom Beurteilungspegel unterschritten (vgl. Wenker & Gesing. 2021. S. 34).

Die Schallimmissionsprognose geht von einigen Annahmen aus, die um die prognostizierten Ergebnisse zu erzielen, einzuhalten sind:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar, d. h. mit Pflaster ohne Fase, auszuführen (Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von KPA = 3 dB(A)). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen (z. B. Softdrive-Rollen der WANZL Metallwarenfabrik GmbH, Leipheim oder Caddistar C Composite caster der AR Caddie Deutschland GmbH, Heilbronn).
- Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden.
- Warenlieferungen dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden.

- Das Tor der eingehausten Anlieferzone ist während der Ladetätigkeiten und Wartezeiten der Lieferfahrzeuge geschlossen zu halten.
- Die Wärmepumpen vom Typ "FDC 250 VSA" (K-1) und "FDC 100 VSA" (K-3) sind nachts im schallreduzierten "silent-Modus" zu betreiben.
- Die Wärmepumpen vom Typ "FDC 250 VSA" (K-1) auf dem Dach des Marktgebäudes 3 sind mit einem Schallschutz-Kit mit einer Minderung der Geräuschemissionen von 3 dB auszustatten.
- Für die Abluftschallquelle L-7b sowie die beiden Geräuschquellen der Ablufthauben L-9 sind nachts maximal zulässige Schalleistungspegel einzuhalten (siehe Schallgutachten Bericht Nr. 4402.1/02 vom 21.10.2021, Kapitel 5.6, Tabelle 4b). (vgl. Wenker & Gesing. 2021. S. 34f.).

Der Bebauungsplan nimmt die Annahmen in den Bebauungsplan auf, setzt sie aber nicht fest. Schließlich können Wärmepumpen von anderen Herstellern mit gleichen oder niedrigeren Schallemissionswerte verwendet werden. Das Schallgutachten belegt die Umsetzungsfähigkeit des Vorhabens. Zur Einhaltung der Punkte verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag. Alternativen Maßnahmen, die den gleichen oder besseren schallmindernden Effekt haben, sind mit Sachverständigennachweis zulässig.

Menschen können in der Umgebung somit ungestört Arbeiten und Schlafen auch nach Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Zur Beurteilung von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Straßen führt das Schallgutachten aus, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche durch den Plangebietsverkehr um mindestens 3 dB(A) ist nicht zu erwarten (vgl. Wenker & Gesing. 2021. S. 36).

Einer tageszeitlichen Öffnung des Cafés an Sonn- und Feiertagen stehen die Schallemissionen nicht entgegen. Gottesdienstbesucher können nach der Messe bei Kaffee und Kuchen den Sonntag mit Blick auf die Kirche genießen (ibid. S: 2).

Lichtemissionen vom Fahrzeugverkehr auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten. Gebäude und Wände schirmen sie weitgehend ab. Außerdem stehen Brandwände an. Im Gebäude Mittelstraße 61 besteht eine große Fensterfläche zum Plangebiet. Allerdings ist dort ein Kreditinstitut untergebracht. Im ersten Geschoss befindet sich ein Fenster, das aber weniger von Fahrzeugscheinwerfern erfasst wird.

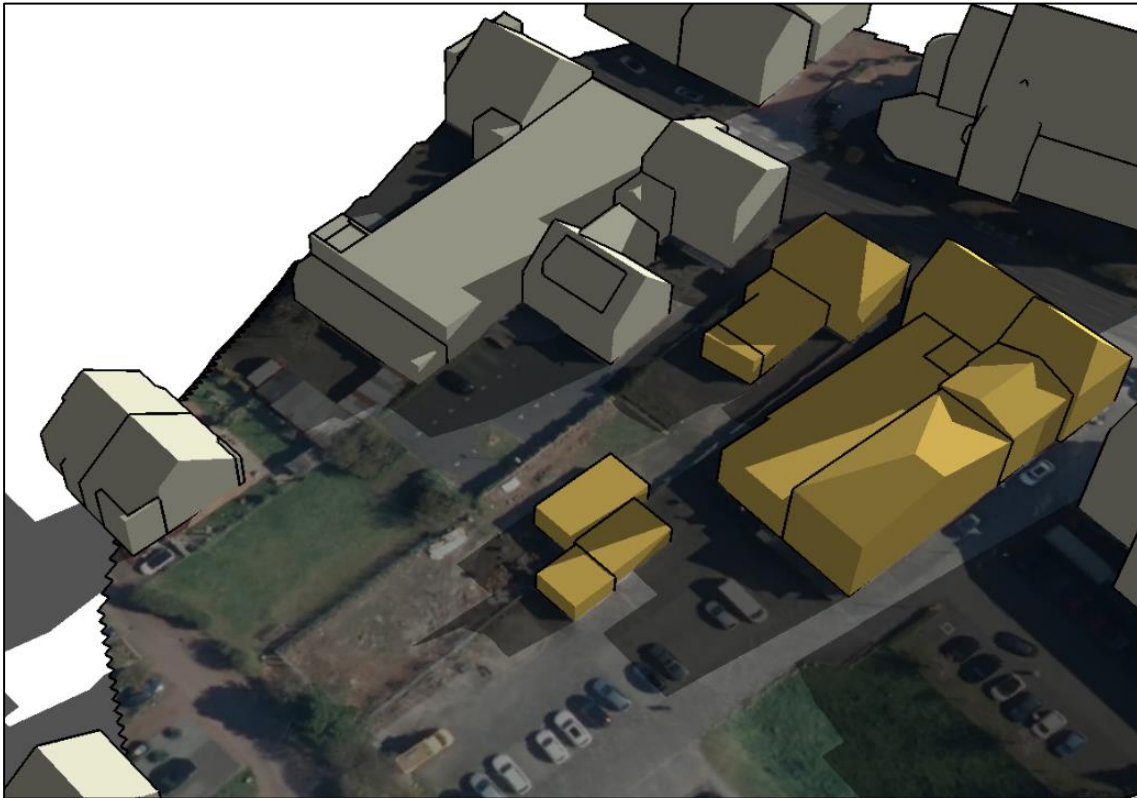
Lichtemissionen tragen zum allgemeinen Artensterben auch von nicht geschützten Arten bei. Der Bebauungsplan enthält die Vermeidungsfestsetzung, dass für die Außenbeleuchtung insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden sind.

7.1.3 Belichtungssituation

Zur Beleuchtung der Belichtungsauswirkungen auf die Nachbargrundstücke Erler Straße 9 und 11 durch das Vorhaben im Vergleich zu einer heute zulässigen Bestandsbebauung nach den rechtswirksamen Bebauungsplänen Nrn. 15 und 17 sind in den nachfolgenden Abbildungen Besonnungsaufnahmen zur Tag-und-Nacht-Gleiche (21.03), Sommersonnenwende (21.06.) und (Wintersonnenwende (21.12.)) dargestellt. Als Uhrzeit wurden 9 Uhr, 18 Uhr und einmal 13 Uhr gewählt. Lediglich zur Wintersonnenwende wurde der Vergleich von 18 Uhr auf 16 Uhr vorverlegt, weil die Sonne bereits im 16:24 Uhr untergeht¹². Auf Nachfrage kann jeder Zeitpunkt an jedem Tag für jeden Ort in der Umgebung simuliert werden.

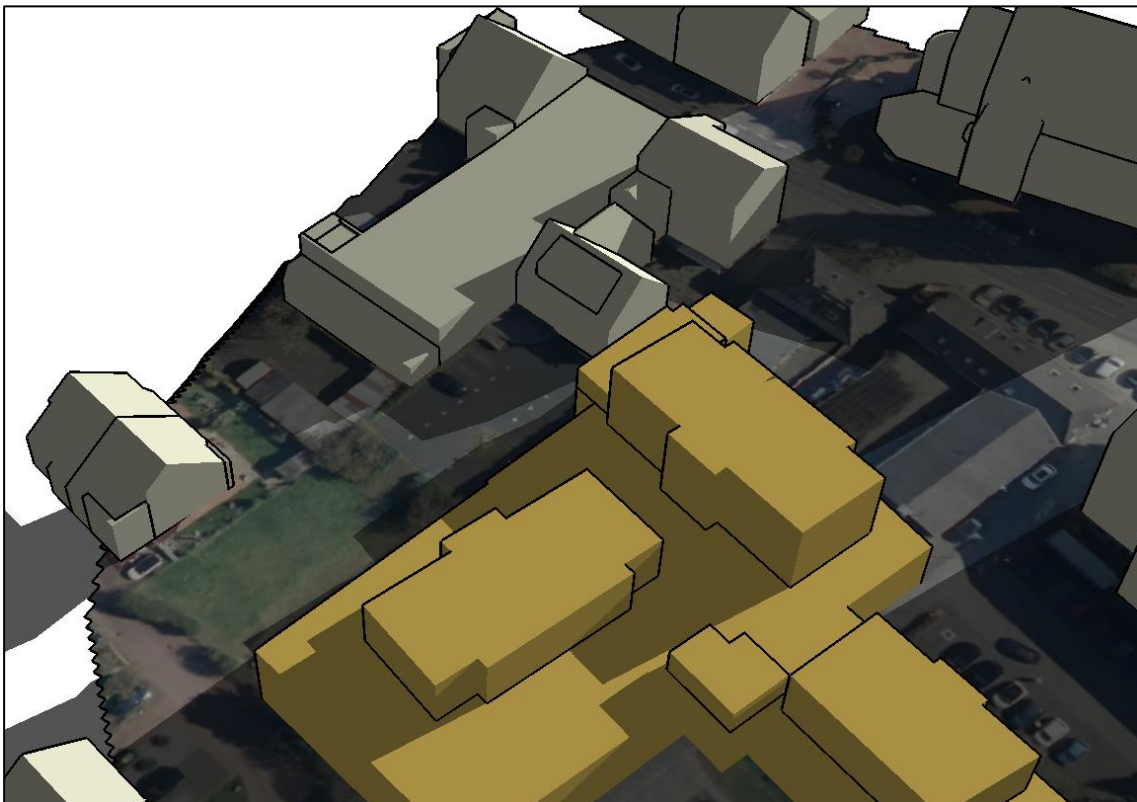
¹² Schermbeck: Sonnenaufgang am 21.12. 08:36 Uhr und Sonnenuntergang 16:24 Uhr

Abbildung 23: Bestandsbaurechte, 9 Uhr, 21.03.



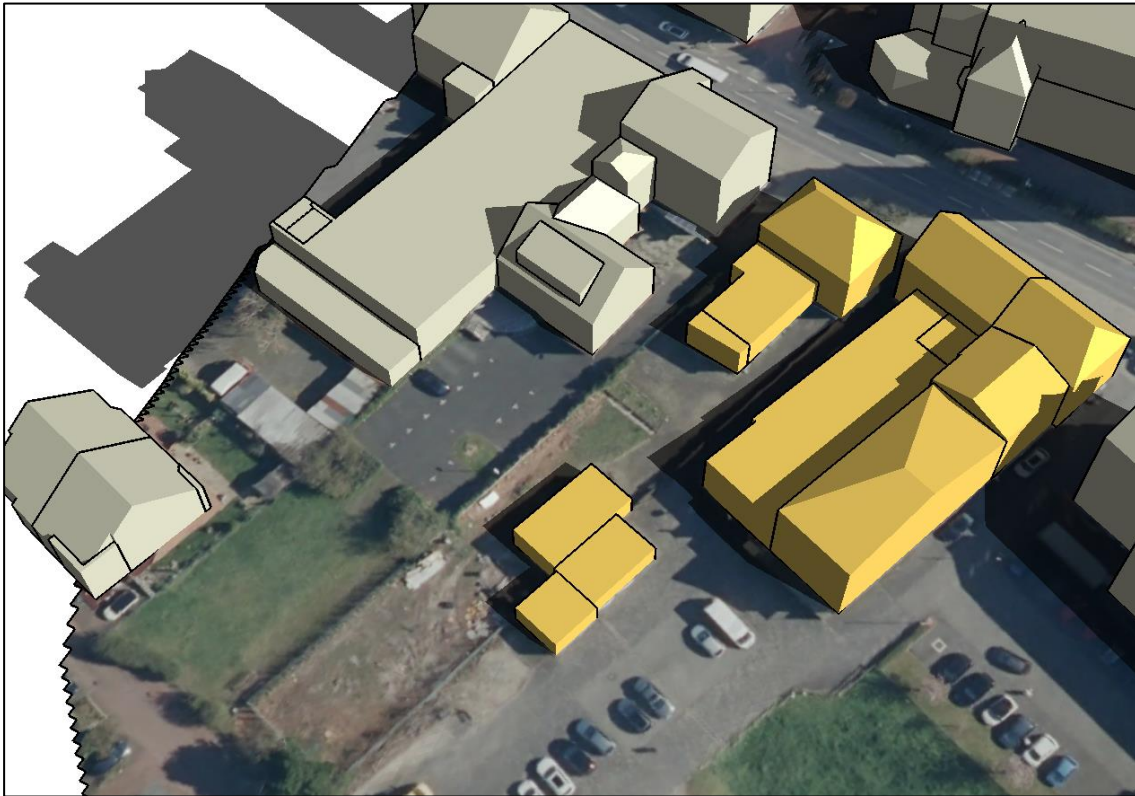
(GDS © 2021)

Abbildung 24: Vorhaben, 9 Uhr, 21.03.



(GDS © 2021)

Abbildung 25: Bestandsbaurechte, 13 Uhr, 21.03.



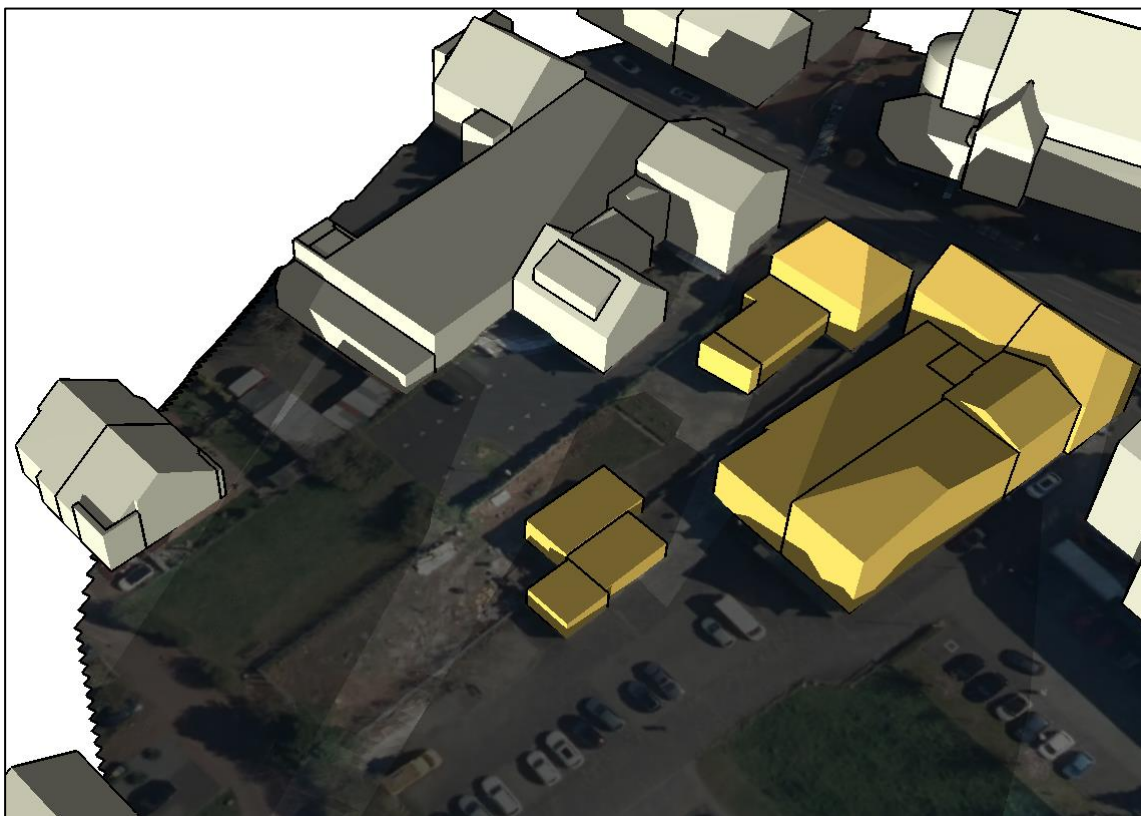
(GDS © 2021)

Abbildung 26: Vorhaben, 13 Uhr, 21.03.



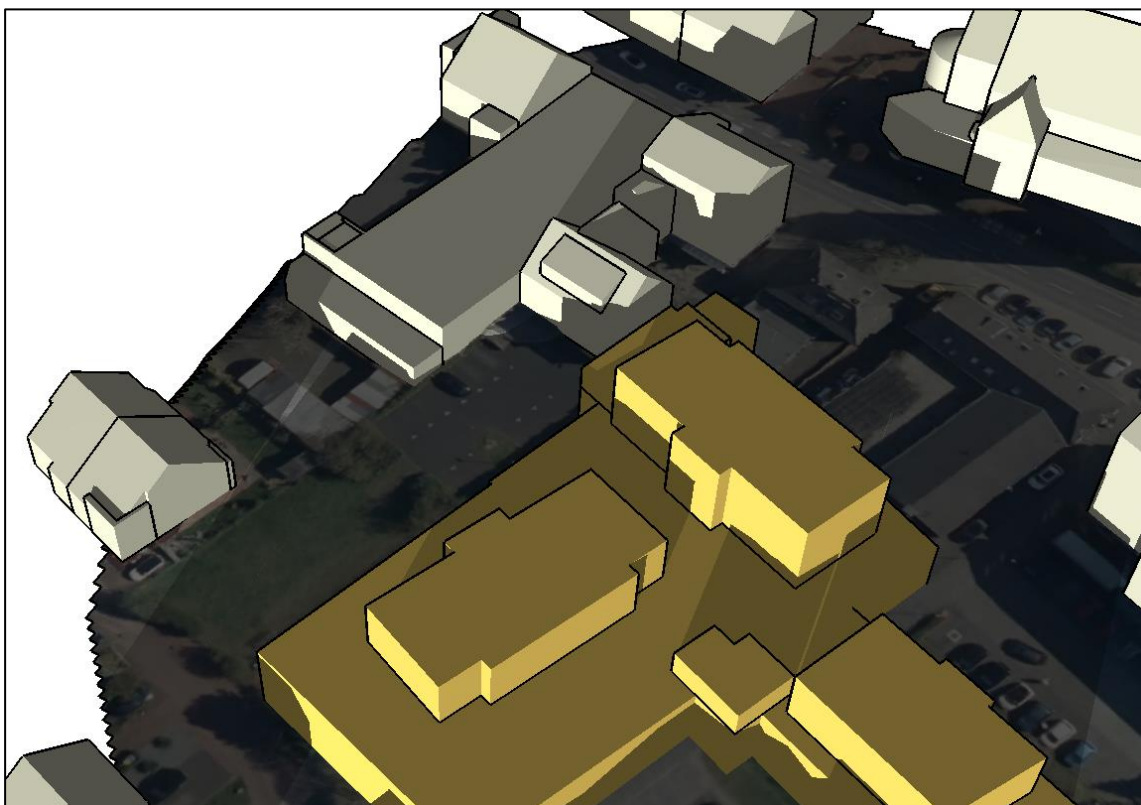
(GDS © 2021)

Abbildung 27: Bestandsbaurechte, 18 Uhr, 21.03.



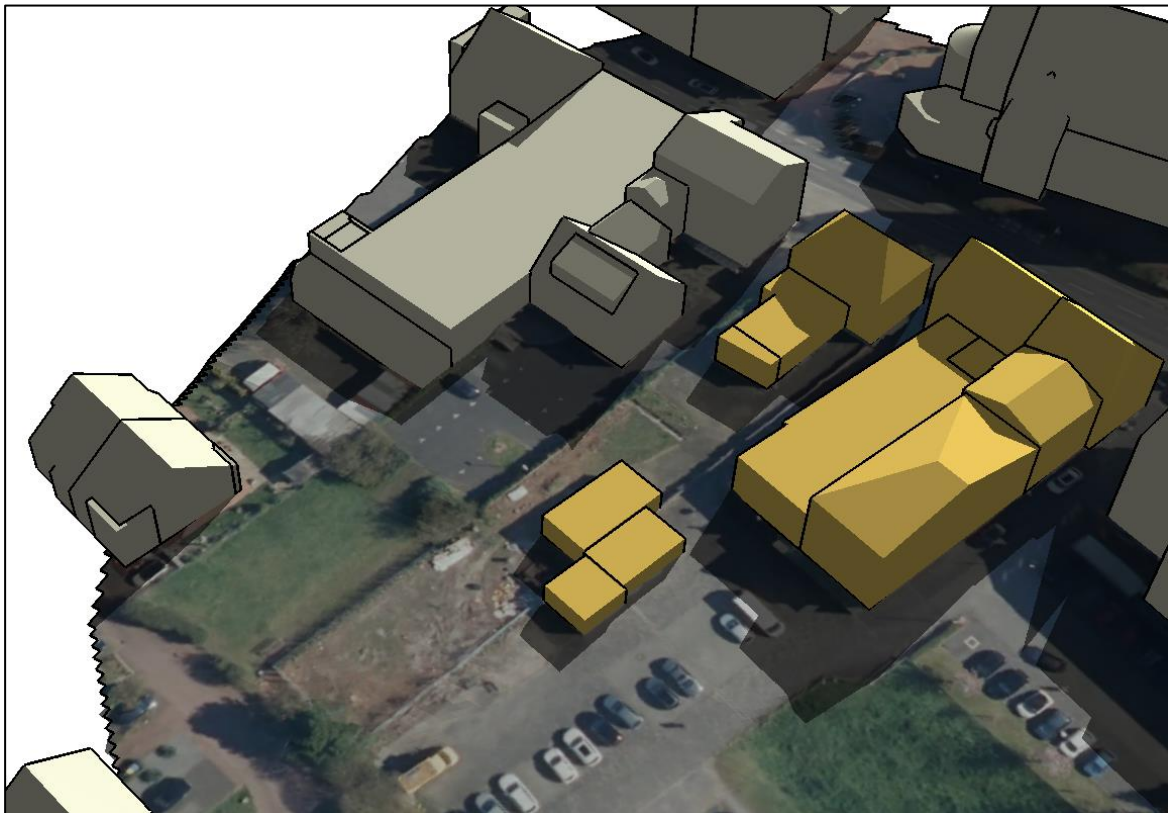
(GDS © 2021)

Abbildung 28: Vorhaben, 18 Uhr, 21.03.



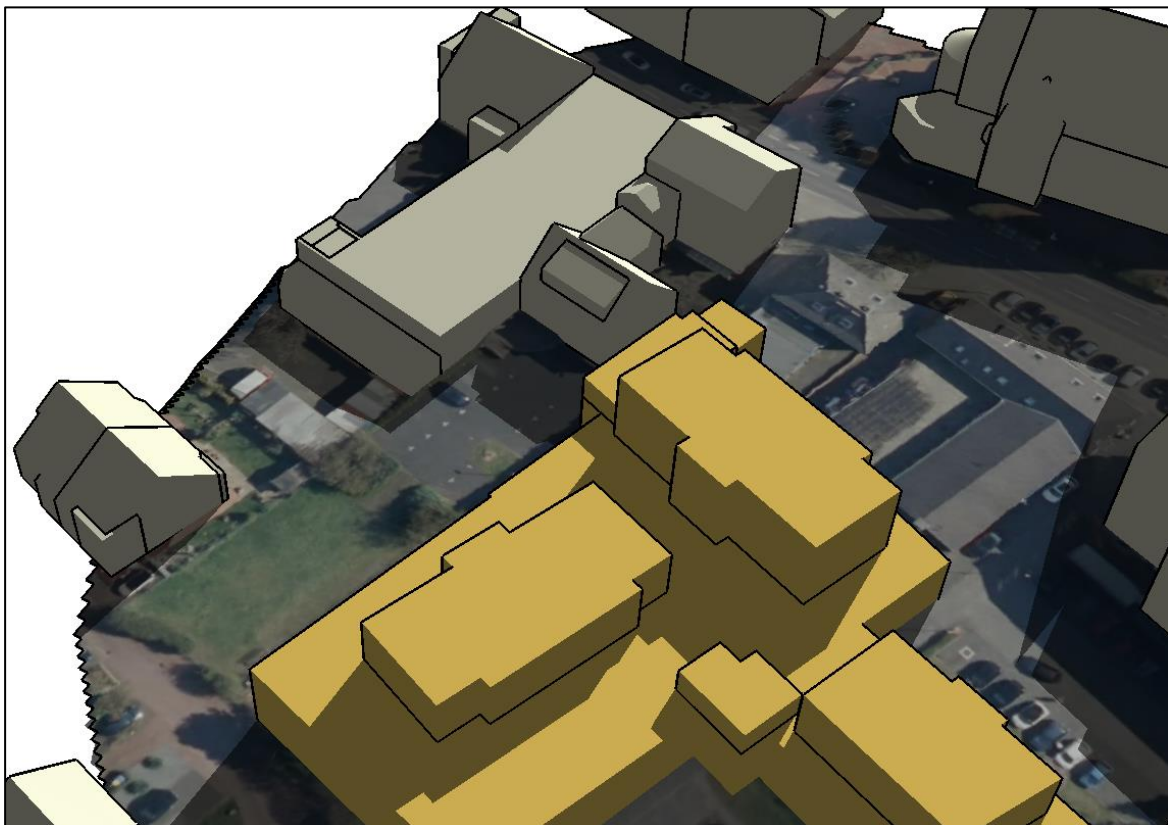
(GDS © 2021)

Abbildung 29: Bestandsbaurechte, 9 Uhr, 21.06.



(GDS © 2021)

Abbildung 30: Vorhaben, 9 Uhr, 21.06.



(GDS © 2021)

Abbildung 31: Bestandsbaurechte, 18 Uhr, 21.06.



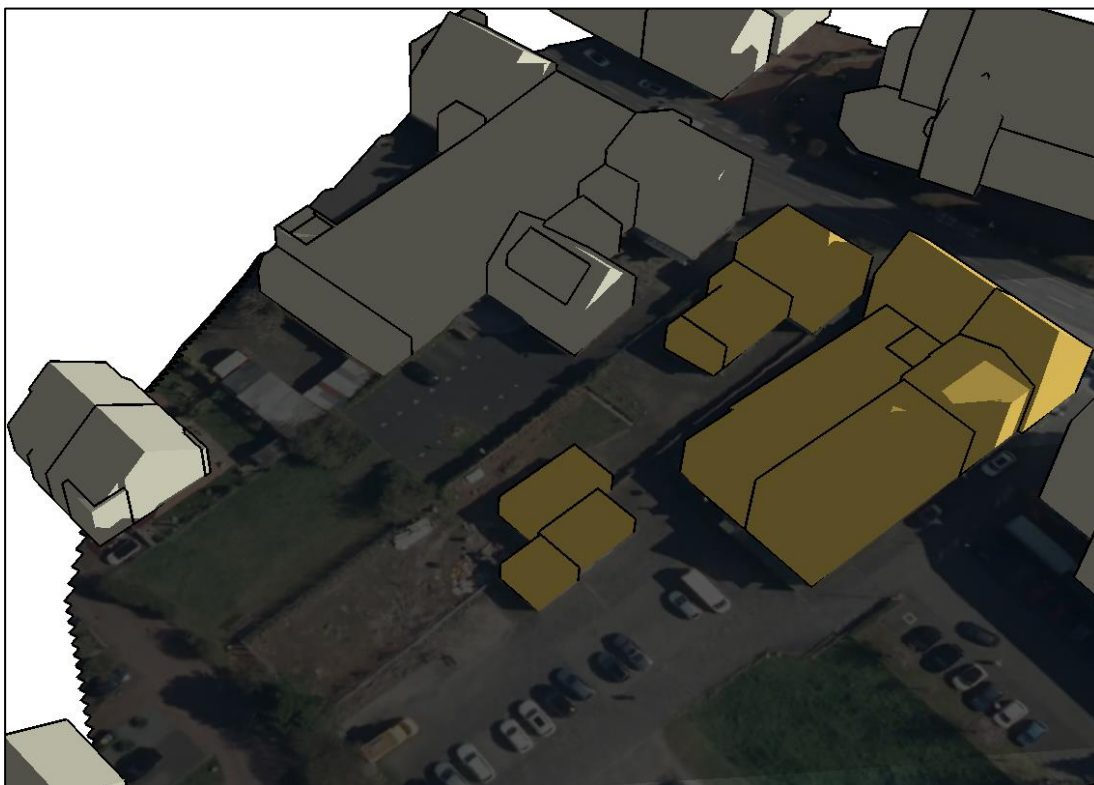
(GDS © 2021)

Abbildung 32: Vorhaben, 18 Uhr, 21.06.



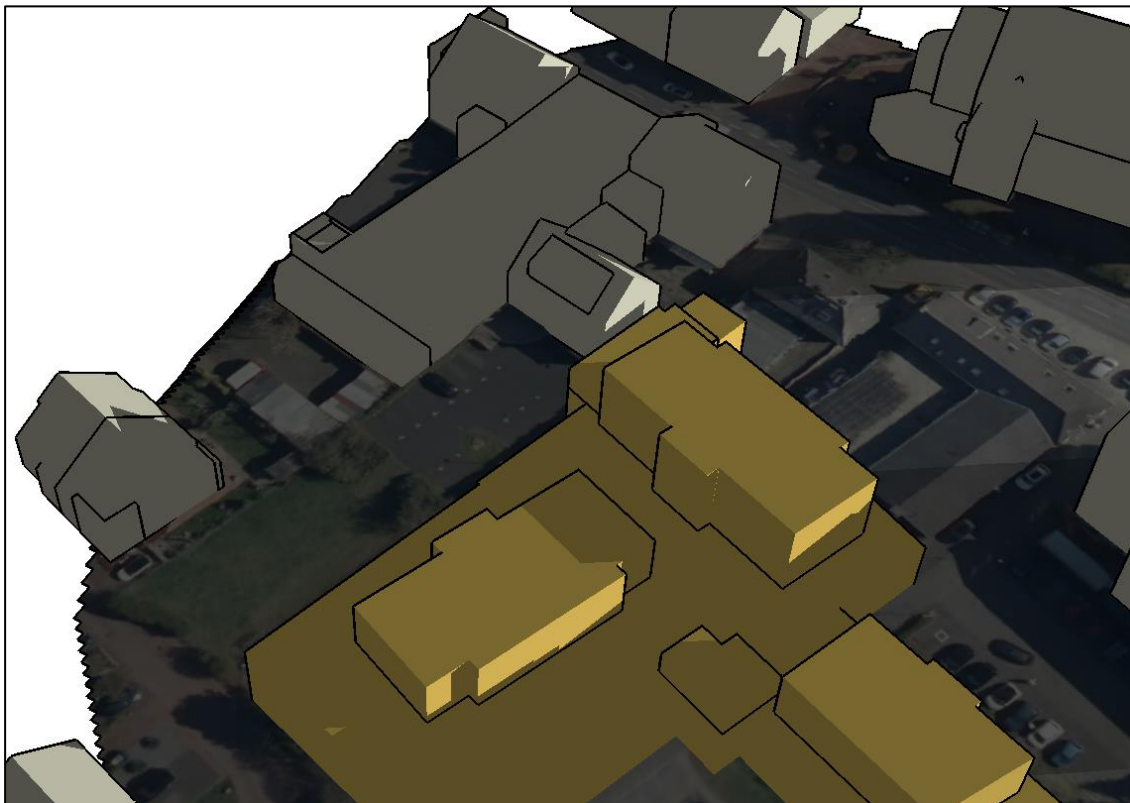
(GDS © 2021)

Abbildung 33: Bestandsbaurechte, 10 Uhr, 21.12.



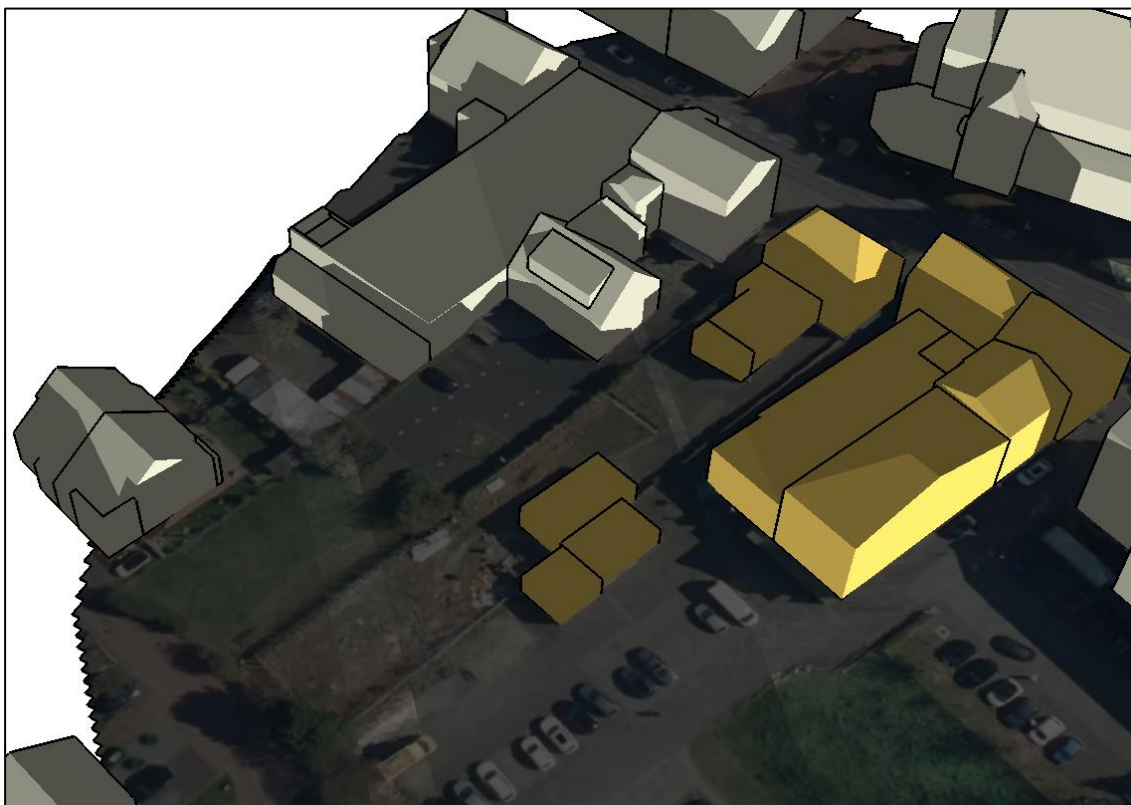
(GDS © 2021)

Abbildung 34: Vorhaben, 10 Uhr, 21.12.



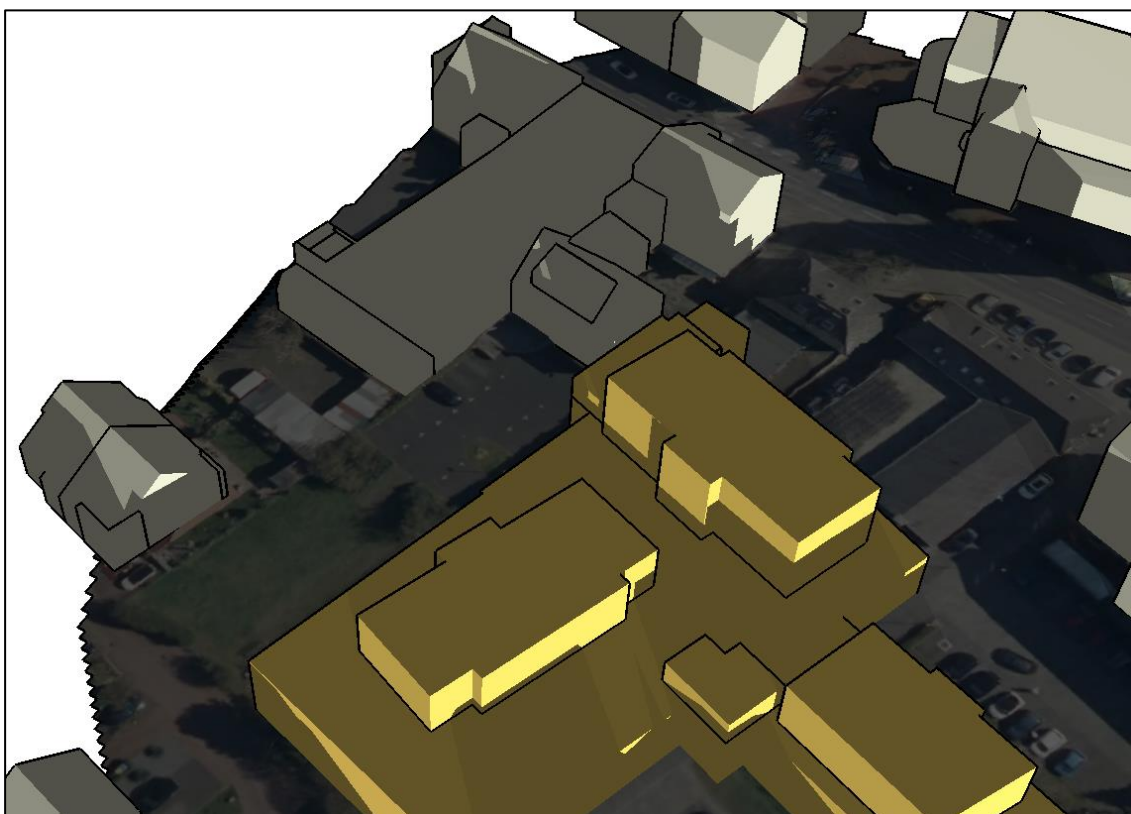
(GDS © 2021)

Abbildung 35; Bestandsbaurechte, 16 Uhr, 21.12.



(GDS © 2021)

Abbildung 36: Vorhaben, 16 Uhr, 21.12.



(GDS © 2021)

Durch den Vorplatz an der Erler Straße scheint mehr Licht in den Morgenstunden insbesondere auf das Nachbarhaus Erler Straße 9. Um 13 Uhr am 21.03. verschattet das Vorhaben das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss von Haus Erler Straße 11 um 13 Uhr. Das Haus an der Erler Straße 9 erhält mehr Licht.

In den Abendstunden ist aber auch beim Vergleich der Abbildung 35 und Abbildung 36 erkennbar, dass die Fenster im 1. Obergeschoss Erler Straße 11 um im 2. Obergeschoss Erler Straße 9, 16 Uhr am 21.12. kein Sonnenlicht nach Umsetzung des Vorhabens erhalten. An dem Datum geht die Sonne bereits um 16:24 Uhr unter. In innerörtlichen Lagen sind Änderungen der Belichtungssituation durch den Tages- und Jahresverlauf üblich. Beispielsweise der Kirchturm ändert die Belichtung an den umliegenden Häusern und Außenwohnbereichen in seine Umgebung temporär mehr oder weniger je nach Sonnenstand und Tageszeit.

7.2 Altlasten

Das Plangebiet wurde bisher von einem Lebensmittelmarkt mit Wohnungen in Obergeschossen und Wohn-/Geschäftshäusern genutzt. Rückwärtig bestehen eine Stellplatzanlage und eine Garagenreihe.

Das Bodengutachten hat bei der Sondierung eine wechselhafte verdichtete bzw. locker bis dicht gelagerte Tragschicht aus Sand-Kies-Gemischen mit 10 % Materialanteil aus Schlacke, Beton-, Ziegel- und Kalksteinbruchstücken bis in einer Tiefe von 0,5 m festgestellt. Unter der Tragschicht sind Schlacke, Asche, Ziegelbruchstücke und Mörtelreste vereinzelt bis zu einem Volumenanteil von 10 % anzutreffen. Die Schicht liegt in einer Tiefe von 0,55 m bis 1,5 m unter dem Gelände (vgl. Böcke. 2020. S. 2f.).

Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie sind bei Befund in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu entsorgen.

7.3 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem für den Abbau von Steinkohle vorgesehenen Bergwerksfeld „Augustus VI Forstsetzung“ und dem erloschenen Bergwerksfeld „Augustus VI Fortsetzung“. Es ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert, sodass mit keinen bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen ist.

7.4 Kampfmittelgefährdung

Nach Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf vom 14.06.2021 empfiehlt sich eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel im Plangebiet. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis

auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Nach dem Bodengutachten bestehen Auffüllungen, wann sie erfolgten, konnte noch nicht ermittelt werden. Eine Sicherheitsdetektion ist bei erheblichen mechanischen Belastungen z. B. Rammarbeiten zu empfehlen. Die Beantragung auf Kampfmitteluntersuchung erfolgt über das Ordnungsamt Schermbeck.

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf durch die Ordnungsbehörde der Gemeinde Schermbeck oder die Polizei zu verständigen.

7.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen.

Im direkten Plangebietsumfeld befinden sich zwei eingetragene Baudenkmäler. Die katholische Kirche an der Mittelstraße 71 (Denkmallistennummer 5) und das Wohnhaus an der Mittelstraße 82 (Denkmallistennummer 16). und 84 (Denkmallistennummer 17). Das Denkmal Mittelstraße 82 ist als Nebengebäude des Hauses Mittelstraße Nr. 84 ein wichtiges Zeugnis des repräsentativen Baus am Anfang des 19. Jahrhunderts und ein Beispiel der umgebenden Nutzungsstruktur. Das Wohnhaus Mittelstraße 82 ist ein repräsentatives Wohnhaus am Niederrhein am Anfang des 19. Jahrhunderts bei dem der Gutshausbau aufgegriffen wurde. Die nahezu ungestörte Qualität ist ein wichtiges Zeugnis der gehobenen Wohnverhältnisse.

Die katholische Kirche St. Ludgerus ist ein Beispiel für den Kirchenbau am Anfang des 20. Jahrhunderts. Die neuromanische Gestaltung ist ein interessantes architektonisches Zeugnis. Die exponierte Lage führt zu einem ortsbildprägenden Charakter.

Die Pfarrkirche befindet sich auf der anderen Seite der Erler Straße. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus springt von der Erler Straße im Vergleich zur Bestandsbebauung und zur Kirche um rund 25 m zurück. Die exponierte Lage und die Sichtbarkeit der Kirche im Raum wird dadurch verbessert.

Die Fernwirkung bzw. die Sichtbeziehungen werden durch die Planung aufgrund der Lage nicht tangiert.

Die Gemeinde Schermbeck hat den Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege im Rheinland zur Überprüfung etwaiger Beeinträchtigungen durch das geplante Wohn- und Geschäftshaus auf die Denkmäler in der Umgebung gebeten.

Mit E-Mail vom 16.09.2021 hat das LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland der Gemeinde Schermbeck mitgeteilt, dass das Benehmen nach § 21 Abs. 4 DSchG NRW hergestellt wurde. Archäologische Fundstätten und Bodendenkmäler sind im Plangebiet unbekannt.

8 Wasserschutzgebiet

Die Planung befindet sich in der Zone 3C des Wasserschutzgebietes „Holsterhausen/Üfter Mark“, die in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen ist. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Holsterhausen/Üfter-Mark“ vom 22.08.1998 bestehen unabhängig vom Bebauungsplan und sind einzuhalten.

9 Umsetzung der Planung

Die Durchführung und Finanzierung der Planung erfolgt durch den Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages.

10 Flächengliederung

Die einzelnen Nutzungen im Plangebiet sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 14: Nutzungsgliederung des Plangebietes

| Nutzungen | Fläche (ca.) | Anteil | Teilfläche (ca.) | Teilflächen- anteil |
|-------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------|------------------------|
| Wohn- und Geschäftshaus | 4.335m ² | 91,2% | | |
| davon Stellplätze | | | 64m ² | 1,3% |
| davon Fläche für Fahrrecht | | | 177m ² | 3,7% |
| Straßenverkehrsfläche | 419m ² | 8,8% | | |
| Plangebiet | 4.754m² | 100,0% | | |

(eigene Zusammenstellung)

11 Quellenverzeichnis

BÖCKE (2020) Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Erler Straße in Schermbeck – Baugrund- und Versickerungsuntersuchung, Projektnummer i2945, Stand: 30.10.2020. Bearbeitung: Dr. Torsten Böcke, Thyssenstr. 123 – 125, 46535 Dinslaken

FRAUNHOFER UMSICHT (2014) Endbericht Erstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Gemeinde Schermbeck Kurztitel: Klimaschutzkonzept Schermbeck – Endbericht, Stand: 12.08.2014, Bearbeitung: Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik UMSICHT Institutsleiter Prof. Dr.-Ing. Eckhard Weidner Osterfelder Straße 3 46047 Oberhausen

ÖKON (2022) Gemeinsamer Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“ sowie zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schermbeck im Parallelverfahren. Stand 09.03.2022. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

ÖKON (2021) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe II) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Lebensmittelmarkt an der Erler Str.“, Stand 19.11.2021. Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

OPPENSTREETMAP (2021/2020) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: Oktober 2020 und November 2021

RUNGE (2021A) Verkehrsuntersuchung zu einem Lebensmittelmarkt an der Erler Straße in Schermbeck (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14). Stand Oktober 2021, Bearbeitung Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung. Düsseldorfer Straße 132. 40545 Düsseldorf

RUNGE (2021B) Verkehrsuntersuchung zu einem Lebensmittelmarkt an der Erler Straße in Schermbeck Hier: Einwendungen der Katholischen Kirchengemeinde St. Ludgerus durch KOENEN BAUANWÄLTE im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.07.2021, Bearbeitung Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung. Düsseldorfer Straße 132. 40545 Düsseldorf

SFM RUHR (2021) Siedlungsflächenmonitoring Ruhr Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen vom März 2021, Bearbeitung Regionalverband Ruhr. Die Regionaldirektorin Referat Staatliche Regionalplanung Kronprinzenstraße 35, 45218 Essen

STADT + HANDEL (2019a) Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortszentrum von Schermbeck. (Entwurf) Stand: 25.10.2019, Bearbeitung Stadt + Handel, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund

STADT + HANDEL (2019b) Einordnung einer avisierten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schermbeck – Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Erler Straße/Mittelstraße – Stand: 12.09.2019, Bearbeitung Stadt + Handel, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund

STADT + HANDEL (2008) Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck – Endbericht, Stand: Mai 2008, Bearbeitung Stadt + Handel, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund

TUTTAHS & MEYER (2021) Entwässerungskonzept / Überflutungsnachweis vom 18.11.2021. Bearbeitung: Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft mbH. Hoher Weg 55. 46348 Raesfeld

WENKER & GESING (2021) Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines REWE-Marktes im Bereich Mittelstraße / Erler Straße in 46514 Schermbeck, Bericht Nr. 4402.1/04 vom 13.11.2021. Bearbeitung: Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

Aufgestellt: Borken, Stand: 22.03.2022

gez. Schulte

T. Schulte (Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitet von



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

II. Anhang