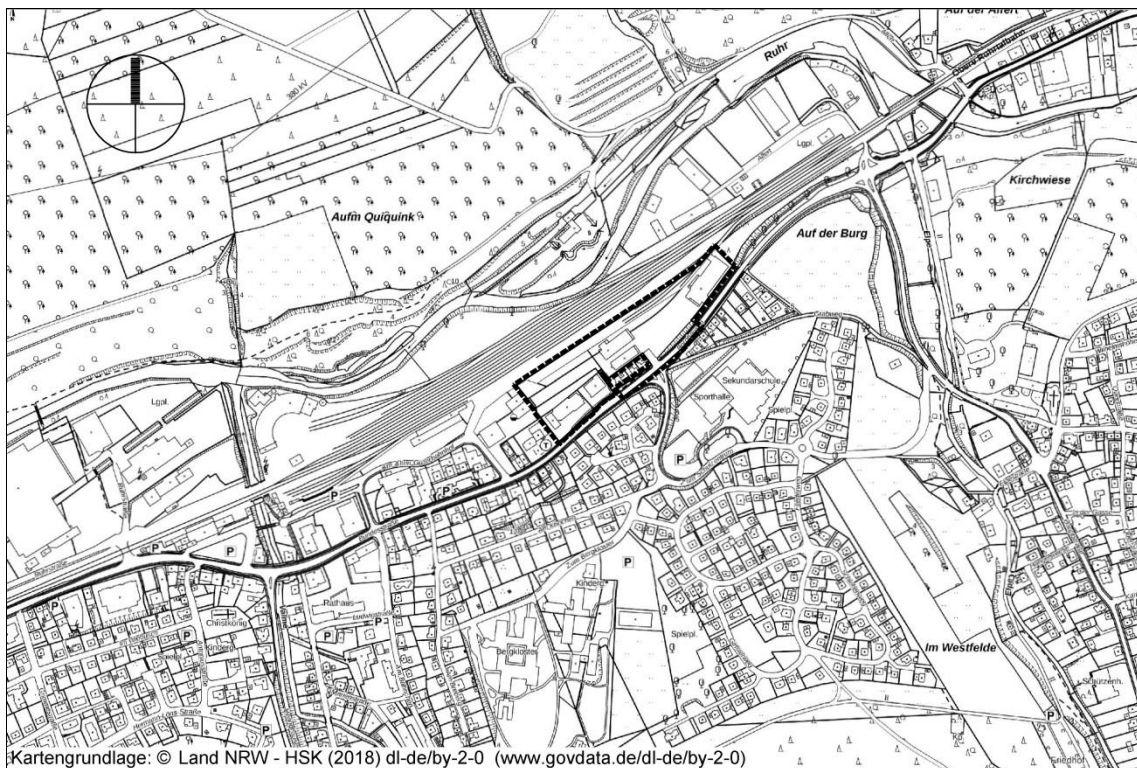




Gemeinde Bestwig

Bebauungsplan Nr. 139 „Neue Märkte Borghausen“

Teil C Begründung



Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Inhalt

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE	4
3	LAGE IM RAUM.....	5
4	BESTEHENDE PLANUNGEN UND VORGABEN	5
4.1	REGIONALPLAN.....	5
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.3	BEBAUUNGSPLÄNE	8
4.4	POTENTIAL- UND WIRKUNGSANALYSE EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT	9
4.5	IMMISSIONSSCHUTZ	14
4.6	VERKEHRSUNTERSUCHUNG.....	17
4.7	ALTLASTEN.....	18
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	19
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	19
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	20
5.3	BEZUGSPUNKT	21
5.4	BAUGRENZEN.....	21
5.5	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	22
5.6	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	22
5.7	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE.....	22
5.8	VERKEHRSFLÄCHEN.....	23
6	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	23
6.1	UMWELTPRÜFUNG / SCHUTZGUTBETRACHTUNG	23
6.2	EINGRIFFSBILANZIERUNG	23
6.3	ARTENSCHUTZ.....	24
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	25
7.1	ENERGIEVERSORGUNG	25
7.2	ENTWÄSSERUNG	26
7.3	ABFALLBESEITIGUNG.....	26
7.4	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	26
7.5	KOMMUNIKATION	26
8	HINWEISE	27
9	FLÄCHENBILANZ	28
TEIL II UMWELTBERICHT.....		29
1	EINLEITUNG	29
1.1	KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE	29
1.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	32
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	40
2.1	BESTANDSAUFNAHME UND VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	40

2.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	41
2.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	47
2.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	52
2.5	AUSWIRKUNGEN DURCH UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN (§ 1 ABS. 6 NR. 7 J).....	52
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	52
3.1	TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG.....	52
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES (UMWELTBAUBEGLEITUNG, MONITORING)	52
3.3	ZUSAMMENFASSUNG.....	53

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung NRW (BauO NRW) vom 21.07.2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Borghausen in der Gemeinde Bestwig, angrenzend an die B 7 (Straße Borghausen) und umfasst die dort vorhandenen Einzelhandelsnutzungen (REWE, KIK, Altstandort ALDI) im Osten und einen westlich daran angrenzenden ehemaligen Gewerbebetrieb (Erwin Hegener GmbH) und ein Möbellager (MMB).

Die im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsnutzungen bedürfen einer baulichen Erneuerung, da in den vorhandenen Gebäuden ein marktgerechter und zeitgemäßer Auftritt nicht mehr möglich ist. Der ALDI-Markt hat auf Grund der nicht ausreichenden Verkaufsfläche den Einzelhandelsstandort bereits aufgegeben, ist jedoch weiterhin an dem Standort interessiert, wenn ein moderner Marktauftritt realisiert werden kann.

In diesem Zusammenhang soll auch der bislang gewerblich, jedoch derzeit untergenutzte Bereich (Lager, Möbel) aktiviert werden, um einen Beitrag zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes Bestwig zu leisten.

Hierzu ist vorgesehen, den Lebensmittelvollsortimenter REWE und den Lebensmittel-discounter ALDI auf dem vormals gewerblich genutzten Bereich neu zu errichten, um diesen einen marktgerechten Auftritt in Bestwig zu ermöglichen. Die so freigezogenen Altstandorte sollen erhalten und der Standort durch weitere Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden. Gleichzeitig wird die Einzelhandelslücke zwischen dem Ortskern Bestwig und dem Märkte-Standort Borghausen – innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs – geschlossen.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Bereichen sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Festlegung der zulässi-

gen Einzelhandelssortimente, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

3 LAGE IM RAUM

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Ostwig, Flur 3 die Flurstücke 210, 224, 206, 205, 158 und in der Flur 6 die Flurstücke 323, 297 und 79 (westlicher Gewerbeflächenbereich), weiterhin in der Flur 3 die Flurstücke 204, 207, 208, 209 (alle aktueller EH-Standort) sowie einen Teilbereich des Flurstücks 202 (Fläche Deutsche Bahn AG).

Darüber hinaus ist der Bereich der B 7 /Borghausen im Bereich der Gemarkung Ostwig, Flur 3, Flurstücke 211 tlw., 212 tlw. und 230 tlw. und in der Flur 6 die Flurstücke 614 tlw. und 562 tlw. gem. der Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Die Fläche der Deutschen Bahn AG (DB AG) wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, da die Flächen für die Nutzungen der DB AG nicht mehr erforderlich sind und so zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes dienen können. Berücksichtigt werden zur Einzelhandelsnutzung die südlich an den vorhandenen Einfriedigungszaun angrenzenden Brachflächen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 139 umfasst eine Fläche von ca. 28.239 m². Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Planzeichnung (Teil A) hervor.

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

4 BESTEHENDE PLANUNGEN UND VORGABEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg¹ legt die regionalen Ziele der Raumordnung verbindlich fest.

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Nördlich angrenzend ist der Bereich der Bahnstrecke als „Schienenerweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Die südlich angrenzende B 7 ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Gemäß Ziel 6 des Regionalplans dienen die ASB der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden. Aus ihnen können insbesondere Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private

¹ Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, März 2012

Dienstleistungen entwickelt werden. Die hierfür benötigten Bauflächen sind in räumlich konzentrierter Form innerhalb der zeichnerisch dargestellten ASB zu entwickeln.²

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung, in dem hier Wohnfolgeeinrichtungen in Form von Nahversorgungsangeboten insbesondere für den periodischen und tlw. aperiodischen Bedarf geschaffen werden.

Insbesondere bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen sind hier jedoch zusätzlich auch die regionalplanerischen Auswirkungen der geplanten Vorhaben zu berücksichtigen. Dazu ist maßgeblich, ob das konkret geplante Vorhaben den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) entspricht. Dieses dient dazu, die zentralen Versorgungsbereiche von Kommunen vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen und die Funktionalität und die damit verbundene (Nah-) Versorgungsfunktionen dieser zentralen Versorgungsbereiche langfristig zu sichern. Dieses landesplanerische „Beeinträchtungsverbot“ gilt auch für die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen. Das REHK sieht ein Prüfverfahren zur Ermittlung der Auswirkungen solcher Planungen zwischen potentiell von der Planung betroffenen Kommunen vor, bei dem bei der Einhaltung bestimmter Prüfkriterien ein „regionaler Konsens“ hergestellt werden kann.

Zur Ermittlung dieser planbedingten Auswirkungen wurde eine Wirkungsanalyse erstellt (vgl. Kap. 4.4), die nachweist, dass die Voraussetzungen für den „regionalen Konsens“ i.S.d. REHK für diese Planvorhaben erfüllt werden.

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurde im Rahmen der durchzuführenden landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bereits mitgeteilt, dass eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt wird, wenn das Ziel 6.5-3 „Beeinträchtungsverbot“ des Landesentwicklungsplanes (LEP) Beachtung findet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche i.S.d. Ziels 6.5-3 LEP ist gegenwärtig auf Grund der durch die bulwiengesa AG durchgeführten Untersuchung nicht erkennbar.

Eine erhebliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche liegt vor, „wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann“.³

Maßgeblich für die Beurteilung dieser Betroffenheit sind die zu erwartenden Umsatzverlagerungen, die durch die bulwiengesa AG ermittelt wurden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde das regionale Konsensverfahren i.S.d. REHK mit den benachbarten Gemeinden durchgeführt und der regionale Konsens mit Beschluss des REHK-Plenums vom 12.12.2019 erteilt.

² ebenda, Kap. C.2, 2.1.2

³ Begründung zum LEP NRW, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 4 vom 25. Januar 2017

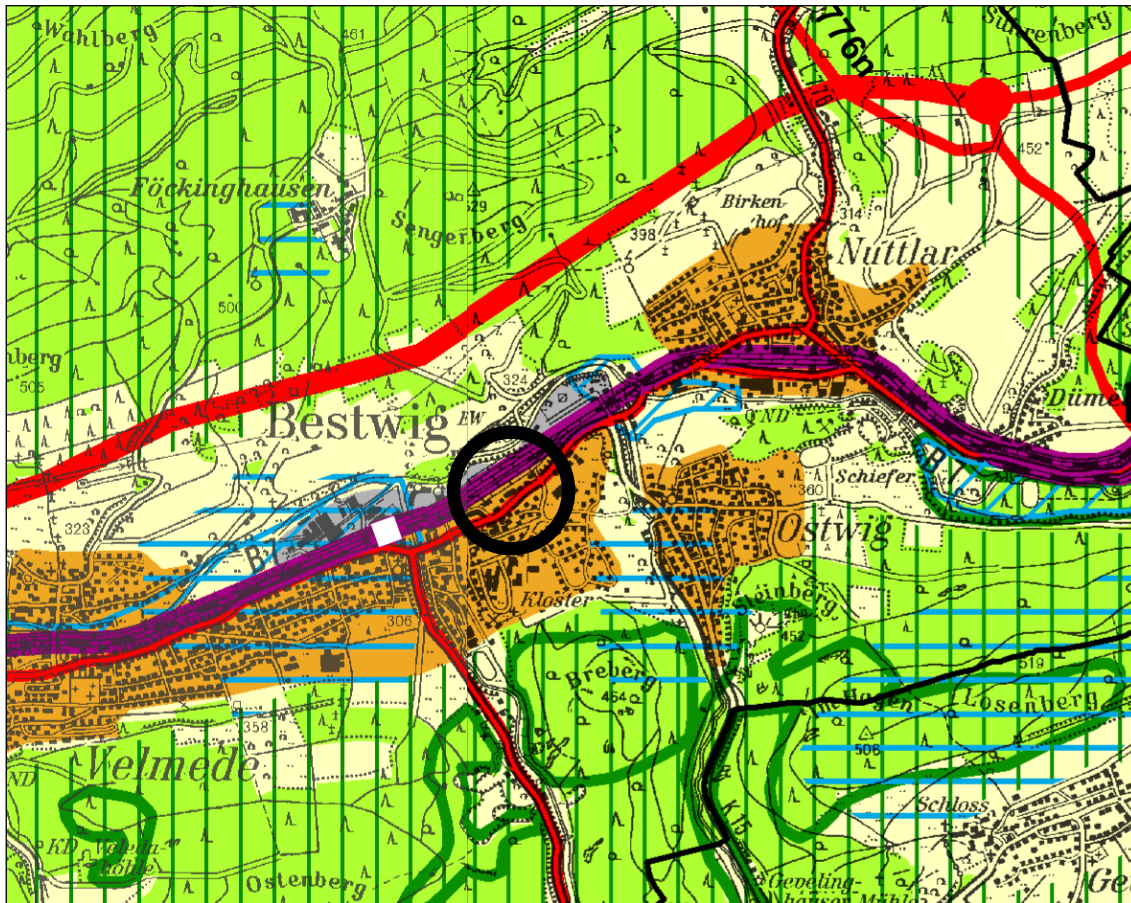


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg (März 2012), Lage Plangebiet
(Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP der Gemeinde Bestwig stellt für das Plangebiet zum überwiegenden Teil eine Sonderbaufläche S 10 (Handel) und S 11 (Großflächiger Einzelhandel: Lebensmittel- und Getränkemarkt, max. VK 3.000 m²) dar. Innerhalb dieser dargestellten Sonderbauflächen liegen der vorhandene Einzelhandelsstandort (REWE, KIK, ehem. ALDI) und Teile des Bahngeländes. Der angrenzende Gewerbestandort ist überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Sonderbauflächen S 10 und S 11 erstrecken sich darüber hinaus auch auf Teile der nördlich angrenzenden Bahnstrecke.

Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Änderung des FNP der Gemeinde Bestwig erforderlich.

Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des FNP durchgeführt.

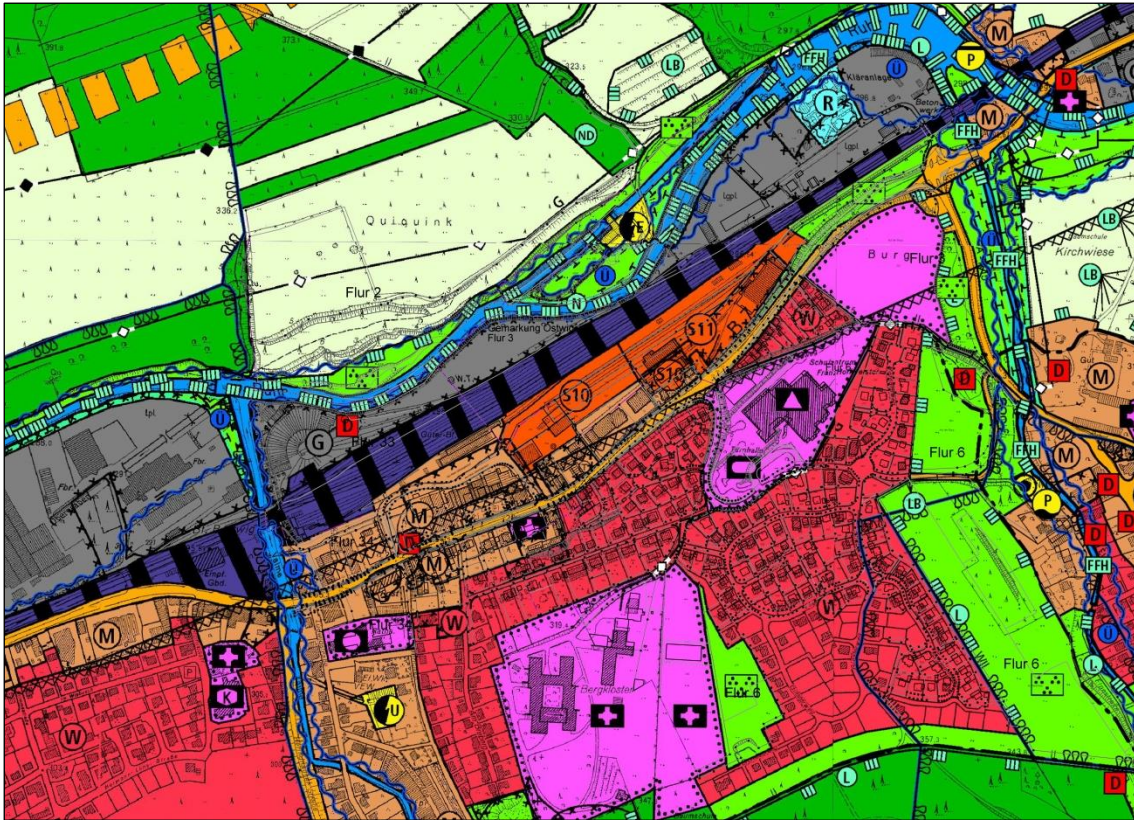


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP (Quelle: Gemeinde Bestwig)

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht teilweise bereits der Bebauungsplan Nr. 134 „Borghausen-Märkte“. Dieser setzt für die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO fest. Dieses ist gem. den vorhandenen Nutzungen in die Sondergebiete SO 1 und SO 2 gegliedert. Innerhalb der beiden SO 1-Gebiete ist zulässig: Großflächiger Einzelhandel: Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 3.000 m² insgesamt. Innerhalb des SO 2-Gebietes ist zulässig Handel, ausgenommen Lebensmittelmärkte und -discounter sowie Getränkemarkte.

Darüber hinaus ist das Maß der baulichen Nutzung durch die max. Zahl der Vollgeschosse (max. II), die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ 1,6) definiert. Weiterhin werden eine abweichende Bauweise, die Baugrenzen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Im Einmündungsbereich zur Straße Borghausen sowie die Straße Borghausen selbst werden zudem als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes ist darüber hinaus eine private Verkehrsfläche zur Herstellung einer Wegeverbindung zu den westlich angrenzenden Grundstücksbereichen festgesetzt.

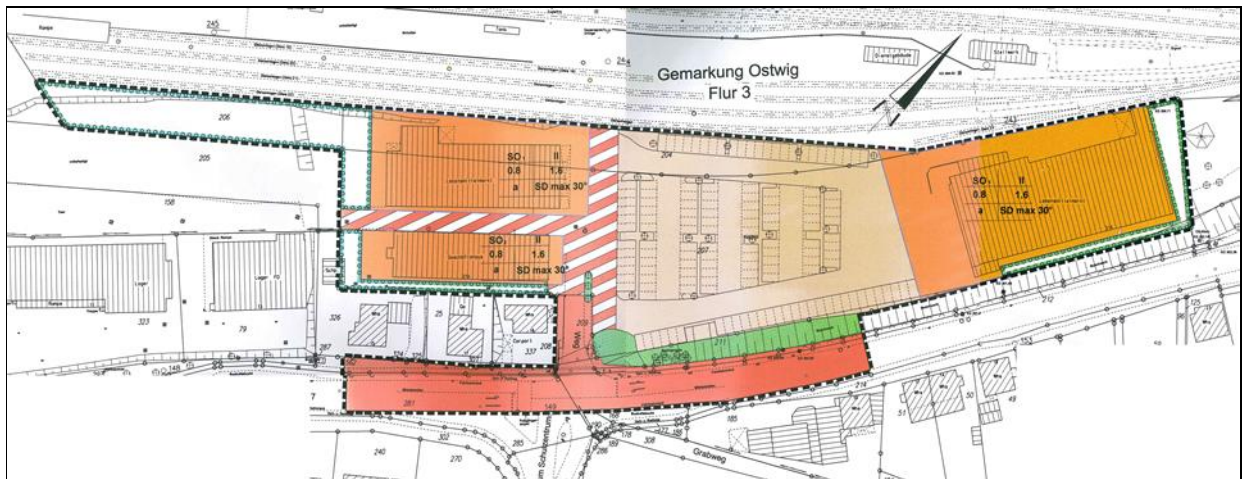


Abbildung 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 134 „Märkte Borghausen“, Quelle: Gemeinde Bestwig

4.4 Potential- und Wirkungsanalyse Einzelhandelsverträglichkeit

Um die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu untersuchen, wurde eine Potenzial- und Wirkungsanalyse erstellt, damit schädliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Bestwig und angrenzender Gemeinden vermieden werden können.⁴ Dabei wurde einerseits die vorgesehene Verlagerung des REWE-Marktes als auch die Wiederansiedlung des ALDI-Marktes mit marktfähigen Verkaufsflächenausstattungen berücksichtigt. Darüber hinaus wurden auch Nachnutzungspotentiale für die Altstandorte REWE und ALDI (bereits leerstehend) ermittelt, die in Bestwig noch verträglich realisiert werden können.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„– Gegenstand der Untersuchung ist die geplante Neuaufstellung eines veralteten und erosionsgefährdeten Nahversorgungsstandortes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern“ der Gemeinde Bestwig. Bestwig obliegt als Grundzentrum ein Eigenversorgungsauftrag schwerpunktmäßig für Güter des Periodischen Bedarfs.

In direkter Nachbarschaft zum bestehenden Altstandort sollen der dortige (Rewe) Vollsortimenter mit etwa 1.900 qm Ziel-Verkaufsfläche sowie der im Verbund hierzu agierende (Aldi) Discounter mit etwa 1.280 qm Ziel-VKF auf einem bisher gewerblich genutzten Grundstück neu errichtet werden.

Insgesamt werden demzufolge knapp 3.200 qm VKF weit überwiegend im Kernsortiment Periodischer Bedarf (nahezu deckungsgleich mit dem sog. „nahversorgungsrelevanten Sortiment“ gem. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen) neu geschaffen.

⁴ Potenzial- und Wirkungsanalyse, Verlagerung/ Neuaufstellung Discounter und Vollsortimenter in 59909 Bestwig, Bulwiengesa AG, Hamburg, 28.10.2018

Aufgegebene Altflächen sind nicht gegenzurechnen, weil die bisher von Rewe (etwa 1.500 qm VKF) und Aldi (etwa 700 qm VKF) genutzten Baukörper für Einzelhandelszwecke im Bestand nachgenutzt werden sollen.

Realiter kommen hierfür auf Grund der künftig erhöhten Wettbewerbsintensität, der begrenzten Reichweite und Tragfähigkeit des Standortes sowie auf Grund des Marktauftritts und des Zustands der Gebäude vorwiegend Verwertungsnutzungen oder niedrigpreisige (diskontierende) Vertriebsformen in Frage.

– Aufgabe der Untersuchung ist eine wirkungsanalytische Prüfung und Bewertung der bereits hinreichend operationalisierbaren Projektbestandteile, namentlich der geplanten Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte. Ferner ist für das Gesamtvorhaben einschließlich der freigezogenen Altobjekte eine ausreichende Tragfähigkeit im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrags der Gemeinde Bestwig nachzuweisen und anhand möglicher bisher ungenutzter Potenzialreserven eine Guidance für geeignete Nachnutzungen auszuarbeiten. Da bisher noch keine Nachnutzungen für die Altobjekte konkretisiert sind, können hierzu lediglich geeignete Vorschläge ausgearbeitet werden.

– Bestwig weist mit einer Einwohnerbasis von etwa 11.000 Einwohnern, die recht gut auf den verkehrsgünstig gelegenen Ortskern im Ruhrtal orientiert werden können, insgesamt durchaus gute makroseitige Rahmenbedingungen für eine differenzierte grundzentrale Einzelhandelsausstattung auf. Eine leicht rückläufige Einwohnerentwicklung wird durch anhaltend steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf überkompensiert, so dass im nahversorgungsrelevanten Handelssegment ein wachsender Markt vorliegt.

In den Gebrauchsgüter-Branchen ist auf Grund der Bevölkerungsentwicklung und fortlaufender Marktanteilsverluste an den Online-Handel überwiegend jedoch nicht oder nicht mit nennenswertem Nachfragewachstum zu rechnen.

Externe Umsatzzuflüsse durch Durchgangskunden auf der B 7 werden absehbar durch eine weitgehende Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die A 46 zurückgeführt. Eine technisch gute überörtliche Erreichbarkeit des Ortszentrums für Zielkunden einzelner Fachgeschäfte bleibt bestehen.

– Das Einzugsgebiet des ZVB Bestwig ist deckungsgleich mit dem Einzugsgebiet der untersuchten Lebensmittelmärkte und beschränkt sich auf die Gemeinde Bestwig. Externe Zuflüsse können durch Durchgangsverkehr auf der B 7 erzeugt werden. Hier ist wie zuvor bereits festgestellt perspektivisch ein Rückgang nach Inbetriebnahme der Ortsumgehung ins Kalkül zu ziehen.

– Der gewählte Projektstandort bietet gute Voraussetzungen für die Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte und ist auch verkehrlich aus dem Gemeindegebiet sehr gut zu erreichen. Durch das Projekt kann die bisherige Min-

dernutzung des Grundstückes aufgehoben werden und der Geschäftsbesatz im ZVB räumlich enger konzentriert und funktional besser verknüpft werden.

– Die Neuaufstellung der beiden erosionsgefährdeten Lebensmittelmärkte (Aldi wurde zwischenzeitlich bereits auf Grund von Objektmängeln geschlossen) kann ausreichend verträglich sowie zielkonform umgesetzt werden. Sie ist eine wichtige Maßnahme zur Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und des Ortskerns der Gemeinde Bestwig.

– Für die aufzugebenden Altobjekte zeichnen sich ausreichend tragfähige und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Bestwig noch angemessene Nachnutzungen für eher schwach ausgelastete Vertriebsformen mit Verwertungscharakter ab. Neben einem weiteren Textildiscounter kommen ein kleinerer Schuhfachmarkt, Zoofachmarkt, Getränkemarkt, Sonderpostenmarkt oder Klempnerkaufhaus in Betracht.

– Nach Umsetzung der Gesamtmaßnahme sind die Verkaufsflächenspielräume für Bestwig weitgehend ausgeschöpft.

– Zielkonflikte mit den einschlägigen Vorschriften des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen Kap. 6.5 für großflächige Einzelhandelsvorhaben sind aus der untersuchten Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte nicht erkennbar.

Sofern eine Nachnutzung der Altobjekte empfehlungsgemäß erfolgt, kann auch hier mit einer konfliktfreien Entwicklung gerechnet werden.

– Das Vorhaben entspricht den Leitlinien des REHK für den Landkreis Soest und den Hochsauerlandkreis für raumbedeutsame Einzelhandelsvorhaben. Sofern hinsichtlich der Nachnutzung der Altobjekte den Empfehlungen der Potenzialanalyse gefolgt wird, werden die überörtlichen Auswirkungen voraussichtlich so gering sein, dass das Vorhaben nicht zwangsläufig als „raumbedeutsam“ im Sinne des REHK gelten würde. Für die Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte für sich genommen, lässt sich diese Aussage bereits treffen. Sie entfaltet nur geringfügige Auswirkungen auf zentrale Standorte und die Nahversorgungsnetze benachbarter Gemeinden.“⁵

Die Potential- und Wirkungsanalyse hat somit gezeigt, dass am Standort Bestwig ein ausreichendes Potential für die Verlagerung bzw. Neuansiedlung des REWE- Marktes als auch des ALDI-Marktes unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen vorhanden ist.

Zudem besteht auch für die Altstandorte ein Potential, diese weiterhin durch Einzelhandel zu nutzen.

Im Rahmen dieser Potentialanalyse für die Nachnutzung des Rewe-Standortes wurde durch bulwiengesa zudem ermittelt, dass dort die Sortimente Drogerieartikel und Lebensmittel als Randsortimente in einem Sonderpostenmarkt bis zu einem Anteil von

⁵ FN 4 , Kapitel 7 (Seiten 59, 60)

15-30 % nicht unüblich sind (noch unabhängig von der jetzt konkret geplanten Nutzung Centershop).

Dieses Flächenpotential wird im vorliegenden Fall auf das neu festgesetzte SO 3- und SO 5-Gebiet verteilt, um hier eine flexible Gestaltung der Sortimente zu ermöglichen und gleichzeitig eine Obergrenze festzulegen, die auch unter Berücksichtigung der durch die Neuerrichtung des Rewe- und Aldi-Marktes entstehenden zusätzlichen Verkaufsflächen auch in diesen Sortimenten eine Beeinträchtigung benachbarte zentraler Versorgungsbereiche ausschließt.

Im Nachgang zur Erstellung dieser ersten Potentialanalyse- und Auswirkungsanalyse haben sich die Ansiedlungswünsche für die Altstandorte konkretisiert (Nachnutzung durch ein Kleinpreiskaufhaus „TEDI-Markt“ und einen Sonderpostenmarkt „Center-shop“), so dass eine Auswirkungsanalyse auch für diese zusätzlichen Sortimente erstellt worden ist⁶.

Der Gutachter kommt darin zu folgender Zusammenfassung:

„– Gegenstand der ergänzenden Untersuchung ist die zusätzliche Ansiedlung zweier Sonderpostenmärkte im Rahmen der geplanten Neuaufstellung eines veralteten und erosionsgefährdeten Nahversorgungsstandortes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern“ der Gemeinde Bestwig. Bestwig obliegt als Grundzentrum ein Eigenversorgungsauftrag schwerpunktmäßig für Güter des Periodischen Bedarfs.

In direkter Nachbarschaft zum bestehenden Altstandort sollen der dortige (Rewe) Vollsortimenter mit etwa 1.900 qm Ziel-Verkaufsfläche sowie der im Verbund hierzu agierende (Aldi) Discounter mit etwa 1.280 qm Ziel-VKF auf einem bisher gewerblich genutzten Grundstück neu errichtet werden. Die aufgegebenen Altflächen werden durch einen Centershop-Sonderpostenmarkt (Bestandsgebäude Rewe) mit 1.510 qm VKF bzw. 1.660 qm VKF (bei ungewichteter Freifläche) und einen TEDI-Kleinpreiskaufhaus mit ca. 750 qm VKF (ehemaliges Aldi-Gebäude) nachgenutzt. Für den Bestandsmarkt KiK wird eine Erweiterung um 40 qm auf ca. 540 qm VKF in Ansatz gebracht.

Insgesamt werden unter Berücksichtigung der schon geprüften Erweiterungsfläche der Lebensmittelmärkte demzufolge 3.280 qm VKF (inkl. ungewichteter Freifläche Centershop 3.430 qm VKF), davon 1.340 qm im Kernsortiment Periodischer Bedarf (nahezu deckungsgleich mit dem sog. „nahversorgungsrelevanten Sortiment“ gem. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen) neu geschaffen.

⁶ Auswirkungsanalyse, Nahversorgungszentrum Borghausen in 59909 Bestwig, Ergänzungsteil zur Potential- und Wirkungsanalyse Verlagerung/Neuaufstellung Discounter und Vollsortimenter, bulwiengesa AG, Hamburg, 24.06.2019

– Aufgabe der ergänzenden Untersuchung ist eine wirkungsanalytische Prüfung und Bewertung der zusätzlich geplanten Projektbestandteile Sonderpostenmarkt Centershop und Kleinpreiskaufhaus TEDi.

– Bestwig weist mit einer Einwohnerbasis von etwa 11.000 Einwohnern, die recht gut auf den verkehrsgünstig gelegenen Ortskern im Ruhrtal orientiert werden können, insgesamt durchaus gute makroseitige Rahmenbedingungen für eine differenzierte grundzentrale Einzelhandelsausstattung auf. Eine leicht rückläufige Einwohnerentwicklung wird durch anhaltend steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf überkompensiert, so dass im nahversorgungsrelevanten Handelssegment ein wachsender Markt vorliegt.

In den Gebrauchsgüter-Branchen ist auf Grund der Bevölkerungsentwicklung und fortlaufender Marktanteilsverluste an den Online-Handel überwiegend jedoch nicht oder nicht mit nennenswertem Nachfragewachstum zu rechnen.

Externe Umsatzzuflüsse durch Durchgangskunden auf der B 7 werden absehbar durch eine weitgehende Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die A 46 zurückgeführt, die durch die Ansiedlung der Sonderpostenformate in den Altobjekten der zu verlagernden Lebensmittelmärkte nicht vollständig aufgefangen werden können. Eine technisch gute überörtliche Erreichbarkeit des Ortszentrums für Zielkunden einzelner Fachgeschäfte bleibt bestehen.

– Das Einzugsgebiet des ZVB Bestwig ist deckungsgleich mit dem Einzugsgebiet der untersuchten Lebensmittelmärkte sowie der Sonderpostenmärkte und beschränkt sich auf die Gemeinde Bestwig. Externe Zuflüsse können durch Durchgangsverkehr auf der B 7 erzeugt werden. Hier ist wie zuvor bereits festgestellt perspektivisch ein Rückgang nach Inbetriebnahme der Ortsumgehung ins Kalkül zu ziehen.

– Der gewählte Projektstandort bietet gute Voraussetzungen für die zusätzliche Ansiedlung ergänzender Sonderpostenmärkte in den Altobjekten der in Neuaufstellung befindlichen beiden Lebensmittelmärkte und ist auch verkehrlich aus dem Gemeindegebiet sehr gut zu erreichen. Durch die zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe kann die bisherige Mindernutzung des Grundstückes aufgehoben werden und der Geschäftsbesatz im ZVB räumlich enger konzentriert und funktional besser verknüpft werden. Außerdem erfolgt eine Angebotsdiversifizierung.

– Nach der Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi ist für das bereits aufgebende (Aldi) bzw. noch aufzugebenden Altobjekt (Rewe) mit den zusätzlichen geplanten Formaten Sonderpostenmarkt Centershop und Kleinpreiskaufhaus TEDi eine noch knapp ausreichend tragfähige und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Bestwig noch angemessene Nachnutzungen gegeben. Allerdings sind für das Sortiment Schreibwaren, dass innerhalb des Bestwiger Zentralen Versorgungsbereichs eine erhöhte, allerdings nicht beurtei-

lungsrelevante Umsatzumverteilung generiert, nur sehr geringe Flächenleistungen zu erzielen.

Deshalb sollte das Vorhabensegment zugunsten nichtzentrenrelevanter Teilsortimente auf max. 100 qm Verkaufsfläche begrenzt werden.

– Zielkonflikte mit den einschlägigen Vorschriften des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen Kap. 6.5 für großflächige Einzelhandelsvorhaben sowie ergänzend des Regionalplans Arnsberg sind sowohl aus der untersuchten Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte als auch der Nachnutzung der Altobjekte durch den Sonderpostenmarkt Centershop und das Kleinpreiskaufhaus TEDi nicht erkennbar.

– Das erweiterte Vorhaben entspricht den Leitlinien des REHK für den Landkreis Soest und den Hochsauerlandkreis für raumbedeutsame Einzelhandelsvorhaben. Die in diesem Gutachten ergänzende Untersuchung der zusätzlichen Ansiedlung zweier Sonderpostenmärkte in den Altobjekten der Lebensmittelmärkte hat aufgezeigt, dass die zusätzlich geplanten Mehrsortimentsbetriebe keine mehr als unwesentlichen überörtlichen Auswirkungen generieren und damit das Vorhaben nicht zwangsläufig als „raumbedeutsam“ im Sinne des REHK gelten würde.

– Anregungen zur Sortimentssteuerung:

Die für die Sortimente

- Periodischer Bedarf (= nahversorgungsrelevantes Sortiment)
- Modischer Bedarf (v. a. Bekleidung, modische Accessoires)
- Glas/Porzellan/Keramik und Haushaltswaren,
- Schreibwaren und
- Spielwaren

untersuchten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen können als Vorgaben in die textlichen Festsetzungen zur Sortimentssteuerung übernommen werden.

Nicht untersuchte „zentrenrelevante“ Sortimente können konkludent zum Untersuchungsanlass pauschal bis 100 qm je Sortiment zugelassen werden.

Für „nicht zentrenrelevante“ Sortimente besteht aus Gutachtersicht kein Anlass für gesonderte Obergrenzen.“

4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind auch die durch die Realisierung des Bebauungsplanes möglichen Schallemissionen und deren Wirkung auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorte zu ermitteln und zu prüfen, ob dort durch die Planung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Dabei wurden neben den Emissionen durch die gewerblichen Einzelhandelsnutzungen auch die planbedingten Mehrverkehre im Bereich der Straße Borghausen berücksichtigt.

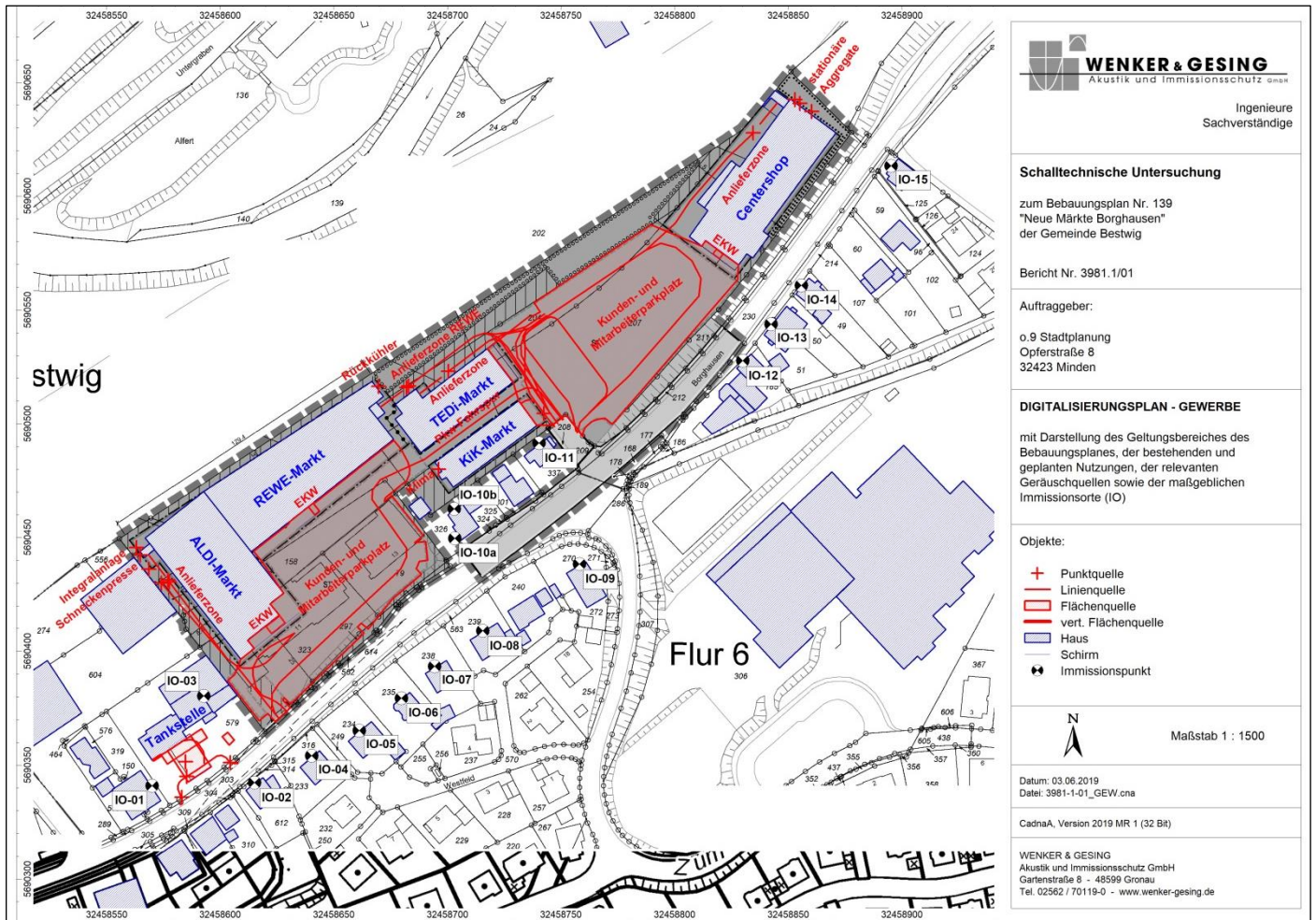


Abbildung 4: Darstellung der Emissions- und maßgeblichen Immissionsorte
(Quelle: Wenker & Gesing, 2019)

Als emissionsmindernde Lärmschutzmaßnahmen wurde in der Untersuchung zu Grunde gelegt, dass

- die Öffnungszeiten der Einzelhandelseinrichtungen so eingerichtet werden, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden sicher ausgeschlossen werden können.
- Warenanlieferungen per Lkw ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes des ALDI-Marktes und des REWE-Marktes asphaltiert werden.

Diese Hinweise betreffen die konkrete Objektplanung und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung sicher zu stellen.

Neben den gewerblichen Emissionen innerhalb des Plangebietes wurden zudem auch die objektbezogenen Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr auf der Straße Borghausen ermittelt. Darin eingeflossen ist auch die schalltechnische Vorbelastung durch den Bahnverkehr.

Danach wurden keine Werte oberhalb der Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht ermittelt. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich, da keine Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mind. 3 dB(A) zu erwarten sind (gem. Nr. 7.4 der TA Lärm).

Zudem ist durch die Abnahme der Verkehrsbelastung auf der B7 durch die Inbetriebnahme der BAB insgesamt mit einer Reduzierung der Verkehrsbelastung in der Ortsdurchfahrt von Bestwig zu rechnen.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„(...) Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die in der Nachbarschaft zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten (IO) tagsüber mindestens einhalten und nachts um mindestens 13 dB(A) unterschreiten (siehe Kapitel 7.1, Tab. 5). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind dabei zahlenmäßig identisch mit den schalltechnischen Orientierungswerten für Gewerbelärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1.

Aufgrund der für den Nachtzeitraum festgestellten Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) ist der von den geplanten Nutzungen verursachte Immissionsbeitrag mit Verweis auf Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm in diesem Beurteilungszeitraum als nicht relevant anzusehen. Die Ermittlung einer etwaigen auf die Immissionsorte einwirkenden Lärmvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist somit nicht erforderlich.

Die durch die Einzelhandelsnutzungen (Zusatzbelastung) sowie die benachbarte Tankstelle (Vorbelastung) in Summe hervorgerufenen Beurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte tagsüber mindestens ein. Lediglich am Immissionsort IO-04 wird der geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) aufgrund der Geräuschvorbelastung durch die benachbarte Tankstelle um 1 dB(A) überschritten (siehe Kapitel 7.1, Tabelle 6) (*Anm: des Schallgutachtens*).

Nach Nr. 3.2.1 Absatz 3 der TA Lärm soll für die zu beurteilende Anlage (hier: ALDI Markt, REWE-Markt, KiK-Markt, TEDi-Markt und Centershop) die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA Lärm aufgrund der Vorbelastung (hier: Tankstelle) auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.

Aufgrund des hinsichtlich der Berechnung des Parkplatzlärms verwendeten zusammengefassten Berechnungsverfahrens sowie der Gleichzeitigkeit der berücksichtigten Warenanlieferungen kann davon ausgegangen werden, dass beim tatsächlichen Betrieb der hier in Rede stehenden Einzelhandelseinrichtungen tendenziell eher geringere als die hier prognostizierten Beurteilungspe-

gel zu erwarten sind und die Einhaltung der prognostizierten Werte daher dauerhaft sichergestellt ist.

Weitere Anlagen und Betriebe, die bezogen auf die für die Beurteilung der Einzelhandelsnutzungen maßgeblichen Immissionsorte einen im Sinne der TA Lärm relevanten Immissionsbeitrag leisten, befinden sich aus unserer Sicht nicht in der Umgebung der Marktstandorte.

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, die in Kapitel 7.3 konkretisiert werden.

Gegen etwaige sonn- und feiertägliche Warenanlieferungen per Lkw an dem geplanten ALDI-Markt bestehen tagsüber aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind nicht zu erwarten (siehe Kapitel 7.2). Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind zudem nicht erforderlich (siehe Kapitel 8) (*Anm: des Schallgutachtens*).“

4.6 Verkehrsuntersuchung

Um die vom dem Planvorhaben ausgehenden verkehrlichen Auswirkungen ermitteln zu können, wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt.⁷

Dabei wurde einerseits das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben prognostiziert und andererseits die Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindungen des Plangebietes an die Straße Borghausen (B 7) untersucht.

Dabei wurde ein Verkehrsaufkommen von 4250 Kfz-Fahrten/24h unter Berücksichtigung eines Verbundeffektes von 20% angenommen. Der Verbundeffekt berücksichtigt, dass Kunden die das Plangebiet anfahren nicht nur in einem Betrieb einkaufen.

Die Verteilung der o.g. Kfz-Fahrten ist zu 50 % auf die bestehende Ampelkreuzung und zu 50 % auf die geplante Zufahrt im Westen des Plangebietes vorgenommen worden, so dass die Zufahrten jeweils mit 2.150 Kfz-Fahrten berücksichtigt wurden.

Auch die Plangebietsinternen Verkehre wurden mit einer Größenordnung von 1.500 Kfz-Fahrten /24 h berücksichtigt.

Zu ermitteln war im vorliegenden Fall insbesondere die verkehrliche Leistungsfähigkeit der westlich vorhandenen Zufahrt, die auch für das Neubauvorhaben genutzt werden soll. Die östlich gelegene Zufahrt ist durch die dort vorhandene Lichtsignalanlage bereits ausreichend leistungsfähig.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die westlich gelegene Zufahrt insbesondere ein Linkabbiegestreifen in der Straße Borghausen nicht erforderlich ist. Die Qualität dieses Knotenpunktes erreicht die Qualitätstufe A i.S.d. Handbuch für die Bemessung von Straßen (HBS 2015), so dass hier keine verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

⁷ Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen an die Straße Borghausen (B 7) in Bestwig, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Mai 2019

gungen durch die zusätzlich entstehenden Ein- und Ausfahrtverkehre erkennbar werden.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung sind die Ausbauparameter für die geplante Zufahrt bestimmt und ein Leistungsfähigkeitsnachweis erstellt worden. Dabei wurde berücksichtigt, dass die A 46 in Kürze für den Verkehr freigegeben wird, wodurch die Ortsdurchfahrt Bestwig erheblich entlastet wird. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen am Anschlussknoten wurden daher auf Grundlage der Verkehrsprognosen nach Fertigstellung der A 46 abgeschätzt. Die ermittelten Verkehrsdaten dienen auch als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebiets von der geplanten Zufahrt verträglich aufgenommen werden kann.

Maßnahmen für die Linksabbieger in der Straße Borghausen sind nach RAST 06 nicht erforderlich. Die Parkplatzzufahrt kann mit einer für den Lieferverkehr überfahrbaren Mittelinsel ausgebaut werden, um ein gleichzeitiges Aufstellen von Links- und Rechtseinbiegern in der Ausfahrt zu vermeiden.“

Die empfohlene Erstellung einer für den Lieferverkehr überfahrbaren Mittelinsel kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden.

4.7 Altlasten

Das Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet eine Eintragung mit der Flächennummer 194616-2518.

Unter dieser Flächennummer werden eine Kalkbrennerei (um 1881) und ein ehem. Sägewerk / Schwellensägerei geführt, das zwischen 1952 und 1978 betrieben worden ist. Kalkbrennereien und Sägewerke sind gem. Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW der Erhebungs-kategorie 2 zuzuordnen.

Bei Standorten der Erhebungs-kategorie 2 handelt es sich um Wirtschaftszweige, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.

Der Altlastenstandort befindet sich im Bereich des derzeit bestehenden Einzelhandelsstandortes (Rewe/KiK/ ehem. Aldi).

Bauliche Änderungen in diesem Bereich sind nicht vorgesehen, so dass gegenwärtig ein Eingriff in ggf. belastete Böden nicht erkennbar wird.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren können weitere Untersuchungen zu den möglicherweise vorhandenen Bodenverunreinigungen vorzunehmen sein und die Altlast ggf. zu sanieren oder zu sichern.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Entsprechend der konkret geplanten Nutzungen im Plangebiet wird dieses in die Sondergebiete SO 1 bis SO 5 gegliedert.

In diesen Sondergebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- SO 1: Ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 1.280 m²;
- SO 2: Ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche bis 1.900 m²;
- SO 3: Ein Kleinpreis/ Aktionskaufhaus mit einer Verkaufsfläche bis 700 m² und einer Beschränkung der Randsortimente Drogerie- und Lebensmittel bis 10 % der Verkaufsfläche
- SO 4: Ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 500 m²;
- SO 5: Ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 1.600 m², davon 200 m² als Freiverkaufsfläche außerhalb umbauter Räume und einer Begrenzung des Randsortiments Drogerie- und Lebensmittel bis 20 % der Verkaufsfläche.

Dabei wird für jeden einzelnen Einzelhandelsbetrieb eine eigene Sondergebietsfestsetzung (SO 1 bis SO 5) getroffen und klargestellt, dass hier je Sondergebiet nur ein Betrieb mit der jeweils festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig ist.⁸

Durch diese Festsetzungen wird eine Steuerung der Einzelhandelsansiedlung gem. den konkret geplanten Nutzungen im Plangebiet gesichert. Dabei werden einerseits die Neuerrichtung eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelvollsortimenters (SO 1 u. 2) mit einer marktgerechten Verkaufsflächenausstattung ermöglicht. Andererseits wird der Bestand des vorhandenen Bekleidungsfachmarktes gesichert (SO 4) und auch für die Altstandorte (SO 3 und 5) eine angemessene Nachnutzung unter Berücksichtigung einer für den Standort Bestwig verträglichen Sortimentsstruktur gewährleistet (vgl. Kap. 4.4). Durch diese Festsetzungen wird somit zu einer Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern insbesondere des kurz- und mittelfristigen Bedarfs innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Bestwig beigetragen.

Die Nutzungen in dem SO 3- und SO 5-Gebiet werden wie folgt klarstellend definiert:

„Bei einem **Kleinpreiskaufhaus** bzw. einem „Kleinpreiswarenhaus oder Kleinpreiskaufgeschäft“ handelt es sich um eine Form des institutionellen Einzelhandels, bei dem auf niedrige ‚kleine‘ Preise besonderer Wert gelegt wird und dessen Sortiment sich aus Erzeugnissen zahlreicher Branchen zusammensetzt.

⁸ Urteil BVerwG vom 24.03.2010, 4 CN 3.09, RN 24, S.1

Ein **Sonderpostenmarkt** ist „ein Einzelhandelsgeschäft, in dem zu niedrigen Preisen Artikel (Restposten) als Sonderposten angeboten werden. Da solche Sonderposten nur bis zum jeweiligen Ausverkauf im Sortiment geführt werden können, wechselt das Sortiment relativ häufig. Ein Restposten- oder Sonderposten-Fachmarkt ist damit ein discountorientierter Fachmarkt, der nicht an speziellen Warengruppen oder Bedarfsbereichen ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art für den discountorientierten Impulskauf anbietet.“⁹

Auf Grund dieser gemischten Sortimentsstruktur von Einzelsortimenten, die zu einem Großteil unterhalb einer Verkaufsfläche von 100 m² bleiben, werden hierzu keine gesonderten Verkaufsflächenbeschränkungen getroffen, da hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen zu erkennen sind. Auch für das untersuchte Einzelsortiment Schreibwaren, für das der Gutachter eine Begrenzung auf 100 m² Verkaufsfläche empfiehlt, wird eine Verkaufsflächenregelung nicht aufgenommen, da sich diese Empfehlung nicht auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarte Kommunen, sondern auf die Wettbewerbssituation innerhalb von Bestwig bezieht, in die durch die Bauleitplanung nicht eingegriffen werden soll. Insofern stehen hier lediglich der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und die damit verbundene Sicherstellung der städtebaulichen Versorgungsfunktion im Fokus. Somit soll auch auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches eine weitere differenzierte Sortimentsbegrenzung nicht vorgenommen werden.

Darüber hinaus liegen die geplanten Einzelhandelsvorhaben innerhalb des (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Bestwig, der durch die vorliegende Bauleitplanung abschließend beplant wird. Hierdurch kann die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorhandene Lücke mit Anschluss an den Ortskern geschlossen werden.

Analog gilt dies auch für das Sondergebiet SO 4 mit dem dort zulässigen Bekleidungsfachmarkt in Bezug auf ggf. dort angebotene Randsortimente.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die als SO 1 bis SO 5 festgesetzten Bereiche eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um die für die geplante Nutzung erforderliche Bebauungsdichte zu gewährleisten.

Damit wird die für Sondergebiete gem. § 17 BauNVO max. zulässige GRZ von 0,8 ausgeschöpft.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Eine weitere Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % ist ausge-

⁹ Definition durch bulwiengesa AG 2019/ gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Arbeitspapier Februar 2014, S. 80.

geschlossen, da die max. zulässige GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO bereits mit 0,8 ausgeschöpft ist.

Eine hierüber hinausgehende Überbauung des jeweiligen Baugrundstücks wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO nur für die Anlage von erforderlichen Stellplätzen im Bereich der festgesetzten „Fläche für Stellplätze- ST 1“ bis zu einer max. GRZ von 0,95 zugelassen.

Diese Überschreitung wird hier zugelassen, da hierdurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht eingeschränkt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar werden. Dabei wird berücksichtigt, dass das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und intensiv genutzt ist, keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorhanden sind und die zusätzliche Versiegelung in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. Teil II, Kap. 2.3.4) berücksichtigt wird.

5.2.2 Geschossigkeit/ Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem Sondergebiet auf 1 Vollgeschoss begrenzt, um in Verbindung mit der Begrenzung der max. Höhe baulicher Anlagen auf max. 8 m (SO 3- SO 5) bzw. 9,50 m (SO 1 und SO 2) eine ortsübliche Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen zu gewährleisten.

Durch diese max. Höhe baulicher Anlagen wird eine für die geplante Nutzung ausreichende Kubatur der neu geplanten Gebäude gewährleistet. Darüber hinaus decken diese Maße auch die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, die weiterhin genutzt werden, mit ab.

5.3 Bezugspunkt

Die für die Beurteilung der Höhe der baulichen Anlage maßgebenden Bezugspunkte i.S.d. § 18 BauNVO werden in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Die festgesetzten Bezugspunkte orientieren sich an der im Plangebiet vorhandenen Topographie, so dass sich die späteren max. Gebäudehöhen am vorhandenen Gelände orientieren werden.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (z.B. bei der Errichtung von Flachdächern mit umgebender Attika) definiert.

5.4 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der konkreten Gebäudeplanung (SO 1 und SO 2) bzw. an den vorhandenen und weiterhin genutzten Gebäuden (SO 3- SO 5). Dabei lassen die Baugrenzen ausreichend Spielraum, um ggf. erforderliche bauliche Anpassungen an den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden zu ermöglichen.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Überdachungen, Rampen, technischer Gebäudeausrüstung (z.B. Klima- und Lüftungs-

anlagen) etc. kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Überschreitung darf eine Tiefe von 1,50 m auf einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite (Außenwandfläche) nicht überschreiten.

Durch diese Ausnahmeregelung soll den Bauwilligen eine flexible Gestaltung der künftigen Bebauung ermöglicht werden.

Eine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird im Plangebiet nicht festgesetzt, da durch die Festsetzung der Baugrenzen eine ausreichende Steuerung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen sind die Abstandflächen des § 6 BauO NRW zu berücksichtigen.

5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als auch der festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ (außerhalb der festgesetzten Baugrenzen), sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, allgemein zulässig.

Dazu können hier beispielsweise Standorte für Abfallbehälter, Zufahrten, Rampen oder Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe zählen.

Nicht zugelassen werden hier Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO. Für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze werden „Flächen für Stellplätze“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert festgesetzt (vgl. Kap. 5.6).

5.6 Flächen für Stellplätze

Zur Sicherstellung der für die Planvorhaben erforderlichen Stellplätze werden in der Planzeichnung „Flächen für Stellplätze- ST 1 / ST 2“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Der Bereich ST 1 ist gemeinsam dem Bereich des SO 1- und SO 2- Gebietes, der Bereich des ST 2 gemeinsam dem SO 3- bis SO 5-Gebiet zuzuordnen.

Bei Grundstücksteilungen sind die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen, auf welchem der Stellplatzbedarf entsteht. Anderenfalls sind diese durch Baulast zu sichern, wenn diese auf anderen Grundstücken hergestellt werden.

Erforderliche Stellplätze sind somit im Plangebiet nur innerhalb der v.g. Flächen für Stellplätze und darüber hinaus nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.7 Öffentliche Grünfläche

Der Bereich der zur Straße Borghausen gehörenden Straßenböschung im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Änderungen ergeben sich dadurch in Bezug auf die Funktion dieses Bereiches nicht.

5.8 Verkehrsflächen

Die Straße Borghausen (B 7) und der Einfahrtsbereich zum derzeit bestehenden Einzelhandelsstandort wird wie auch bereits im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Bereich der Flurstücke 208 und 209 ist somit auch die dort bestehende Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Borghausen/ Zum Schulzentrum / Zufahrt Einzelhandelsstandort (SO 3 bis SO 5) einbezogen.

Der Bereich des neu geplanten Einzelhandelsstandortes (SO 1 und SO 2) wird über die bestehende Zufahrt zum Flurstück 323 sichergestellt. Für diesen Bereich wird eine Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um den Anschluss des Plangebietes in diesem Bereich an die Straße Borghausen planungsrechtlich sicherzustellen.

Zudem wird hier ein „Bereich für Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt, um die räumliche Lage der Zufahrt entsprechend der konkreten Vorhabenplanung zu konkretisieren. Die räumliche Lage dieser Zufahrt entspricht der bereits vorhandenen Zuwegung zu dem Betriebsgrundstück, so dass durch die Planung keine neue Zufahrt zur Straße Borghausen geschaffen wird.

Verkehrliche Beeinträchtigungen durch die Zunahme der Frequentierung dieses Zufahrtsbereiches sind nicht erkennbar (vgl. Kap. 4.6).

6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Umweltprüfung / Schutzgutbetrachtung

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Siehe Teil II der Begründung).

6.2 Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen des Planverfahrens ist die gem. § 1a Abs. 3 BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt worden, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber gestellt wird (vgl. Teil II, Kap. 2.3.4). Die Ermittlung des Eingriffs erfolgte auf Grundlage des Bewertungsmodells für den Hochsauerlandkreis.¹⁰

Danach ergibt sich ein naturschutzfachlicher Ausgangswert des Plangebietes in Höhe von 38.702 WE (Werteinheiten). Demgegenüber steht ein Planungswert in Höhe von 19.757 WE.

¹⁰ Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Hochsauerlandkreis FD 35 –Untere Landschaftsbehörde-, Meschede, Januar 2006

Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit in Höhe von 18.945 WE ist außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem nachfolgend dargestellten Ökokonto der Gemeinde Bestwig ausgeglichen.

	Maßnahme	Biotopwertpunkte	Beanspruchung gemeindliche Bio- topwertpunkte für dieses B-Plan- Verfahren
1	Renaturierungsmaßnahme „Elpe“, Ortsteil Ostwig Ö_BE-007	15.535	15.535
2	Renaturierungsmaßnahme „Hennenohl / Im Hachenloh“ (inkl. Grunderwerb), Ortsteile Bestwig und Velmede – anteilig – Ö_BE-006	97.570 abzgl. 79.720,60 lt. Abbuchung für rechts- kräftigen BPlan 130-II „Wohn- und Gewerbe- gebiet Wiebusch“ verbleiben 17.849,40	3.410
	Summe		18.945
	Verbleibendes Defizit		0

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ist der Eingriff, der durch diesen Bebauungsplan vorbereitet wird, ausgeglichen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen. Daher wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹¹ erstellt, der zu folgenden Einschätzungen der Auswirkung des Planvorhabens auf planungsrelevante Arten kommt:

„Von den im Messtischblatt MTB 4616 Quadrant 1 „Olsberg“ aufgeführten geschützten Artengruppen wurden hinsichtlich der zu erwartenden Projektwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse untersucht und deren Betroffenheit bewertet. Aufgrund fehlender Gewässer sind Vermehrungshabitate für Amphibien nicht vorhanden.“

5.1 Brutvögel

Das Plangebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung für allgemein vorkommende Vogelarten der Siedlungen. Der Baumbestand weist keine Bäume auf, die einen

¹¹ Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 05.06.2019

Stammdurchmesser von mehr als 40 cm haben. Es wurde kein potenzieller Biotopbaum festgestellt, der Spechthöhlen aufwies.

Andererseits kann das Plangebiet von geschützten Arten als Nahrungsrevier genutzt werden. Die Bedeutung wird wegen des Mangels an Grünstrukturen und wegen des starken Verkehrs in der Umgebung als gering eingeschätzt werden. Von den Schwalben ist nur mit Mehlschwalben als Nahrungsgäste zu rechnen, Altnester an den Außenfassaden waren aber nicht vorhanden.

Die Auswirkungen führen zu einem geringen Verlust als Ganzjahreshabitat für verbreitete Vogelarten. Geschützte Vogelarten sind auch als Nahrungsgäste kaum zu erwarten.

5.2 Fledermäuse

Die Bedeutung als Vermehrungs- und Nahrungshabitat wird als gering eingeschätzt. Da insbesondere Zwergfledermäuse auch im urbanen Bereich selbst ungewöhnliche Strukturen wie abgeplatzte Putzflächen an Fassaden nutzen können, besteht hier eine gewisse Möglichkeit eines Vorkommens.

5.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zeigen Betroffenheiten unterschiedlicher Intensität.

Für die nicht geschützten Tierarten gilt, dass bei der Beseitigung der Lebensbäume die entsprechenden Verbotszeiten zu beachten sind. Das bedeutet, dass die Fällungen der Bäume nur in der Zeit zwischen dem 1.10. und 28.2. eines jeden Jahres zulässig sind.

Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) BNatSchG bei Gebäudeabbruch

Bei Abbruch von Gebäuden ist eine Kontrolle auf gebäudebewohnende Arten durchzuführen. Bei Auffinden oder Verdacht auf besonders oder streng geschützte Arten ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Sofern die Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit erfolgen kann, ist diese Maßnahme hin-fällig.“

Insgesamt betrachtet sind somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen geschützter Arten durch das Planvorhaben nicht erkennbar, solange die genannten Vorgaben (z.B. Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeiträume, Kontrolle von Gebäuden vor dem Abbruch auf Brut- und Lebensstätten) berücksichtigt werden. Hierauf ist insbesondere im Baugenehmigungsverfahren und auch bei dem genehmigungsfreien Abbruch von Gebäuden zu achten.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Energieversorgung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann über die im Bereich der angrenzenden Straßen verlaufenden Stromleitungen mit Energie versorgt werden.

7.2 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird wie bisher dem in der Straße Borghausen und teilweise innerhalb des Plangebietes verlaufenden Mischwasserkanal zugeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich die Abwassermenge nicht in einem relevanten Maß erhöhen, da das Plangebiet bereits heute intensiv baulich genutzt und an die Mischwasserkanalisation angebunden ist.

Die Zustimmung der Bezirksregierung Arnsberg zur Entwässerung auch des hier in Rede stehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die vorhandene Mischwasserkanalisation liegt mit Datum vom 29.02.2012 (AZ 54.02.01.01 958 00-12.11) vor.

7.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen (regelmäßige Müllabfuhr) wird durch die Gemeinde Bestwig gewährleistet. Im Rahmen der gewerblichen Nutzung anfallende Abfälle sind wiederzuverwerten oder fachgerecht zu entsorgen.

7.4 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann im westlichen Teil des Änderungsgebietes durch den Anschluss an die in der Straße Borghausen und durch die auf den Grundstücken verlegten Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgen. Der östliche Teil des Plangebietes wird über einen Trinkwasserübergabeschacht und privaten Trinkwasserhausanschlussleitungen versorgt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über die im Umfeld des Plangebietes verlegten Trinkwasserversorgungsleitungen. Die geforderte Löschwassermenge in Höhe von 1.600 ltr./Min kann jedoch nur über eine Löschwasserentnahme aus der Druckzone „Hochbehälter Ostwig“ und einer gleichzeitigen Entnahme über die Druckzone „Druckminderschacht Bergkloster“ bereitgestellt werden.

Im Bedarfsfall ist die Rufbereitschaft der Hochdauerlandwasser GmbH zu alarmieren.¹³

Der Hinweis ist im Rahmen der Brandschutzplanung für die konkret geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

7.5 Kommunikation

Der Anschluss des Plangebietes an das Netz der Telekommunikations-Infrastruktur kann durch die Deutsche Telekom i.S.d. § 78 Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet werden.¹⁴

¹³ Hochsauerland Wasser GmbH, 59872 Meschede, Schreiben vom 23.04.2019/ 12.09.2019

¹⁴ Deutsche Telekom Technik GmbH, 44791 Bochum, Schreiben vom 15.11.2018

8 HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Bestwig oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761 9375-0, Fax: 02761/9375-20, Email: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Freizuhaltende Sichtfelder

Der Bereich der dargestellten Sichtfelder ist zwischen einer Höhe von 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Vorgaben der RASt 06, Kap. 6.3.9.3 sind zu beachten.¹⁵

Altstandort

Das Altablagerungs- und Altstandortverzeichnis des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet eine Eintragung mit der Flächennummer 194616-2518.

Unter dieser Flächennummer werden eine Kalkbrennerei (um 1881) und ein ehem. Sägewerk / Schwellensägerei geführt, das zwischen 1952 und 1978 betrieben worden ist. Kalkbrennereien und Sägewerke sind gem. Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW der Erhebungs-klasse 2 zuzuordnen.

Bei Standorten der Erhebungs-klasse 2 handelt es sich um Wirtschaftszweige, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren können weitere Untersuchungen zu den möglicherweise vorhandenen Bodenverunreinigungen vorzunehmen sein und die Altlast ggf. zu sanieren oder zu sichern.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet oder tatsächliche Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Bestwig, Ordnungsbehörde, Rathaus Bestwig (Tel. 02904/ 9870) und/ oder die Polizeidienststelle in Meschede (Tel. 0291/ 9020-0) zu verständigen.

¹⁵ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (Hrsg); Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06; Köln, 2007

9 FLÄCHENBILANZ

Gebiet / Fläche	Bestand	B-Plan Nr. 139, ca.
Sondergebiet SO 1	4.815 m ²	-
Sondergebiet SO 2	849 m ²	-
Nicht überbaubare Fläche (Stellplätze)	4.544 m ²	-
Flächen zum Anpflanzen	2.019 m ²	1.126 m ²
Private Verkehrsfläche	1.066 m ²	-
Öffentliche Verkehrsfläche	2.142 m ²	2.142 m ²
Sondergebiet SO 1 – SO 5 „Einzelhandel“	-	24.116 m ²
Grünfläche	529 m ²	449 m ²
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	-	406 m ²
Fläche gem. § 34 BauGB	8.594 m ³	-
Fläche Bahn	3.681 m ²	-
Summe, ca.	28.239 m²	28.239 m²

TEIL II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Nach § 2a Nr.2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht stellt einen unselbstständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Die Durchführung der Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes erfolgte durch o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden.

1.1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Die Gemeinde Bestwig plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 „Neue Märkte Borghausen“.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Einzelhandelsstandortes Bestwig, bei der derzeit ungenutzte Bereiche mit ehemaliger gewerblicher Nutzung (Lager, Möbel) in den bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort (REWE, KIK, Altstandort Aldi) integriert wird. Dabei wird insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung mit einer Festlegung der Einzelhandelssortimente, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung und die grünordnerischen Belange verbindlich geregelt.

Tabelle 1: Merkmale der geplanten Nutzung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
Art der Bebauung	Gewerbliche Bebauung (Einzelhandel).
Erschließung	Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 7 (Borghausen)
Flächenbedarf	Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,8 ha.
Naturschutz	Erhalt einer Brachfläche auf dem ehemaligen Bahngelände

1.1.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 begrenzt. Weiterhin werden die max. zulässigen Gebäudehöhen auf 8 m bzw. 9,5 m begrenzt.

Eine baumbestandene Straßenböschung entlang der B 7, eine vorhandene Gebüschfläche nördlich des REWE (Bestand) und auch eine auf einer ehemaligen Gleisanlage entstandenen Brache wird gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB zum Erhalt festgesetzt.

1.1.2 Angaben zu Standort, Art und Umfang

Der aufzustellende Bebauungsplan befindet sich in einem urban geprägten Bereich zwischen der B 7 (Straße Borghausen) und der Eisenbahnstrecke Hagen-Warburg. Nördlich der Bahnstrecke befindet sich zudem die zwischenzeitlich fertiggestellte und im November 2019 freigegebene Autobahn A 46.



Abbildung 5: Luftbild Plangebiet

(Quelle Luftbild: © Land NRW (2019) -Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Der Bebauungs- und Versiegelungsgrad ist bereits sehr hoch und wird geprägt von der Einzelhandelsnutzung im Nordosten und Gewerbeimmobilien im Südwesten. Bei den wenigen Vegetationsflächen sind die Standortverhältnisse künstlich verändert – so die Straßenböschungen, alten Gleisanlagen und die Parkplatzbegrünung.

Für den Bereich des derzeitigen Einzelhandelsstandortes besteht zudem ein rechtswirksamer Bebauungsplan, der die zulässigen Einzelhandelsnutzungen verbindlich steuert. Darin sind auch grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

1.1.3 Flächenbedarf

Die Planung umfasst eine Flächengröße von 2,8 ha. Hierbei fallen auf den Bereich des Bebauungsplans 134 1,6 ha und den bislang unbeplanten Bereich im Südwesten des Plangebietes 1,2 ha. Verbunden hierbei ist die Nutzung einer Brache auf einem ehemaligen Bahngelände in einem Umfang von 0,36 ha. Ein Teil der Brache wird künftig als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

1.1.4 Wirkfaktoren

Als vorhabenbedingte Wirkfaktoren sind bau-, anlage- und nutzungsbedingte Einflüsse auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu unterscheiden.

Baubedingte Auswirkungen:

- mögliche Zerstörung von Vermehrungsstätten,
- während der Bauphase sind akustische und visuelle Störungen möglich, sofern sie in für einzelne Arten sensiblen Zeiten durchgeführt werden,
- zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (z. B. Verdichtung).

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Verlust von ca. 0,36 ha Brache
- Verlust von 2 Einzelbäumen;
- Verlust von bereits gestörten Bodenfunktion durch Versiegelung von bis zu 0,36 ha Fläche;
- Indirekter Verlust oder Schädigung von Vegetation, Habitaten oder von Lebewesen, die im Plangebiet vorhandene Strukturen z. B. zur Nahrungssuche nutzen,
- Pflanzung von Einzelbäumen

Betriebs- / nutzungsbedingte Auswirkungen:

- durch die Nutzung des Einzelhandelgebietes treten zusätzliche Störungen durch Lärm, Licht und Bewegung auf.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Gemäß Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes besonders zu berücksichtigen. Für die einzelnen Schutzgüter schreibt das BauGB vor:

§1 Abs. 6: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Folgende Umweltschutzziele sind in den Fachgesetzen für die Bauleitplanung aufgeführt und bei der Planung und Umsetzung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut Mensch

- **BlmSchG inkl. Verordnungen:** Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).

- **BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7):** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
- **BNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
- **DIN 18005:** Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere:

- **BNatSchG / LG NW:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind gemäß § 1 Abs. 2: entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre

jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen.

- **BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG(...).

Schutzgut Fläche:

- **BauGB § 1a:** Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz: bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Schutzgut Boden:

- **BBodSchG:** Ziele des BBodSchG sind:

die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind:

Natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion),

Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte)

- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,
- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten,
- Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.

- **BauGB § 1a Abs. 2:** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden:
- **BNatSchG § 1 Abs. 3:** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Schutzgut Wasser:

- **WHG:** Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
- **BNatSchG § 1 Abs. 3:** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Schutzgüter Luft und Klima:

- **TA Luft:** Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
- **BImSchG inkl. Verordnungen (Luft):** Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
- **BNatSchG § 1 Abs. 3:** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

- **BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (...).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- **BNatSchG § 1 Abs. 4:** Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (...).
- **DSchG NRW § 1:** Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler, Denkmalbereiche) sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Schutzgut Landschaft:

- **BNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (...).

1.2.2 Fachpläne, Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

1.2.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Nördlich angrenzend befindet sich die Bahnstrecke Hagen – Warburg, die als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt ist.

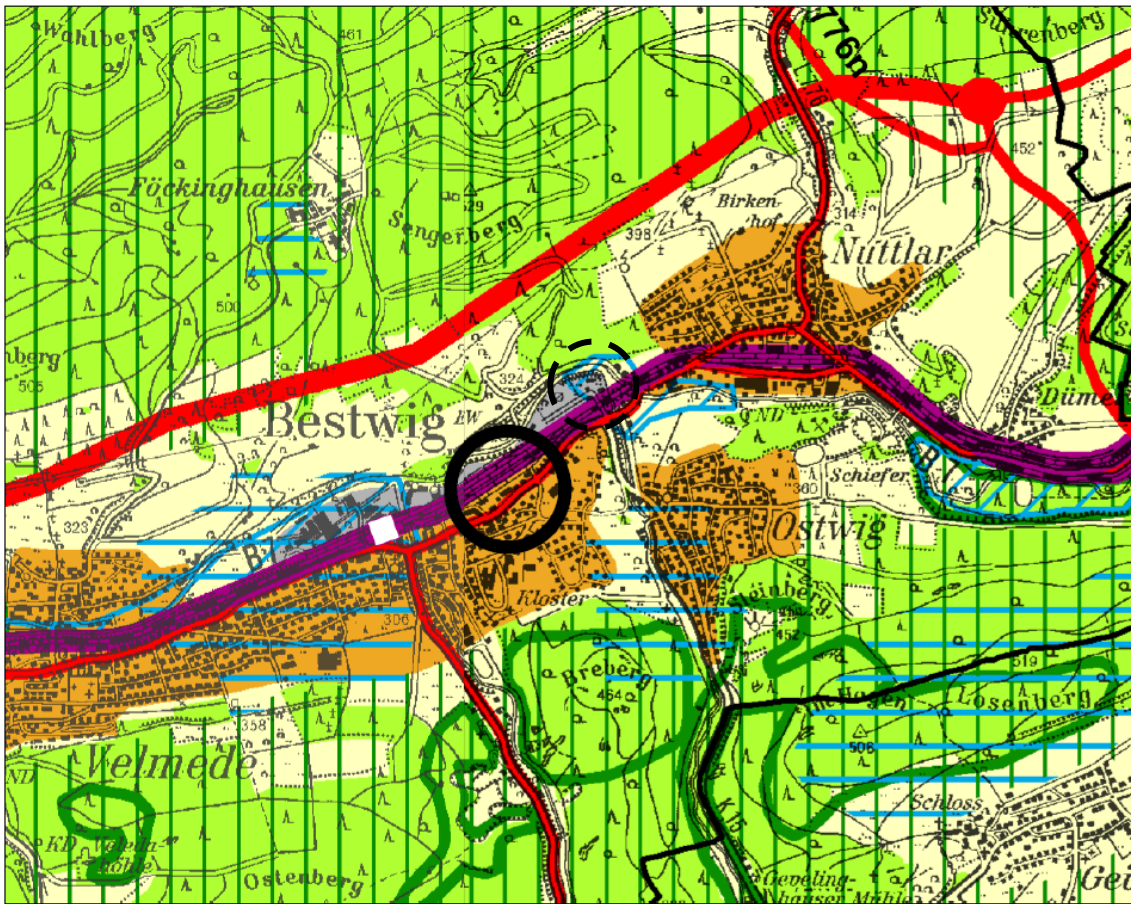


Abbildung 6: Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

1.2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Planbereich eine Sonderbaufläche für Handel und großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel- und Getränkemarkt) dar. Teile des Plangebietes, in denen sich Gewerbe befindet, sind als gemischte Baufläche ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes grenzt die Bahnanlage an.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB in eine gewerbliche Baufläche geändert.

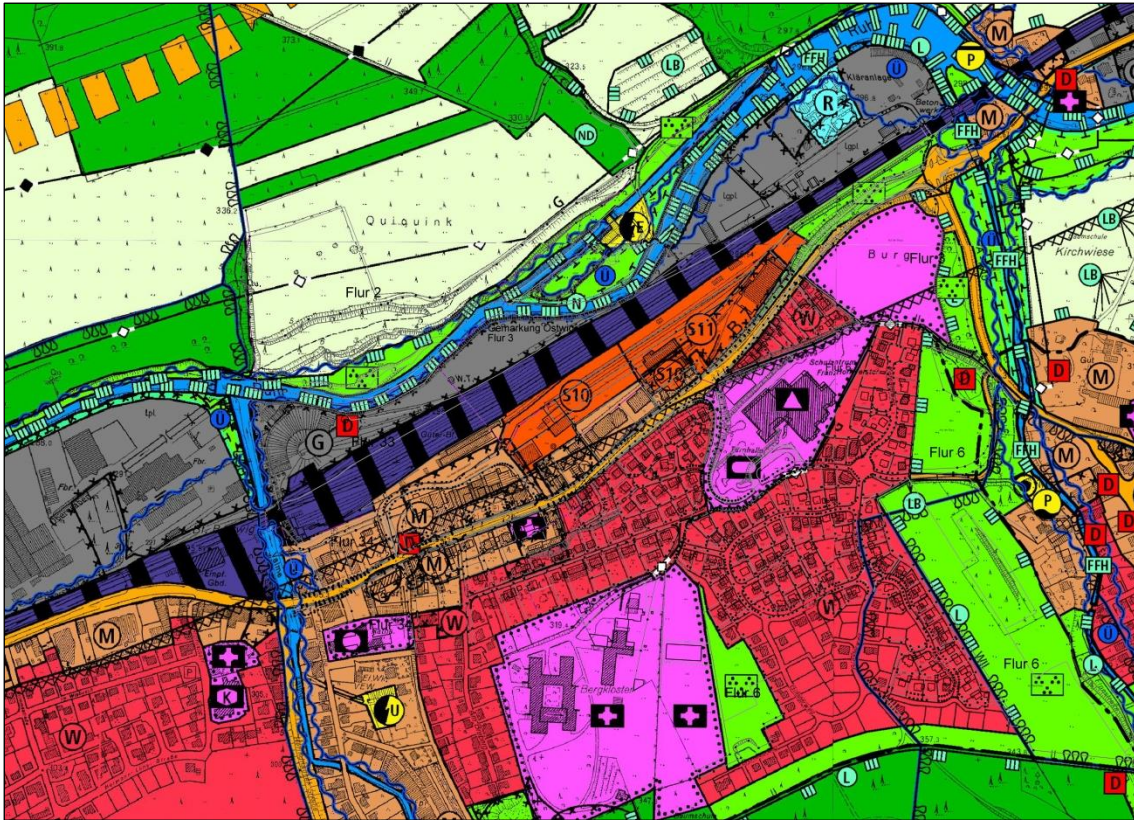


Abbildung 7: Wirksamer FNP (Quelle: Gemeinde Bestwig)

1.2.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Gemeindegebiet von Bestwig wurde 2008 aufgestellt. Der Landschaftsplan legt Entwicklungsziele fest und weist Schutzgebiete aus. Seine Bestimmungen sind rechtlich bindend und gelten für den Außenbereich, zu dem das Plangebiet allerdings nicht gehört.

Insofern werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen

1.2.2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Nördlich der Bahnlinie liegt das Naturschutzgebiet NSG „Bestwiger Ruhrtal“. Der Schutz dient dem Erhalt und Optimierung einer vielfältigen Fließgewässer- und Auenlandschaft sowie der Umsetzung des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“, welches westlich und östlich des Plangebietes im Ruhrtal als FFH-Gebiet DE-4614-303 „Ruhr“ anschließt.

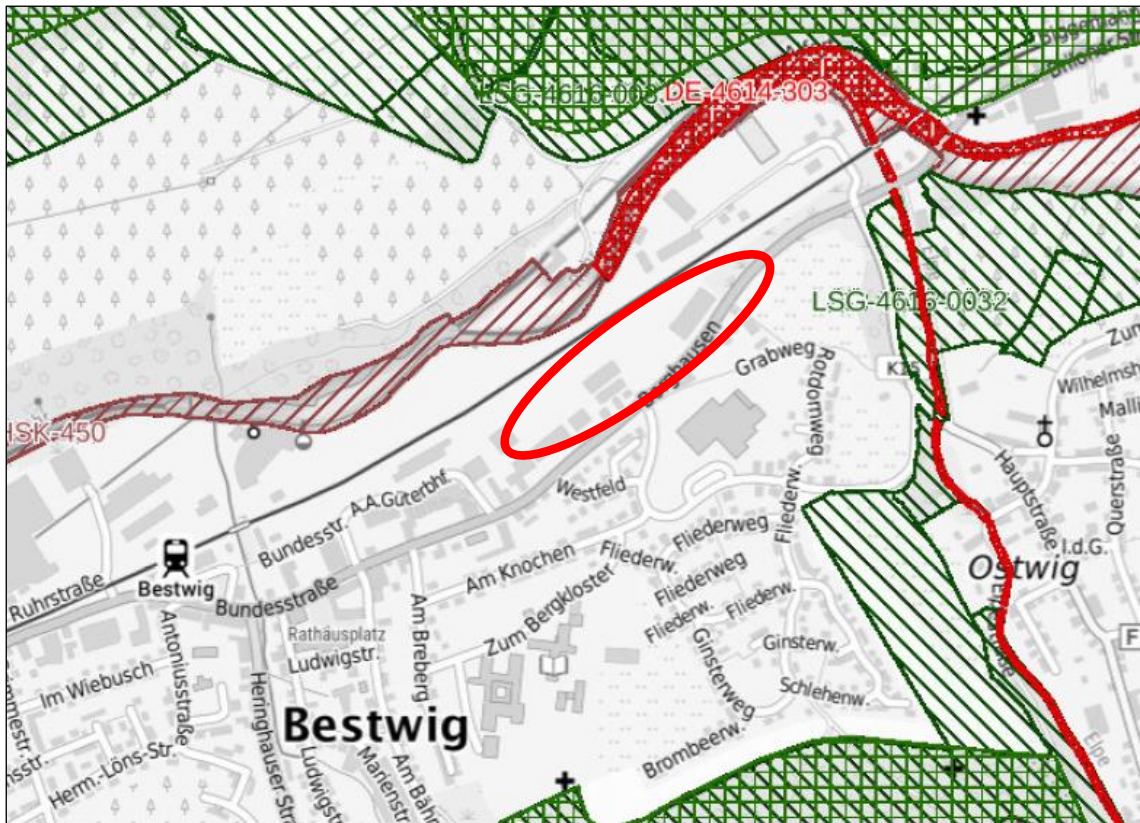


Abbildung 8: Schutzgebiete; rot Schraffur: NSG, grün Schraffur: LSG, rot Punkte: FFH-Gebiet, grün Karo: Naturpark (Quelle: © uvo.nrw)

Biotopverbundflächen

Das Ruhrtal ist ebenso Bestandteil des Verbundsystems „Ruhr und Ruhrtal zwischen Olsberg und Meschede“.



Abbildung 9: Biotopverbundflächen (Quelle: © uvo.nrw)

Naturpark

Die angrenzenden Landschaftsräume sind Bestandteil des Naturparks Arnsberger Wald, der neben seinen kulturellen Eigenarten besonders durch seine reizvolle Landschaft mit Bergen und Tälern, Seen und Bachläufen, Fernsichten und dichten Wäldern gefällt.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Innersauerländer Senken“. Sie sind „Teil des submontanen Palaeozoischen Berglandes“. Sie gehören zum nordöstlichen Teil des Süderberglandes. Die eigentümlich zerlappte Gestalt dieses Naturraums zeichnet die Tektonik des Berglandes mit ihrem Mulden- und Sattelbau nach.¹⁶

2.1.2 Böden im Untersuchungsgebiet

Der geologische Untergrund wird aus Tonstein aus dem Devon in Form von Wallen- und Flinschichten und Nuttlar-Schiefer gebildet¹⁷.

Im Plangebiet fand sich Gley-Vega, aus holozänen Auenablagerung entstanden, bevor menschliche Eingriffe die Oberfläche vollständig veränderten. Sie werden weiterhin als schutzwürdig bezeichnet, da es sich um „fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“ handelt¹⁸.

2.1.3 Potenzielle natürliche Vegetation (pnV)

Die pnV bezeichnet einen hypothetischen Zustand der Vegetation, die in einem Gebiet unter den heutigen Umweltbedingungen nach Beendigung aller menschlichen Eingriffe entstehen würde. Dabei werden Sukzessionsprozesse übersprungen und direkt das Klimaxstadium betrachtet. Im Untersuchungsgebiet würden sich demnach Artenarmer und Artenreicher Hainsimsen-Buchenwald einstellen.

2.1.4 Wasser

Als Oberflächengewässer findet sich einzig die Ruhr 130 m nördlich des Plangebiets. Für dieses Gewässer ist ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, welches außerhalb des Plangebietes liegt.

¹⁶ Naturschutzinformationen, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) Leibnizstraße 10, D-45659 Recklinghausen

¹⁷ ebenda

¹⁸ Karte der schutzwürdigen Böden, Auskunftssystem BK50, Geologischer Dienst NRW

Der Grundwasserkörper gehört zum Rechtsrheinischen Schiefergebirge/Ramsbeck. Der mengenmäßige Zustand wird mit gut bewertet¹⁹. Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

2.1.5 Vegetation und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird für den Einzelhandel sowie gewerblich genutzt. Zum Bahngelände hin hat sich ein Gleisgelände zu einer Brache entwickelt.

Die Straßenböschung der B 7 ist mit Bergahornen und vereinzelt Sträuchern bewachsen.

2.1.6 Klima / Luft

Großräumig gesehen liegt der Raum Bestwig in der kontinentalen Klimazone Mitteleuropas. Die Jahresniederschlagsmengen liegen bei 1.000 bis 1.100 mm. In den Tallagen kann es durch Kaltluftabflüsse zu häufigerem Bodenfrost kommen.

2.1.7 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird bereits überwiegend gewerblich genutzt und ist erheblich versiegelt. Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde diese Nutzung weiter bestehen bleiben. Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen oder artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich nicht aus der Fortführung der Nutzung.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB)

2.2.1.1 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs.6 Nr.7 a) BauGB)

Grundlage der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ist die Erfassung der Biotop- und Habitatausstattung des Plangebietes sowie direkt angrenzender Bereiche. Bestandsaufnahmen erfolgten im Februar 2019. Die Vorhabenfläche ist zum größten Teil in gewerblicher Nutzung. Der Bereich ist aufgrund der intensiven Nutzung und daraus folgend fehlender Strukturen nicht als Vermehrungshabitat und nur bedingt als Nahrungshabitat für potenziell vorkommende Arten geeignet. Vermehrungshabitats geschützter, zumeist störungsempfindlicher Arten, sind hier nicht zu erwarten.

Die für den Abriss vorgesehenen Gebäude weisen überwiegend intakte Außenseiten und Dachflächen auf, somit sind Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln oder Fledermäusen hier nicht zu erwarten, jedoch nicht vollständig auszuschließen. Hier sind für den Fall eines Abrisses oder bei unvermeidbaren Baumfällungen die in der Arten-

¹⁹ www.elwasweb.nrw.de/

schutzprüfung vorgesehenen sowie unter Kapitel 2.3.2 erläuterten Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens kann für einige Arten den Verlust oder die Verkleinerung eines potenziellen Nahrungshabitats bedeuten. Da ein Ausweichen auf gleichartige oder besser ausgestattete Flächen in unmittelbarer Nähe möglich ist, ist für keine der potenziell vorkommenden Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustands zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet zu erwartenden Arten sind bei Berücksichtigung der vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen nicht erkennbar. Die Auswirkungen des Vorhabens werden in der Artenschutzprüfung (§ 44 und 45 BNatSchG), bezogen auf jede einzelne im Plangebiet potenziell vorkommende planungsrelevante Art, behandelt.

2.2.1.2 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs.6 Nr.7 a) BauGB)

Durch die im Plangebiet vorherrschende intensive Nutzung und Pflege haben sich keine schutzwürdigen Pflanzenarten angesiedelt, die durch die Planung gefährdet werden.

Die Gleisbrache bleibt teils erhalten. Ähnliche Ruderal- und Hochstaudenfluren sind auf weiteren Gleisanlagen vorhanden. Der Verlust wird als erheblich eingestuft und wird als Eingriff bilanziert, der auszugleichen ist.



Abbildung 10: Gleisbrache mit schütterer Vegetation Nordwesten (Quelle: o.9 landschaftsarchitekten)

2.2.1.3 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs.6 Nr.7 a) BauGB)

Das Schutzgut Fläche wird hier unter dem Gesichtspunkt der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung betrachtet, die Flächenneuanspruchnahme in Deutschland auf täglich max. 30 ha zu begrenzen.

Aufgabe und Ziel der Bebauungsplanung ist es u. a., Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Der Flächenausweisung steht somit ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber, der innerhalb des besiedelten Bereichs durch Inanspruchnahme einer Brachfläche in einer Größenordnung von 0,36 ha gedeckt wird..

Zum Ausgleich der Umweltwirkungen im Plangebiet werden externe Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage der durchgeführten naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgenommen.

Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass eine gewerbliche Vornutzung stattfand und die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mit genutzt werden kann. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf der Ebene der Bebauungsplanung werden durch die Inanspruchnahme und städtebauliche Verdichtung einer bestehenden Brach- und Gewerbefläche realisiert.

2.2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1 Abs.6 Nr.7 a) BauGB)

Im Plangebiet befindet sich ein Gley-Vega, der als schutzwürdig eingestuft wird. Dieser Boden ist im Plangebiet durch die umfangreichen Oberflächenveränderungen und -versiegelungen jedoch nicht mehr vorhanden. Vielmehr sind die natürlichen Bodenfunktionen (Fruchtbarkeit, Puffer, Lebensraum) erheblich gestört bzw. nicht mehr vorhanden.

Im Plangebiet ist zudem ein Altstandort bekannt (ehem. Sägerei), in dessen Bereich mit dem Vorkommen von Bodenschadstoffen gerechnet werden muss.

2.2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.7 a) BauGB)

Die im Umfeld des Plangebietes vorkommenden Oberflächengewässer werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Es steht kein oberflächennahes Grundwasser an. Durch die zusätzliche Flächenversiegelungen von bis zu 0,36 ha verringert sich die Infiltration von Niederschlagswasser, daher sind geringfügige Umweltauswirkungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung möglich.

2.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs.6 Nr.7 a) BauGB)

Durch die Lage des Plangebietes im Übergang von der offenen Landschaft zur Bebauung sind die Temperaturschwankungen im Tagesverlauf recht gering. Freiflächen in Form von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen haben eine klimatische und lufthygienische Wirkung und tragen zum Ausgleich der Temperaturen bei.

Die geplante Bebauung führt durch die weitere Versiegelung von bis zu 0,36 ha zu einer geringen Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Me-so- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifi-kanten Veränderungen zu erwarten. Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen. Durch das Vorhaben ist keine zusätzliche Luftbelastung (Stäube, Luftschadstoffe) zu erwarten.

2.2.1.7 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs.6 Nr.7 a) BauGB)

Das großräumige Landschaftsbild zeigt das bergige Relief des Arnberger Waldes. Das Ruhrtal wird von flach terrassierten Hängen und sanften Böschungen begleitet.

Das Plangebiet ist geprägt durch die Lage zwischen der B 7 und dem Bahngelände. Das Plangelände selbst ist in einem naturfernen Zustand. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes besteht somit durch das vorhandene Gewerbe- und Einzelhandels-gebiet, welches nur teilweise von Gehölzstrukturen belebt wird.

Mit dem geplanten Sondergebiet verringert sich die vorhandene Grünsubstanz. Eine Anreicherung ergibt sich durch die Vorgabe des Bebauungsplans, die Stellplatzflächen durch Baumanpflanzungen anzureichern.



Abbildung 11: Bergahorne entlang der B 7 (Quelle: o.9 landschaftsarchitekten)

2.2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs.6 Nr.7 c) BauGB)

Ausschlaggebend für die Wertigkeit eines Planungsraumes für den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion. Die zu erwartenden Belastungen für die angrenzenden Wohnhäuser waren zu einem Großteil

bereits vor der Planaufstellung zulässig, da es sich beim Plangebiet um einen bestehenden Einzelhandels- und Gewerbestandort handelt.

2.2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs.6 Nr.7 d) BauGB)

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Bodendenkmäler gem. § 2 (5) DSchG NRW sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Es bestehen auch keine Sichtbeziehungen zu anderen Denkmälern, die durch die künftige Bebauung ggf. eingeschränkt werden.

2.2.1.10 Schutzgut Biologische Vielfalt (§ 1 Abs.6 Nr.7 i) BauGB)

Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt kann durch das geplante Vorhaben weitestgehend ausgeschlossen werden, da die vom Eingriff betroffene Flächen sich als Naturfern darstellen.

2.2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (§ 1 Abs.6 Nr.7 i) BauGB)

Die einzelnen Schutzgüter stehen naturgemäß miteinander in Verbindung und bedingen sich in ihrer Ausprägung gegenseitig. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Vegetation stehen in besonders engem Kontakt und sind von der Planung betroffen. Eine Verstärkung der unter dem jeweiligen Punkt bereits erläuterten Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ist jedoch nicht zu erwarten.

2.2.2 Zusätzliche Aspekte und Wirkfaktoren bei Durchführung der Planung

Planung (Abriss, Bauphase, Nutzung)

Für das geplante Vorhaben sind nur im südwestlichen Planbereich Abrissarbeiten erforderlich. Die anlage-, bau-, und nutzungsbedingten Wirkfaktoren sind unter Kapitel 1.1.4 erläutert und in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter (Kapitel 2.2.1) geprüft und bewertet.

Ressourcennutzung (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Das gesamte Plangebiet nimmt eine Fläche von rund 2,84 ha in Anspruch, wobei aufgrund der bereits vorhandenen hohen Versiegelung nur noch weitere 0,36 ha versiegelt werden können. Es ist zu erwarten, dass während der Bauzeit auch Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, als Lager-, Arbeits- oder Bewegungsfläche genutzt werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen kommen.

Empfindlichkeit und mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden unter Kapitel 2.2 geprüft und bewertet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen gegeben ist bzw. durch das geplante Bauvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Emissionen

Schadstoffe:

Der Betrieb nicht elektrisch betriebener Baumaschinen sowie der Baustellenverkehr ist mit dem Ausstoß von Luftschadstoffen verbunden. Eine Liste der zur Verwendung kommenden Materialien liegt nicht vor, somit können keine weiteren Aussagen zu potenziellen Schadstoffemissionen getroffen werden. Es gelten die einschlägigen Richtlinien (z. B. TA-Luft).

Lärm:

Während der gesamten Bauzeit ist mit Belastungen durch Lärm zu rechnen (Baumaschinen, An- und Abtransport von Material, Boden...). Diese sind temporär und werden daher als geringfügig eingestuft.

Erschütterungen:

Während der Bauphase ist mit leichten Erschütterungen durch Baumaschinen (z. B. Rüttelplatten zur Verdichtung) zu rechnen. Anlage- und nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen Erschütterungen zu erwarten.

Licht:

Da Bauarbeiten auch im Winterhalbjahr stattfinden können, können in den Morgen- und Abendstunden Beleuchtungen erforderlich werden. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird an der neuen Halle voraussichtlich zusätzliche Beleuchtung entstehen.

Wärme und Strahlung:

Während der Bauphase können Arbeiten mit Wärmeentwicklung erforderlich sein (z. B. Herstellung von Asphaltdecken). Im Bereich der überbauten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas, die sich nur unwesentlich auf die nicht überbauten Flächen auswirkt.

Verursachung von Belästigungen:

Weitere, von dem geplanten Vorhaben ausgehende Belästigungen sind nicht erkennbar.

Abfälle / Abwässer:

Bei den meisten baubedingten Arbeiten fallen Abfallstoffe sowie Abwässer verschiedenster Art an, die einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen sind.

Für Bauwerke einschließlich Verkehrsmaßnahmen sind umfangreiche Auskofferungsarbeiten erforderlich. Der entnommene Boden ist ebenfalls fachgerecht zu entsorgen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Mischsystem.

Risiken für Mensch, Umwelt und kulturelles Erbe

Durch die Umsetzung der Planung, welches sich überwiegend auf bereits versiegelten Flächen stattfindet, sind keine außerordentlichen Risiken durch Unfälle oder Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt erkennbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Achtungsabständen nach KAS 18 (Störfallbetriebe).

Kumulation von Umweltauswirkungen

Kumulative Wirkungen können aus der Überlagerung von Auswirkungen gleicher Art aus anderen (benachbarten) Bauvorhaben entstehen. Dabei können die Auswirkungen einzelner Vorhaben geringfügig sein, sich in Überlagerung mit den Emissionen weiterer Projekte jedoch zu erheblichen Auswirkungen steigern.

Auswirkungen dieser Art können zum jetzigen Zeitpunkt für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da in diesem Bereich zurzeit keine weiteren Vorhaben geplant sind.

Klimaaspekte

Nutzungsbedingt ist in einem Einzelhandelsgebiet, insbesondere durch Kühlungs- oder Heizanlagen und Transportmittel wie LKW, mit dem Ausstoß von klimaaktiven Stoffen zu rechnen. Diese unterliegen einschlägigen Normen und Vorschriften, die einzuhalten sind und regelmäßig kontrolliert werden. Kleinklimatisch kommt es durch zusätzliche Versiegelung zu einer stärkeren Erwärmung am Tage und langsameren Abkühlung in der Nacht. Durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens und der bestehenden Vorbelastung innerhalb des Plangebietes sind hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Auswirkungen des Klimawandels beeinträchtigen nicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens oder die langfristige Nutzung als Gewerbegebiet.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die im Bau von Lagerhallen eingesetzten Techniken und Stoffe unterliegen Vorschriften und DIN-Normen, die zu berücksichtigen sind.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahme dienen dem Schutz vor temporären Gefährdungen während der Bauausführung. Entsprechende Normen und Vorschriften zum Schutz der Umwelt sind daher zwingend einzuhalten.

Bodenschutzmaßnahmen

Bodenschutz unter Einhaltung der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“:

- *Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten möglichst ausschließlich bei trockener Witterung, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,*
- *Fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden und für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,*

- *Im Bereich der zukünftigen Pflanzflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,*
- *Vorkehrungen zur Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,*
- *Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten.*

Baumschutzmaßnahmen

Baumschutz gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ während des Baustellenbetriebs mit entsprechenden Maßnahmen für Stamm- und Wurzelschutz.

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung anlagen- und nutzungsbedingter Auswirkungen

- Pflanzung von Gehölzen: entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und auf den neuen Stellplatzflächen werden innerhalb des Plangebietes Gehölzpflanzungen vorgenommen (Einzelbäume), um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden.
- Erhalt von Bäumen und sonstigen Gehölzstrukturen: die Bäume entlang der Bundesstraße B 7 bleiben erhalten. Ist die Entnahme eines Baumes notwendig, wird dieser innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

2.3.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich Strukturen, durch die potenzielle Vorkommen besonders geschützter Arten, nicht vollkommen ausgeschlossen werden können. Um den Artenschutz in angemessener Weise zu berücksichtigen sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu beachten bzw. durchzuführen.

Kontrolle auf Vorhandensein von Lebens- und Brutstätten

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. nicht zulässig, „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“

Beginnen die Baumaßnahmen während der Brutzeit (1. März bis 15. Juli) ist eine fachgerechte Kontrolle auf das Vorhandensein von Nestern bodenbrütender Arten durchzuführen. Ebenso ist bei Abbruch von Gebäuden eine Kontrolle auf gebäudebewohnende Arten durchzuführen. Bei Auffinden oder Verdacht auf besonders oder streng geschützte Arten ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Sofern die Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit erfolgen kann, ist diese Maßnahme hinfällig.

Berücksichtigung des Fällverbots in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG)

Die geplante Nutzung als Gewerbefläche macht es evtl. erforderlich, vorhandenen Baumbestand zu entfernen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Baumfällmaßnahmen grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten durchzuführen sind.

2.3.4 Eingriffsbilanz, Kompensationsermittlung und Ausgleich

Um einen Ausgleich für mögliche erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt herstellen zu können, muss der Planungszustand dem aktuellen Bestand gegenübergestellt werden.

Dabei werden für den Bestand die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes zu Grunde gelegt, für die außerhalb dieses Bereiches liegenden Flächen die faktisch vorhandenen Nutzungsstrukturen.

Im Folgenden ist die Eingriffsbilanz mit Ermittlung des Kompensationsdefizits grafisch und tabellarisch dargestellt. Als Bewertungsgrundlage dient das Modell des Hochsauerlandkreises.



Abbildung 12: Biototypenplan Bestand (Erläuterung Code-Nr. siehe Tab. 2)

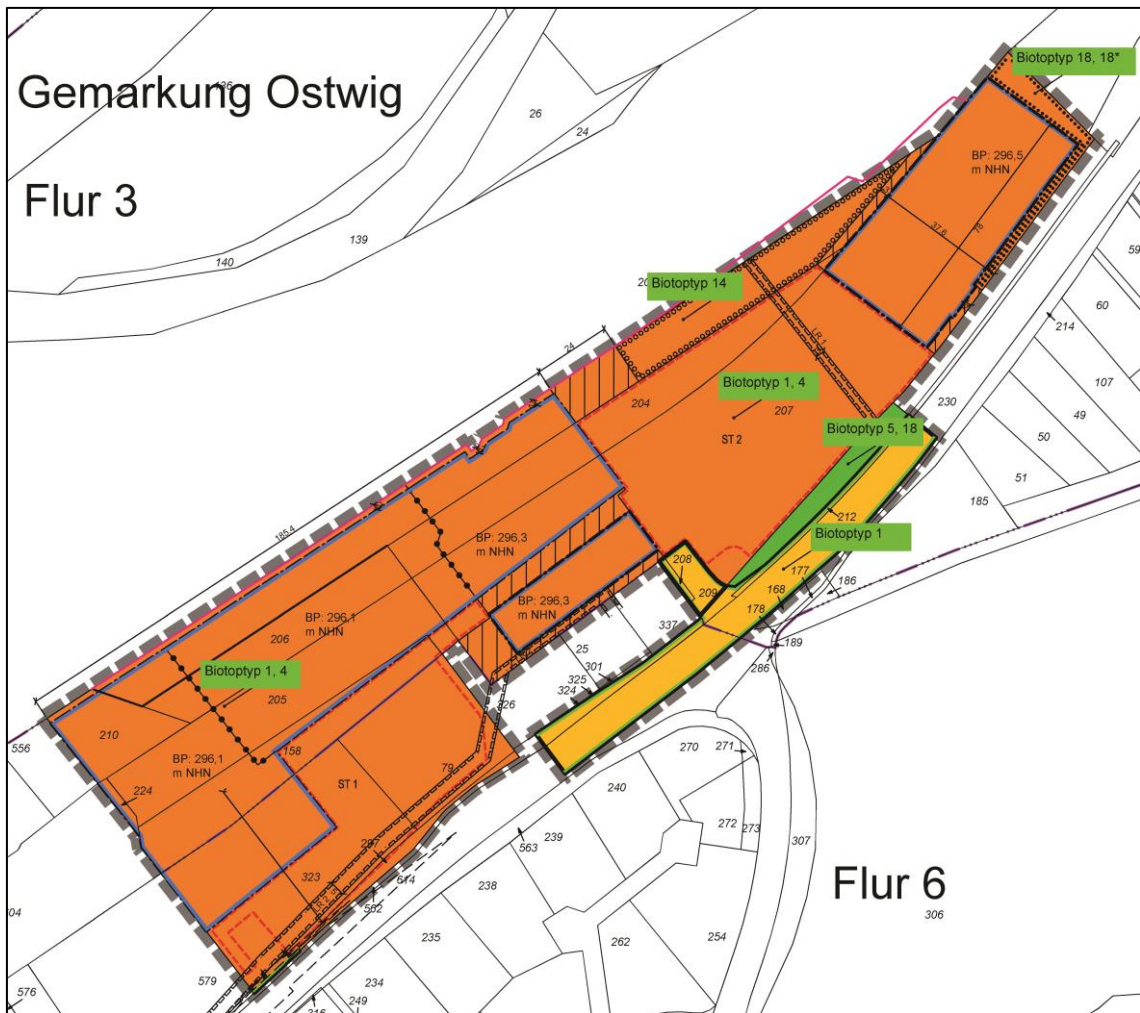


Abbildung 13: Biototypenplan Planung(Erläuterung Code-Nr. siehe Tab. 2)

Bestand / Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134				
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Flächengröße (m²)	Gesamtwert
1	Zufahrten, Gebäude, Plätze (80% der überbaubaren Grundstücksfläche)	0	9.810	0
1	öffentliche Straßen	0	3.105	0
5/18	Begrünte Straßenränder mit Gehölzbestand	4	596	2.384
4	Gewerbliche Grundstücke (Zierbeete auf der überbaubaren Grundstücksfläche)	2	429	858
18	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	5	2.024	10.120
18*	Fläche Baumkronen (22 Bäume x 30 m ²)	5	660	3.300
			15.964	16.662
Bestand / Geltungsbereich außerhalb des Bebauungsplans Nr. 134				
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Flächengröße (m²)	Gesamtwert
1	versiegelte Flächen (Gebäude, Fahrwege, Plätze)	0	6.840	0
14	Ruderalflora, Brache auf gestörten Flächen	4	5.079	20.316
5/18	Begrünte Straßenränder mit Gehölzbestand	4	356	1.424
18	Einzelbäume, standortheimisch (2 Stk á 30 m ² Kronentraufe)	5	60	300
			12.275	22.040
			28.239	38.702
Planung				
Code	Biotoptyp	Biotopwert *	Flächengröße (m²)	Gesamtwert
1	Versiegelte Flächen (SO1, SO2 0,95 = Versiegelung bis 95% möglich)	0	10.988	0
1	Versiegelte Flächen (SO3, SO4, SO5 0,8 = Versiegelung bis 80% möglich)	0	10.040	0
1	öffentliche Straßen	0	2.142	0
5/18	Begrünte Straßenränder mit Gehölzbestand	4	449	1.796
18	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	5	406	2.030
18*	Fläche Baumkronen, je 30 m ² je Baum (6 Bäume innerhalb "Fläche zum Erhalt", 15 innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen", 14 innerhalb der Fläche für Stellplätze -ST 1)	5	1.050	5.250
4	Gewerbliche Grünfläche SO 1, SO2 (Zierbeete auf 5% der überbaubaren Grundstücksfläche)	2	578	1.157
4	Gewerbliche Grünfläche SO3, SO4, SO5 (Zierbeete auf 20% der überbaubaren Grundstücksfläche)	2	2.510	5.020
14	Ruderalflora, Brache auf gestörten Flächen	4	1.126	4.504
			28.239	19.757
			Kompensationsdefizit	-18.945
*	ohne Berücksichtigung bei der Flächengröße			

Tabelle 2: Eingriffsbilanz und Kompensationsermittlung

Mit Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen erfährt der Zielzustand des Plangebietes gegenüber dem jetzigen Zustand nach dem Bewertungsmodell des Hochsauerlandkreises eine naturschutzfachliche Abwertung um **18.945 Werteeinheiten**. Diese sind außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Im Bebauungsplan werden hierzu keine externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die erforderliche Kompensation wird gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB auf dem durch die Gemeinde bereitgestellten Ökokonto „Elpe“ im Ortsteil Ostwig (Ö BE-007 = 15.535 WE) und im Bereich der Renaturierungsmaßnahme „Hennenohl/ Im Hachenloh“ (Ö BE-006 = 3.410 WE) ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist bereits von Einzelhandel und Gewerbe geprägt.

Die Erschließung und damit verkehrliche und technische Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden und können weiterhin genutzt werden.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der geringfügigen Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des B-Plans einhergehen, nicht erforderlich.

2.5 Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Die baulichen Anlagen dienen der Lagerung und dem Verkauf verschiedener Handelsgüter an Verbraucher (Endkunden) in haushaltsüblichen Mengen. Im Brandfall oder bei Unfällen besteht hier ein potentiell Risiko durch die Entstehung giftiger Brandgase oder das Auslaufen von Flüssigkeiten.

Weitere Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind anhand der vorliegenden Daten nicht erkennbar.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Eine detaillierte Auflistung verarbeiteter Materialien, bzw. der Endprodukte, die im Bereich des Plangebietes gelagert werden sollen, liegen nicht vor. Da keine Hinweise auf eine Änderung der im Plangebiet bereits zulässigen Prozesse vorliegen, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Risiken entstehen. Probleme bei der Erhebung der Daten haben sich nicht ergeben.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bebauungsplanes (Umweltbaubegleitung, Monitoring)

Für folgende Umweltmaßnahmen in ein Monitoring vorzusehen:

- Effizienzkontrolle der Ausgleichsmaßnahme
- Feststellung des Anwacherfolges für die zu pflanzenden Einzelbäume auf der Brachfläche;
- im Falle von Baumverlusten im Bereich der Neupflanzung sowie im Altbestand: umgehende Neupflanzung und Ausgleich vor Ort;

3.3 Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 139 „Neue Märkte Borghausen“ wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. 2a Nr. 2 BauGB dargelegt worden sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 führt aus naturschutzfachlicher Sicht zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und biologische Vielfalt. Der Verlust der ökologischen Funktionen einer Brache durch Versiegelung ist dagegen als erheblich einzustufen und entsprechend auszugleichen.

Aufgrund der Lage und Ausstattung des Plangebietes kommt es nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten. Die gelegentlich auf Gleisbrachen vorkommende Zauneidechse besitzt im Naturraum keine Populationen.

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde der bestehende planungsrechtliche Bestand den Festsetzungen des B-Planes Nr. 139 gegenübergestellt. Demnach entsteht ein Kompensationsdefizit von **18.945 Werteinheiten**, welches in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde extern auf dem Ökokonto der Gemeinde Bestwig (Ö BE-006 und Ö BE-007) ausgeglichen wird.

Aufgestellt:

Bestwig, den 13.01.2020

Gemeinde Bestwig

.....

Planungsbüro o.9 Stadtplanung, Minden

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Quellenverzeichnis Umweltbericht

Glutz v. Blotzheim, U.N. (1985): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Bd. 10/1: Passeriformes. Aula Verlag, Wiesbaden.

LANUV NRW (2013): Planungsrelevante Arten in NRW: Vorkommen und Bestandsgrößen in den Kreisen in NRW- Stand: 05.03.2013

LANUV NRW : Fachinformationssystem Geschützte Arten
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>
© Geobasis NRW 2016, © GeoBasis-DE / BKG 2016

Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & P. Sudfeld (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Geoservice Hochsauerlandkreis, www.gis.hochsauerlandkreis.de

Anlage

Artenschutzprüfung (o.9 Landschaftsarchitekten)