



STADT GEVELSBERG

1. Änderung Flächennutzungsplan

der Stadt Gevelsberg
für den Bereich TV Lichtenplatz zwischen der Wittener Straße im Westen und der
Birkenstraße im Südosten



BEGRÜNDUNG

Stand 10.01.2013



INHALT

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1	ANLASS DER PLANUNG	4
2	LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	4
3	BESTANDSSITUATION FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
4	VERFAHREN	6
4.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	6
4.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB	6
4.3	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB	6
4.4	OFFENLEGUNG UND BENACHRICHTIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) UND § 4 (2) BAUGB	7
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
5.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP)	8
5.2	GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN (GEP)	8
5.3	LANDSCHAFTSPLAN (LP 4)	8
5.4	BEBAUUNGSPLAN NR. 69 „WITTENER STRAßE I“	8
6	PLANUNGSINHALTE	9
6.1	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT.....	9
6.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
6.3	BODENBELASTUNG	12
6.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	12
6.5	IMMISSIONSSCHUTZ.....	13

TEIL II - UMWELTBERICHT

7	UMWELTBERICHT	16
7.1	EINLEITUNG.....	16
7.1.1	ANLASS, INHALT UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	16
7.1.2	DARSTELLUNG DER IN DEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UND FÜR DEN PLAN RELEVANTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	16
7.2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
7.2.1	LAGE / HEUTIGE NUTZUNG.....	18
7.2.2	SCHUTZGUT MENSCH.....	18
7.2.3	SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIelfALT.....	19
7.2.4	SCHUTZGUT KLIMA / LUFT	19
7.2.5	SCHUTZGUT BODEN	20



7.2.6	SCHUTZGUT WASSER.....	20
7.2.7	SCHUTZGUT LANDSCHAFT (STADTBILD).....	20
7.2.8	SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	21
7.2.9	WECHSELWIRKUNGEN	21
7.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)	21
7.4	AUFZEIGEN DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	21
7.4.1	DARSTELLUNG ANDERWEITIG GEPRÜFTER LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN.....	21
7.4.2	VERMINDERUNGSMABNAHMEN.....	21
7.4.3	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS	22
7.5	SONSTIGE ANGABEN	22
7.5.1	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN VERFAHREN UND EVENTUELLER PROBLEME BEI ERSTELLUNG DER PLANUNG.....	22
7.5.2	GEPLANTE MAßNAHMEN DES MONITORINGS.....	22
7.5.3	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTES	23
8	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	24



TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gevelsberg (EHK) ist der Bereich TV Lichtenplatz / Wittener Straße als Nahversorgungszentrum dargestellt.

Das EHK wurde in der Ratssitzung der Stadt Gevelsberg vom 01.07.2010 beschlossen.

Anlass der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht eines Vorhabenträgers, die zurzeit als Tennisplatz genutzte Fläche mit den umliegenden Grünflächen an der Wittener Straße einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft seit dem 04.12.2006) als Fläche für die Landwirtschaft und für Wald gem. § 5 (2) Nr. 9 und § 5 (4) BauGB – hier Wald mit der Zweckbestimmung Parkanlage – und als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Sportplatz, sowie Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Ursprünglich war die Ansiedlung eines Discounters und eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.250 m² geplant. Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zahlreich eingegangenen negativen Stellungnahmen wurde die Verkaufsfläche im weiteren Verfahren reduziert.

Nun ist die Ansiedlung von Einzelhandel mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 2.300 qm und zugehörigen Stellplätzen geplant. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter. Von der Errichtung eines zusätzlichen Discounters wird angesehen.

Bei einem Vorhaben in dieser Größenordnung handelt es sich um großflächigen Einzelhandel, der gem. § 11 (3) BauNVO nur in Kern- und Sondergebieten zulässig ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den städtebaulichen Zielen in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.300 qm“ und parallel die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 8 (3) BauGB erforderlich.

2 Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der Wittener Straße im Westen und der Birkenstraße im Südosten. Das Plangebiet umfasst – mit Ausnahme des Bereiches des Gebäudes Wittener Str. 124 - die Flurstücke 14, 612, 637, 638 (tlw.), 776 (tlw.), 807 (tlw.), 883 (tlw.), 912, 913, 914, 915, Flur 10 in der Gemarkung

Gevelsberg und die Flurstücke 529 (tlw.), und 713 (tlw.), Flur 1 in der Gemarkung Asbeck.

Teilflächen der Wittener Straße werden mit einbezogen, da diese für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes beansprucht werden.

Der Änderungsbereich befindet sich in einer verkehrsgünstigen zentralen Lage am Knotenpunkt zweier Landstraßen und umfasst eine Fläche von rd. 2,2 ha.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in dem nachstehend verkleinert abgedruckten Übersichtsplan gekennzeichnet.

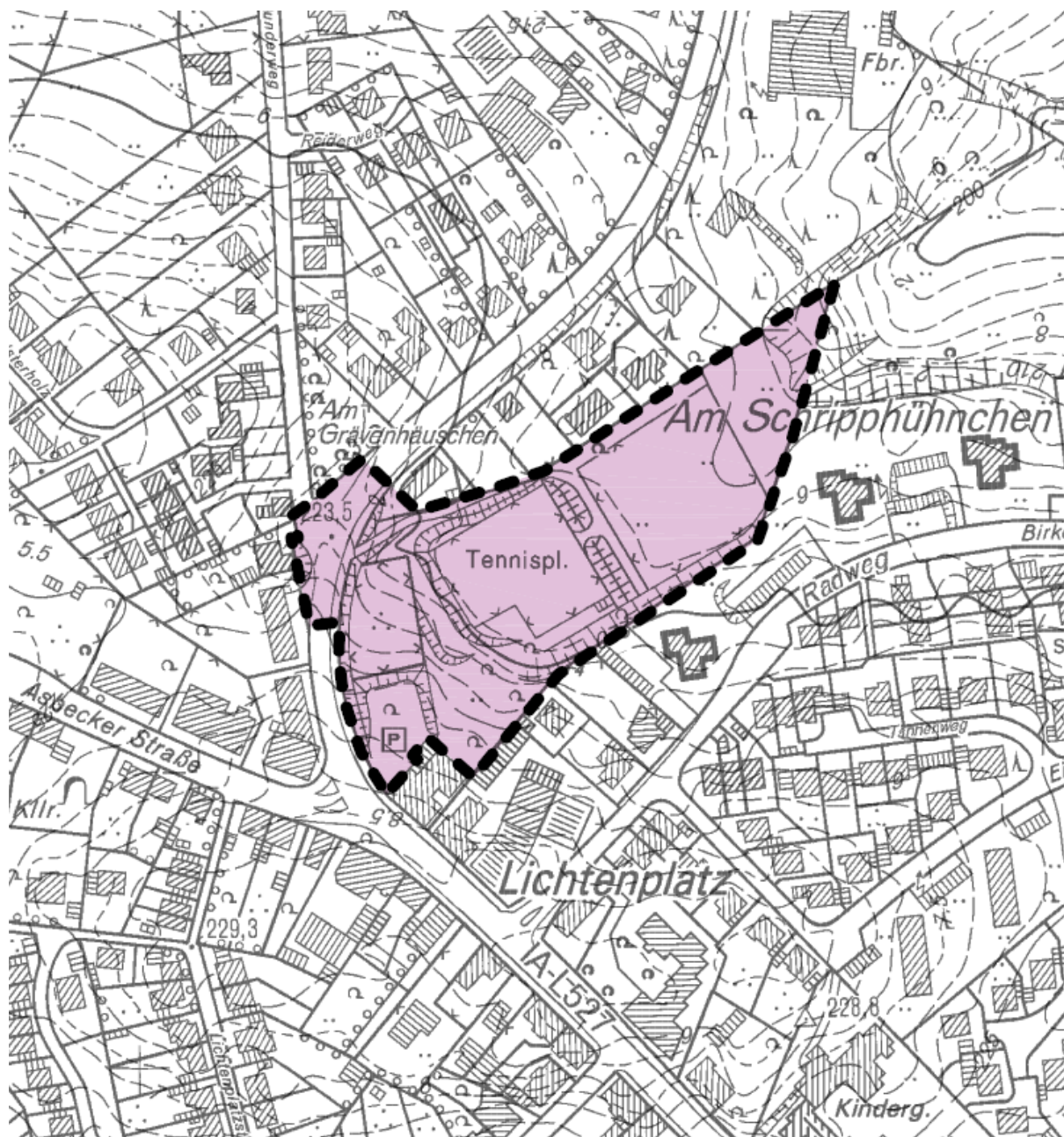


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans



3 Bestandssituation Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt gemäß § 34 BauGB im Innenbereich. Der Geltungsbereich der geplanten 1. Flächennutzungsplanänderung ist in der zurzeit geltenden Fassung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und als Waldfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Eine weitere Teilfläche ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz umfasst eine Tennisplatzanlage mit umliegenden Grünflächen und eine ehemalige Gartenanlage. Auf der Mischgebietsfläche befindet sich derzeit der dem Tennisverein und dem benachbarten Restaurant zugehörige Parkplatz. Dieser Parkplatz bleibt weitestgehend in seiner Funktion und auch als Mischgebietsfläche erhalten.

Angrenzend an das Plangebiet verlaufen die Landesstraßen Wittener Straße und Asbecker Straße. Über die Wittener Straße erfolgt auch die bisherige Erschließung des Parkplatzes im Plangebiet.

Die Wittener Straße (L 527) ist im südlich angrenzenden Teil an das Plangebiet durch Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt.

Abseits der Wittener Straße – beispielsweise in der Birkenstraße oder nördlich des Plangebietes am Sunderweg – sind Wohngebiete vorzufinden, die in WR und WA einzustufen sind.

4 Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gevelsberg hat am 16.12.2010 die Einleitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (s. DS 233/2010).

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Gevelsberg hat in seiner Sitzung am 01.12.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (s. DS 156/2011).

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 09.01.2012. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über Ziel und Zweck der Planung fand im Zeitraum vom 17.01.2012 bis einschließlich 17.02.2012 statt.

Stellungnahmen wurden seitens der Öffentlichkeit bezüglich zu befürchtender Kaufkraftabflüsse zulasten des Nahversorgungszentrums Haßlinghausen geäußert.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Am 01.12.2011 hat der Rat der Stadt Gevelsberg die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.



Gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden auch die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu dem Planentwurf gebeten.

Die Stellungnahmen beinhalten Aussagen zur Behandlung der anfallenden Oberflächenwassers, Hinweise auf Altlastenvorkommen und Bedenken zur Existenzgefährdung der Innenstadt und den umliegenden Versorgungsbereichen. Weiterhin wird das geplante Parkplatzgefälle kritisch angemerkt.

4.4 Offenlegung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Am 25.10.2012 hat der Rat der Stadt Gevelsberg die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am 05.11.2012. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 12.11.2012 bis einschließlich 12.12.2012 statt.

Stellungnahmen wurden seitens der Öffentlichkeit bezüglich zu befürchtenden Rückstaus durch die für die Straßenanbindung erforderliche Signalanlage geäußert.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahmen beinhalten Aussagen zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers, zur Einbindung ausreichender Trassen für Telekommunikationsleitungen in alle Verkehrswege, zur erneuten Abstimmung bei Bekanntgabe der externen Kompensationsflächen, zur Notwendigkeit der geplanten Geländeaufschüttung, zur Ausweitung des räumlichen Geltungsbereiches zugunsten der verkehrlichen Anlagen, zur Vermeidung evtl. eintretender Beeinträchtigungen der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße und zur Verlegung der notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung außerhalb des Straßengrundstückes.

5 Übergeordnete und sonstige Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Teil A, 11.05.1995) liegt die Stadt Gevelsberg in der Ballungsrandzone. Im zentralörtlichen System ist sie Mittelzentrum und Entwicklungsschwerpunkt der Metropolregion Rhein-Ruhr.



Aus dem in Aufstellung befindlichen Teilplan „großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen sind für das Vorhaben als Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen,

- dass es sich um einen allgemeinen Siedlungsbereich handelt (Ziel 1 der Teilfortschreibung),
- dass zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden dürfen (Ziel 2 der Teilfortschreibung) und
- dass Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Das Vorhaben liegt im allgemeinen Siedlungsbereich und ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Gevelsberg als potentiell Nahversorgungszentrum Nordstadt/Tennisplatz vorgesehen.

Von dem Vorhaben gehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche Gevelsbergs oder der Nachbargemeinden aus.

Die übrigen Ziele und Grundsätze in Aufstellung befindlichen sachlichen Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ – nicht zentrenrelevante Kernsortimente, vorhandene Standorte, Einzelhandelsagglomerationen, Regionale Einzelhandelskonzepte - sind für das hier angestrebte Vorhaben einer Nahversorgung dienenden Supermarktes nicht einschlägig relevant.

Die Vorgaben des in Aufstellung befindlichen sachlichen Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen werden somit durch die Planung eingehalten.

5.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Stand Februar 2009) – ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

5.3 Landschaftsplan (LP 4)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Festsetzungen des Landschaftsplanes (LP 4 Ennepe-Ruhr-Kreis vom 26.05.2001) nicht berührt.

5.4 Bebauungsplan Nr. 69 „Wittener Straße I“

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Wittener Straße I“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 69 „Wittener Straße I“ wurde vom Rat der Stadt Gevelsberg am 16.12.2010 gefasst.



Eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 (1) LPlG ist bereits erfolgt. Mit Schreiben vom 20.09.2011 bestätigt der Regionalverband Ruhr, dass mit der damals geplanten Reduzierung der Verkaufsflächengröße der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gevelsberg die anfänglichen Bedenken ausgeräumt wurden und Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die zu dem damaligen Zeitpunkt vorgesehen Verkaufsflächengröße wird durch die aktuelle Planung noch unterschritten. Der gewählte Standort erfüllt alle Kriterien, die entsprechend § 24 a LEPro für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels erfüllt sein müssen.

6 Planungsinhalte

6.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht an der Wittener Straße die Entwicklung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Nordstadt vor. Zu den Zielen der Stadtentwicklung und damit zu den maßgeblichen Zielen dieser städtebaulichen Planung gehören:

- die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungssituation im ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Nordstadt durch einen zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Lebensmittel-Vollsortimenter,
- die Konversion einer in Aufgabe begriffenen Sportanlage sowie die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche an zentraler innerörtlicher Stelle
- die verkehrlich verträgliche und erschließungstechnisch sinnvolle Anbindung unter Berücksichtigung betrieorganisatorischer Prämissen
- insgesamt die angemessene städtebauliche, stadträumliche und verkehrliche Integration der geplanten Neuansiedlung.

Gemäß der Ausweisung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept erfolgt die Anordnung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück der heutigen Tennisplatzanlage sowie der sich östlich anschließenden Brachfläche. Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen zeitgemäßen, wettbewerbsfähigen Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.300 qm. Dem Markt vorgelagert ist eine von der Wittener Straße einsehbare Stellplatzanlage mit ca. 121 Stellplätzen. Der geplante Größenumfang des Betriebes ist Grundvoraussetzung für eine zeitgemäße wirtschaftliche Trag- und Wettbewerbsfähigkeit und damit für einen funktionierenden und nachhaltigen Nahversorgungsstandort.

Die geplante Nutzung im Plangebiet kann direkt über die angrenzende bestehende Wittener Straße erschlossen werden. Für die Anbindung des Sondergebietes sind jedoch Umbaumaßnahmen am Straßenkörper Wittener Straße erforderlich.



Darüber hinaus verlaufen entlang der Wittener Straße zwei Buslinien, die werktags im 30 bzw. 60 min-Takt verkehren, so dass eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz vorliegt.

Das Plangebiet ist somit insgesamt verkehrlich sehr gut erreichbar.

Ursprünglich war die Erschließung des Nahversorgungsstandortes über einen Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Wittener Straße / Asbecker Straße vorgesehen. Aufgrund der geänderten Planung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 69 „Wittener Straße I“ dient nun der vorhandene Knotenpunkt Wittener Straße / Sunderweg als Anbindungspunkt für das geplante Sondergebiet. Aus verkehrlicher Sicht ist die Anbindung eines Gebietes, welches eine hohe Kfz-Frequenz ausweist, an einen vorhandenen Knotenpunkt sinnvoll. Bei dem Knotenpunkt Wittener Straße / Sunderweg handelt es sich darüber hinaus um den tiefstgelegenen Punkt der Wittener Straße im Bereich des Baugrundstückes. Vor dem Hintergrund der problematischen Topographie handelt es sich hier somit um die straßenbautechnisch und erschließungstechnisch günstigste Anbindungsmöglichkeit des Sondergebietes. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und damit einen geregelten Verkehrsfluss zu gewährleisten – auch im Hinblick auf den benachbarten Knotenpunkt Wittener Straße / Asbecker Straße – wird am Knotenpunkt Wittener Straße / Sunderweg die Anordnung eines zusätzlichen Linksabbiegerstreifens sowie einer Lichtsignalanlage erforderlich. Hierbei sind auch signalisierte Fußgängerfurten zur sicheren Erreichbarkeit des Marktes für Fußgänger aus dem Wohnumfeld vorgesehen.

Im Zuge dieser Planung wurde vom Ingenieurbüro J. Geiger & K. Hamburgier GmbH aus Essen im September 2012 die Vorplanung einer Verkehrssignalsteuerung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden, dem Landesbetrieb Straßen NRW, Außenstelle Hagen, abgestimmt (vgl. Erläuterungsbericht zur Verkehrssignalsteuerung LSA Wittener Straße (L 527) / Sunderweg / Verbrauchermarkt vom 17.09.2012).

Parallel hierzu wurde durch das Ingenieurbüro die Leistungsfähigkeit des benachbarten Knotenpunktes Wittener Straße / Asbecker Straße ermittelt (vgl. Stellungnahme vom 13.09.2012). Die Untersuchungen haben ergeben, dass am Knotenpunkt Wittener Straße / Asbecker Straße ohne Lichtsignalanlage für den linkseinschwenkenden Verkehr aus der Asbecker Straße die in den fachtechnischen Regelwerken angesetzte Leistungsreserve nur zu 70 % eingehalten wird. Alle übrigen Verkehrsbeziehungen besitzen genügend Leistungsreserven und sind daher unkritisch. Aufgrund der reduzierten Leistungsreserve ist es nicht ausgeschlossen, dass während des Spitzenverkehrs unter Umständen Probleme auftreten können. Sollte dieser Fall in der Praxis eintreten, wird eine Vorsignalisierung in der südlichen Wittener Straße vorgeschlagen, die in Abhängigkeit von der Wartezeit in der Asbecker Straße den Verkehrsfluss in den Knotenpunkt Wittener Straße / Asbecker Straße entsprechend reguliert. Um im Bedarfsfalle schnell und flexibel reagieren zu



können, soll im Zuge der Erschließungsmaßnahme die Vorsignalisierung mittels Verlegung von Leerrohren vorbereitet werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Nahversorgung

Zur planungsrechtlichen Konkretisierung der Ansiedlungsabsichten für Lebensmittel-einzelhandel soll im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 9 BauGB auf Grundlage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes das Areal im Bereich des Tennisplatzes TV-Lichtenplatz als Sondergebiet (SO) für die Nahversorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Das Sondergebiet dient abgeleitet aus den städtebaulichen Entwicklungszielen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung der Nordstadt dienen bzw. zukünftig sichern sollen. Da die beabsichtigte Nutzung wegen ihrer Großflächigkeit in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht allgemein zulässig wäre, wird die Festsetzung eines entsprechend konkretisierten Sondergebietes erforderlich.

Vor dem Hintergrund der ermittelten Unterversorgung und vorhandenen Kaufkraft im näheren Umfeld soll im Bereich des Tennisplatzes einen Lebensmittel-Vollsortimenter angesiedelt werden. Um einen zukunfts- und wettbewerbsfähigen Betrieb des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen wird eine Verkaufsfläche (VF) von insgesamt 2.300 qm zugelassen. Die Planung sieht ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment sowie eine zentrenrelevantes Randsortiment (Beschränkung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß den Vorgaben der Raumordnung) auf Grundlage des Gevelsberger Einzelhandelskonzeptes und der Gevelsberger Sortimentsliste vor.

Aufgrund des bei weitem mit abgedeckten nahversorgungsrelevanten Kaufkraftvolumens im näheren Umfeld sowie der räumlich deutlich begrenzten und gegenüber der Kernstadt getrennten Raum- und Funktionseinheit der Nordstadt sind durch die Neuansiedlung Kaufkraftbewegungen und Umsatzverteilungen in einer Größenordnung zu erwarten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass weder die Funktionsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Gevelsberg noch in benachbarten Kommunen beeinträchtigt werden.

Auch die Auswirkungsanalyse der CIMA sieht die Umsatzverlagerungen durch den zusätzlichen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.300 m² zu Lasten der Gevelsberger Innenstadt und der benachbarten Kommunen als verträglich an. Gemäß einer Berechnung der CIMA bei der ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.300 m² und zusätzlich ein Discounter mit 950 m² zugrunde gelegt wurden wurde eine Nahrungs- und Genussmittel (NuG)-Zentralität von 101 ermittelt. Durch den Wegfall des vorgenannten Discounters verringert sich der Wert entsprechend. Demnach verfügen die Stadt Gevelsberg und das nördliche Stadtgebiet auch nach Realisierung des Vorhabens über keinen Überbesatz (vgl. CIMA Auswirkungsanalyse).



6.3 Bodenbelastung

Für das Grundstück des geplanten Einzelhandels wurden Anfang 2011 Baugrunduntersuchungen durch das Ingenieurbüro Weesling Beratende Ingenieure GmbH, Büro Bochum, Gutachten vom 14.03.2011, durchgeführt.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der orientierenden chemischen Untersuchungen sind Einschränkungen für die geplante Baumaßnahme zu erwarten. Die Auffüllungen sind aufgrund vorgefundener Schadstoffgehalte im Falle eines Geländeabtrages für einen Wiedereinbau vor Ort nicht oder nur bedingt geeignet.

Der Wiedereinbau von Aushubmaterialien aus dem östlichen Teil der untersuchten Fläche würde aufgrund des vorhandenen Schadstoffgehaltes zum jetzigen Kenntnisstand nicht genehmigungsfähig. Da in diesem Bereich Auffüllungen geplant sind, kommt dies hier nicht zum Tragen. Die im westlichen und östlichen Bereich anstehenden Auffüllungen weisen Schadstoffgehalte auf, die der LAGA-Zuordnungsklasse Z2 entsprechen und unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen verwertet werden können. Die Proben des Tennisplatzbelages ergaben keine Auffälligkeiten.

Die oben genannte belastete Fläche ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises als Altablagerung unter der Nummer 4610/13 eingetragen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die in der Wittener Straße liegenden Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation angeschlossen werden. Die Anschlussmöglichkeiten sowie die entsprechenden baulichen Maßnahmen sind im Detail mit dem jeweiligen zuständigen Versorgungsunternehmen frühzeitig abzustimmen.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserentsorgung kann an das in der Wittener Straße bzw. Birkenstraße liegende Mischwasserkanalnetz angeschlossen werden. Die Anschlussmöglichkeiten sowie die entsprechenden baulichen Maßnahmen sind im Detail mit den technischen Betrieben der Stadt Gevelsberg frühzeitig abzustimmen.

Der zu erwartende Schmutzwasseranfall wird von der Kläranlage Gevelsberg aufgenommen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gereinigt.

Niederschlagswasserbehandlung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Bei den überwiegenden Flächen dieses Bebauungsplanes handelt es sich um bereits vollständig bzw. weitgehend bebaute



Grundstücke, die in das in den angrenzenden Straßen vorhandene Kanalnetz entwässern.

Für das geplante Nahversorgungszentrum werden im Zuge der weiteren Planungskonkretisierung verschiedene Entwässerungsvarianten für das Niederschlagswasser geprüft:

- Versickerung im östlichen Rand des Grundstücksbereiches,
- Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter, den weiter östlich des Plangrundstückes befindlichen Siepen,
- ansonsten die Einleitung in den Mischwasserkanal in der Wittener Straße oder Birkenstraße.

Die Auswahl der geeigneten Entwässerungsvariante erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung.

6.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH aus Gronau, im September 2012 auf Grundlage der vorliegenden Einzelhandelsplanung eine »Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Lebensmittel-Vollsortimenters an der Wittener Straße in 58285 Gevelsberg« erarbeitet (Bericht vom 28.09.2012). Hierbei wurden die planungsbedingt zu erwartenden Geräuschimmissionen in der relevanten schutzbedürftigen Nachbarschaft ermittelt sowie Vorschläge für ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen erarbeitet. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräusche erfolgt gemäß der gültigen Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, der »Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm« in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 »Akustik: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren« sowie der DIN 18005-1 »Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung«.

Auf Grundlage der vorliegenden Einzelhandelsplanung (Lebensmittel-Vollsortimenter mit 2.300 qm Verkaufsfläche, Parkplatz mit 121 Stellplätzen) und der vermessungstechnisch detailliert aufgenommenen Gelände- und Gebäudehöhen im Umfeld wurde ein dreidimensionales Berechnungsmodell erstellt, in dem auf Basis von fachlicher Literaturangaben und Erfahrungen bei vergleichbaren Projekten die folgenden relevanten Geräuschquellen des geplanten Einzelhandelsstandortes nachgebildet wurden:

- Pkw-Fahrten (Ein-/Ausparken, Parksuch- und Durchfahrverkehr) und Einzelereignisse (z. B. Türeenschlagen und Schließen von Heckklappen) von Kunden und Beschäftigten,
- Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen,
- Warenlieferungen und Ladetätigkeiten,
- Stationäre Aggregate (Außenverflüssiger, climatechnische Anlagen etc.),
- Kommunikationsgeräusche von Kunden.



Als maßgebliche Immissionsorte wurden die gegenüber den Geräuschen des geplanten Einzelhandelsstandortes nächstgelegenen Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen definiert. Die Gebietseinstufungen erfolgten jeweils entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Situation.

Grundlage der Geräuschimmissionsprognose sind weiterhin Angaben des künftigen Betreibers zu Häufigkeit und Zeiten der Warenanlieferungen bzw. zu den Betriebszeiten. Demnach sind nächtliche Parkplatznutzungen oder Warenlieferungen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht vorgesehen und darüber hinaus aufgrund des geringen Abstandes der Stellplatzanlage und der Anlieferzone zu den nächstgelegenen Wohnhäusern aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig. Die entsprechend beabsichtigten Betriebszeiten des Marktes (7.00 Uhr bis max. 21.30 Uhr) werden im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen parallel zu diesem Bebauungsplan fixiert.

Die schalltechnische Berechnung für die Immissionssituation nach Inbetriebnahme des Vollsortimenters hat ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel die in der Nachbarschaft gemäß TA Lärm tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte bzw. die gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) an allen Immissionsorten nicht überschritten werden. Im immissionsempfindlicheren Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) werden die hier geltenden Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte von 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist dabei auf der Südseite der Stellplatzanlage entlang der Flurstücke 690 (derzeit unbebaut) und 873 (Wohngebäude Birkenstraße 3a) eine Schallschutzwand zu errichten, die, bezogen auf die Oberkante des Kundenparkplatzes, eine durchgängige Mindesthöhe von 4,8 Metern sowie ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/qm aufweist. Die Schallschutzwand wird für den rechtlichen Schutzanspruch der unmittelbar südlich angrenzend vorhandenen bzw. planungsrechtlich heute möglichen Wohnnutzungen auf den Flurstücken 873 und 690 erforderlich. Vor dem Hintergrund der vorhandenen bewegten Topografie ergibt sich hieraus eine Wandhöhe von, je nach Lage, ca. 4 bis 5,5 m über dem Niveau der südlich angrenzenden Nachbargrundstücke. Die Lage, Mindesthöhe und der Verlauf der Schallschutzwand werden entsprechend im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, um den Schutzanspruch der Flurstücke 873 und 690 dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

Um die immissionsschutztechnischen Anforderungen einzuhalten, ist – wie vorgesehen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt – die Anlieferzone einzuhausen, wobei die Wand- und Dachelemente der Einhausung ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R'_w von mindestens 25 dB aufweisen müssen.



Für das Wohngebäude Wittener Straße 142 werden die maßgeblichen schalltechnischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet auch ohne gesonderte Schallschutzmaßnahme eingehalten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Schallschutzmaßnahmen werden mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der im vorliegenden Fall identischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 an sämtlichen Immissionsaufpunkten auch die im städtebaulichen Bauleitplanverfahren zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt.

Hinsichtlich etwaiger gewerblicher Lärmvorbelastungen im Umfeld bestehender emittierender gewerblicher Nutzungen (Gaststätte, Gärtnerei) ist der Immissionsanteil des geplanten Vollsortimenters unter Anwendung der TA Lärm als irrelevant zu betrachten. Weitere relevante Lärmvorbelastungen durch Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, sind im direkten Umfeld des geplanten Einzelhandels nicht vorhanden.

Gemäß den Berechnungsergebnissen sind im vorliegenden Fall Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgerausche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind ebenfalls nicht erforderlich.



TEIL II - UMWELTBERICHT

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Anlass, Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Rechtsgrundlage für den Umweltbericht ist das Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung. Dort ist vorgegeben, dass für alle Bauleitpläne, die nicht nach dem vereinfachten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden, ein Umweltbericht zu erstellen ist. Eine Grundlage für die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts liefert die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der vorliegende Umweltbericht zur 1. Flächennutzungsplanänderung ist in seinem Konkretisierungsgrad der Planungsebene des Flächennutzungsplanes angepasst. Er wird im Zuge der weiteren Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes konkretisiert.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan 69 „Wittener Straße I“ soll eine Anpassung der Darstellung im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanverfahrens erfolgen. Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Wald (Wald mit der Zweckbestimmung Parkanlage) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, sowie Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Dies soll zukünftig in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum geändert werden.

Die Entwicklung des großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels soll der Nahversorgung des Wohnbereiches Nordstadt dienen.

7.1.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden relevante Fachgesetze und ihre wesentlichen Zielaussagen zum Umweltschutz dargestellt. Die jeweiligen Schutzgüter sind kursiv gekennzeichnet.

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (*Mensch*). Außerdem zu berücksichtigen sind – die Auswirkungen auf *Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima* und das *Wirkungsgefüge (Wechselwirkungen)* zwischen ihnen sowie die *Landschaft* und die biologische Vielfalt – umweltbezogene Auswirkungen auf *Kulturgüter und sonstige Sachgüter* – der sparsame und schonende Umgang mit Grund und *Boden* durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung.



Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass – die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch die *klimatischen Verhältnisse*), - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die *Tier- und Pflanzenwelt* einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie – die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert (des *Menschen*) von Natur und *Landschaft* auf Dauer gesichert sind.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Schutz des *Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre (Klima und Luft)* sowie der *Kultur- und Sachgüter* vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

Technische Anleitungen zum Schutz gegen Lärm und zur Reinhaltung der Luft

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge und durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. (*Menschen*)

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung (*Menschen*) ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, der durch entsprechende Richtwerte gewährleistet wird.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Ein Ziel ist der langfristige Schutz des *Bodens* hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für *Menschen, Tiere sowie Pflanzen*, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen *Wasser- und Nährstoffkreisläufen*, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte (*Kulturgüter*). Weitere Ziele sind der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge-regelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.

Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz

Die Gewässer (*Wasser*) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für *Tiere und Pflanzen* sind zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit (*Menschen*) und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen



und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen. Es ist ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des *Klimaschutzes* zu gewährleisten.

Außerdem ist es Ziel der Wasserwirtschaft, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des *Wassers* zu erreichen.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.2.1 Lage/ heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt inmitten der Raumeinheit Nordstadt, einem an die Kernstadt angrenzenden vorwiegend wohngeprägten Siedlungsbereich nördlich der rheinischen Bahnlinie. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich die kleineren Gevelsberger Ortsteile Asbeck und Silschede.

Das Plangebiet liegt an der Wittener Straße (L 527), unmittelbar nordöstlich der Einmündung Asbecker Straße (L 702). Es umfasst das Grundstück der heutigen Tennisanlagen sowie die südlich angrenzend bebauten Grundstücke an der Wittener Straße – ergänzt um den südöstlich hieran angrenzenden Bereich an der Birkenstraße sowie die für die Erschließung umzubauenden Teilbereiche der Wittener Straße.

7.2.2 Schutzgut Mensch

Der südliche Teil und das gesamte Umfeld des Plangebietes sind weitgehend von Wohnbebauung geprägt.

Im Plangebiet und dessen Umfeld bestehen keine ausgewiesenen oder noch genutzten Freizeit- und Erholungseinrichtungen, sodass das Gebiet momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweist. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen, bezogen auf die Erholung.

Eine Vorbelastung des Plangebietes ist durch die angrenzende Wittener Straße bereits gegeben. Durch die Nutzungsänderung, die dafür erforderliche Erschließungsstraße und die Stellplätze kommt es zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Durch den Zuliefer- und Parkverkehr entsteht tagsüber eine Erhöhung der derzeitigen Lärmbelastung in den angrenzenden Wohnquartieren.

Nachts ist vom Status quo auszugehen, sofern die Anlieferung tagsüber erfolgt. Eine differenzierte schalltechnische Untersuchung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Dort werden Maßnahmen vorgeschlagen, um die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber einhalten zu können. Für das Schutzgut *Mensch* sind demnach



durch den geplanten Lebensmittelmarkt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Schutzgebiete nach Maßgabe der entsprechenden Bundes- und Landesnaturschutzgesetze sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen.

Faunistische Kartierungen zur Erfassung der Tierwelt im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld sind nicht durchgeführt worden, so dass auf vorhandene Unterlagen des LANUV zurückgegriffen worden ist.

Danach sind für den genannten Bereich keine streng geschützten (planungsrelevanten) Arten zu vermuten. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten um die typischen "Allerweltsarten" der städtischen Freiflächen handelt, die gegenüber Störungen unempfindlicher sind.

Beeinträchtigungen der Bedeutung der Flächen für die Tierwelt entstehen durch die intensive bauliche Nutzung sowie durch die Störungen der Kfz-Verkehre im Plangebiet bzw. dessen Umfeld.

Für das Plangebiet liegt eine Biotoptypenkartierung und Erfassung des Gehölzbestandes vor, die im Rahmen des Umweltberichtes für den Bebauungsplan erstellt worden ist. Diese Untersuchungen lassen erkennen, dass das Plangebiet durch heterogene Nutzungen gekennzeichnet ist. So sind große Flächenanteile bebaut oder (teil-)versiegelt. Höher zu bewerten sind Flächen im östlichen Bereich (Fettwiese/-weide und Brache) sowie die Gehölzstreifen und Gebüsche.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der vorgefundenen Biotoptypen als geringwertig einzustufen ist.

Für das Schutzgut *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* sind durch die geplante Erweiterung insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet zählt zum Bereich des Siedlungsklimas und ist definiert durch locker bebaute und gut durchgrünte Wohnsiedlungen, die zu schwachen Wärmeinseln führen und keine Austauschprobleme sowie meist gute Bioklimate aufweisen.

Der Bereich der Tennisanlage im Plangebiet liegt topografisch in einem tiefen Geländeeinschnitt und hat durch den relativ hohen Versiegelungsgrad eine relativ geringe lokalklimatische Ausgleichsbedeutung.

Im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets kommen jedoch Gehölzbestände und sonstige Vegetationsbestände vor, die klimatische Ausgleichsfunktionen im direkten Umfeld übernehmen können. Nach Osten weiten sich die Freiflächen zu einem größeren zusammenhängenden Landschaftsraum auf, der aus Waldflächen und Landwirtschaftsflächen besteht.

Das geplante Bauvorhaben hat eine Vergrößerung der Abstrahlungsfläche (Baukörper) und den Verlust von Verdunstungsflächen in Form von Vegetationsstrukturen und offenen Bodenflächen zur Folge. Der Wirkungsbereich dieser Veränderungen dürfte sich aber auf die talwärts angrenzenden Grünflächen



beschränken. Sie können durch eine entsprechende Durchgrünung abgemildert, jedoch nicht vermieden werden.

Bezüglich der Lufthygiene ist aufgrund der regionalen Lage und der örtlichen Emittenten von einer allgemeinen Grundbelastung auszugehen. Weiterhin führt die am Plangebiet vorbeiführende Wittener Straße sowie der Kreuzungspunkt Wittener- / Asbecker Straße zu einer Belastung mit verkehrsüblichen Schadstoffen. Nach Inbetriebnahme des Bauvorhabens werden vor Ort zusätzliche Luftbelastungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten sein. Positiv können insgesamt geringere Fahrzeug-Emissionen durch die wohnortnahe Versorgung gegenüber stehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima/ Luft* sind daher nicht zu erwarten.

7.2.5 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist durch bis zu 5 m mächtige Auffüllungen sowie Oberflächenversiegelungen im Bereich der Tennisplätze gekennzeichnet, so dass keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorliegen. Durch eine in Auftrag gegebene orientierende chemische Untersuchung sind an verschiedenen Stellen des Plangebietes Bodenbelastungen festgestellt worden. Der Umgang mit den teilweise belasteten Auffüllungen und möglichen Aushubmaterialien ist im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Nähere Einzelheiten dazu sind dem Gutachten bzw. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Für das Schutzgut *Boden* sind durch die geplante Bebauung und Versiegelung (insgesamt ca. 0,8 ha) keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Wasser

Der Niederschlag kann entsprechend der rechtlichen Bestimmungen abgeleitet werden. Details des weiteren Umgangs mit dem Niederschlagswasser (Versickerung oder Ableitung) bleiben der Entwurfs- und Ausführungsplanung vorbehalten.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Auch eine Wasserschutzzonenfestsetzung liegt nicht vor.

Durch die nahezu vollständige Versiegelung der umzunutzenden Fläche ist eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers durch eine mögliche Verlagerung der Bodenverunreinigungen unwahrscheinlich. Weitere Empfehlungen sind der orientierenden chemischen Untersuchung (siehe auch unter 7.2.5.) zu entnehmen.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut *Wasser* sind daher nicht erheblich.

7.2.7 Schutzgut Landschaft (Stadtbild)

Das Plangebiet ist durch heterogene Nutzungen gekennzeichnet. Während im südlichen Bereich Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung vorzufinden ist, dominiert im nördlichen Bereich ein aufgelassener Tennisplatz mit angrenzenden gehölzbestandenen Böschungen sowie Wiesen- und Brachflächen. Abgesehen von



den belebenden Gebüsch- und Baumstrukturen ist das Plangebiet bereits vorbelastet. Durch die Einbindung des geplanten Bauvorhabens mit Strauch- und Baumpflanzungen wird daher für das Schutzgut *Landschaft* von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen. Außerdem ist die Lage des Bauvorhabens wenig stadtbildwirksam.

7.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

7.2.9 Wechselwirkungen

Besonders zu berücksichtigende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer anschließenden Bebauung würden der Tennisplatz und die Brachflächen vermutlich weiter sich selbst überlassen bleiben und die Sukzession würde weiter voranschreiten. Alternativ wäre auch möglich, dass die Tennisplätze wieder in Betrieb genommen würden und der Bereich, der nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist, baulich genutzt würde.

7.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.4.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung wurde nicht durchgeführt, da das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Gevelsberg (BBE 2009) den Bereich des Plangebietes als „Potenzialstandort zur Grundversorgung in der Raumeinheit Nordstadt“ favorisiert. Zudem stehen in der Raumeinheit Nordstadt keine anderen Nahversorgungsstandorte zur Verfügung.

7.4.2 Verminderungsmaßnahmen

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind nachhaltige Veränderungen von Natur und Landschaft auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dabei hat die Verpflichtung zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen Vorrang vor der Entwicklung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz. Verminderungsmaßnahmen sind ansonsten im verbindlichen Bebauungsplan zu definieren.

Wie im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 näher ausgeführt, beziehen sich die Verminderungsmaßnahmen auf die Vermeidung bzw.



Verminderung der Lärmemissionen (Schallschutzwand), den Erhalt eines Teil des Baumbestandes und dessen Schutz während der Bauphase sowie die Beachtung des Artenschutzes während der Rodungsarbeiten des nicht zu erhaltenden Gehölzbestandes.

7.4.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des LANUV herangezogen. Nach der Bilanzierung des Vorhabens im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 wird der erforderliche Ausgleich nicht gänzlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden können. Die Differenz muss daher an externer Stelle ausgeglichen werden.

7.5 Sonstige Angaben

7.5.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren und eventueller Probleme bei Erstellung der Planung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist auf der Ebene des Bebauungsplanes die Arbeitshilfe des LANUV (siehe 7.4.3) herangezogen worden.

7.5.2 Geplante Maßnahmen des Monitorings

Die Gemeinde hat gemäß § 4 c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Das Monitoring gemäß § 4 c BauGB umfasst die laufende Auswertung von Hinweisen der Bürger sowie der Fachbehörden (gem. § 4 Abs. 3 BauGB) und die Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle.

Mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan wird die für den Flächennutzungsplan vorgenommene Prognose der Umweltauswirkungen konkretisiert.

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden vor allem durch die schalltechnischen Maßnahmen und die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem ökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 69 „Wittener Straße I“ bewältigt. Diese werden nach der Anlaufphase (ca. 1 bis 2 Jahre) von der Gemeinde auf ihre Funktion



überprüft. Zur Überprüfung der schalltechnischen Maßnahmen verfolgt die Gemeinde entsprechend die Entwicklung des Verkehrsaufkommens.

7.5.3 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und für Wald mit der Zweckbestimmung Parkanlage und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, sowie Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend den städtebaulichen Zielen soll der Flächennutzungsplan in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ geändert werden.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine Umweltfolgenabschätzung für die anstehende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Betrachtet werden mögliche und zu erwartende Auswirkungen auf die unter 7.2.2 bis 7.2.8 aufgeführten Schutzgüter.

Nachfolgend werden die Funktionen und das durch die Flächennutzungsplanänderung zu erwartende Konfliktpotential zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen
<i>Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit</i>	Keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Daher keine erheblichen Auswirkungen, bezogen auf die Erholung. Durch die Zunahme der Lärmbelastung in den angrenzenden Wohnquartieren sind aktive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
<i>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	Keine planungsrelevanten Arten zu vermuten. Keine Schutzgebiete ausgewiesen. Daher sind für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
<i>Klima, Luft</i>	Die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens beschränken sich auf die unmittelbar angrenzenden Flächen, werden aber durch eine entsprechende Durchgrünung abgemildert. Die bestehende Luftbelastung vor Ort wird durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zunehmen. Die wohnortnahe Versorgung kann insgesamt allerdings zu einem Rückgang der Fahrzeug-Emissionen führen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht zu erwarten.
<i>Boden</i>	Das Plangebiet ist stark anthropogen überformt (intensiv genutzt und vorbelastet). Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.



<i>Wasser</i>	Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung führt die Neuversiegelung im Plangebiet nur zu geringfügigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
<i>Landschaft</i>	Plangebiet durch die heterogene Nutzung gekennzeichnet. Durch die Einbindung mit Strauch- und Baumpflanzungen wird von geringfügigen Auswirkungen ausgegangen.
<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	Nicht betroffen, da keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gevelsberg kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da das Plangebiet intensiv genutzt war und infolgedessen stark anthropogen überformt wurde. Die zukünftige Ausweisung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum lässt keine Konflikte mit den betrachteten Schutzgütern erwarten.

7 Kosten und Finanzierung

Es sind keine haushaltsmäßigen Auswirkungen zu erwarten.

Gevelsberg, den 20.06.2013

Im Auftrag

Stutz