

Begründung zum
Bebauungsplan

NH 21 "Schindellehm"
8. Änderung
Stadtbezirk Neheim

Satzungsbeschluss

April 2016

Gliederung:

- 1. Anlass und Zielsetzung der Planung**
- 2. Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Neheim**
- 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**
- 5. Planungsrechtliche Ausgangssituation**
 - 5.1. Flächennutzungsplan
 - 5.2. Bebauungsplan
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 7.1. Allgemeine Beschreibung des Vorhabens
 - 7.2. Art der baulichen Nutzung
- 8. Umweltbelange**
 - 8.1. Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit
- 9. Erschließung**
 - 9.1. Verkehrliche Erschließung
 - 9.2. Ver- und Entsorgung
- 10. Bodenbelastungen**
- 11. Lärmschutz**
- 12. Denkmalschutz**
- 13. Bodenordnende Maßnahmen**
- 14. Kosten / Umsetzung**

8. Änderung des Bebauungsplanes NH 21 "Schindellehm"

Begründung

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes NH 21 "Schindellehm" ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) des Lebensmittel-Discountmarktes von 765 m² VK auf maximal 1.000 m² VK vorgesehen. Dieser Markt wurde 2004 errichtet.

Im nordöstlichen Stadtgebiet Neheims war zum damaligen Zeitpunkt kein Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung der Bevölkerung vorhanden. Aus diesem Grunde wurden Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten "Lebensmittel und Getränke", die der Versorgung des Gebietes dienen (Nahversorger) an einem Standort an der Graf-Gottfried-Straße / Am Schindellehm (Teilgebiet E) als Ausnahme zugelassen (7. Änderung des Bebauungsplanes). Die maximal zulässige Verkaufsfläche wurde auf 800 m² begrenzt.

Mit der Ansiedlung dieses Marktes sollte eine möglichst wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes erfolgen.

Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen im Lebensmitteleinzelhandel (erhöhter Komfortanspruch an Gangbreiten, Regalhöhen, ständige Verfügbarkeit aller Waren etc.), aber auch aufgrund zusätzlicher Infrastruktur wie Pfandrücknahme von Einweggetränkeflaschen, ist der Flächenbedarf an einen modernen Lebensmittelmarkt in den vergangenen Jahren stetig gestiegen.

Zielsetzung der Planung ist der langfristige Erhalt einer gut erreichbaren wohnungsnahen Versorgung der Verbraucher mit Lebensmitteln. Die Planung dient damit der Standortsicherung des Lebensmittelmarktes. Vor diesem Hintergrund soll eine Verkaufsflächenerweiterung auf max. 1.000 m² ermöglicht werden.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans ist nicht möglich, da bei einer Änderung der VK- und Sortimentsfestsetzungen die Grundzüge der Planung berührt werden.

Bei einer VK von über 800 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Nach dem heute geltenden Planungsrecht (neue BauNVO / Einzelhandelserlass) sind solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe nur in einem "Kerngebiet", innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) oder in einem speziell dafür festgesetzten "Sondergebiet" zulässig.

Der Standort des Lebensmittel-Discountmarktes liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Neheim. Eine Erweiterung ist nur möglich, wenn negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Neheimer Innenstadt ausgeschlossen sind.

Negative Auswirkungen durch die Erweiterung auf die Neheimer Innenstadt sind, wie unter Pkt. 3 ausgeführt, nicht zu erwarten.

Durch die integrierte Lage sowie der begrenzten Grundstückssituation mit einer daraus resultierend geringen Stellplatzanzahl kann auch bei einer Verkaufsfläche von 1.000 m² eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion des Standortes weitgehend ausgeschlossen werden.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung geschaffen werden.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 4.000 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Neheim, südlich der "Graf-Gottfried-Straße". Die Fläche umfasst den Standort des vorhandenen Lebensmittel-Discountmarktes (Flur 17 die Flurstücke 779 und 607).

Der Änderungsbereich wird begrenzt,

- im Norden durch die "Graf-Gottfried-Straße",
- im Osten und Westen durch die angrenzende Bebauung (Straße "Am Schindellehm", Hausnummer 5 und 11),
- im Süden durch die Straße "Am Schindellehm".



Abgrenzung des Änderungsbereiches

3. Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Neheim

Zielsetzung des vom Rat der Stadt Arnsberg am 18.02.2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Arnsberg (Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept, Junker und Kruse - Stadtforschung ▪ Stadtplanung, Dortmund, 2009) ist die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Arnsberger Bevölkerung.

Eine Neuansiedlung oder die Erweiterung bestehender Betriebe in die Großflächigkeit sind nach dem Einzelhandelskonzept im Hauptzentrum "Neheimer Innenstadt" generell möglich.

Da ein solcher "Großflächiger" erhebliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Einzelhandels in der Innenstadt von Neheim und somit auch auf die Ziele der Stadtentwicklung haben kann, ist zu prüfen, inwieweit negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich durch die Erweiterung gegeben sind. Nur wenn keine negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen i. S. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestehen, kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Das Vorhaben wurde im Arbeitskreis Städtebau + Einzelhandel der Stadt Arnsberg, welcher aus Vertretern der IHK Arnsberg, EHV Südwestfalen, Bezirksregierung Arnsberg und der Stadt Arnsberg besteht, beraten. Der Arbeitskreis kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass es sich um einen integrierten Standort mit einer ausreichenden Mantelbevölkerung von rd. 3.500 Einwohnern handelt. Es besteht Übereinstimmung, dass bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 m² keine negati-

ven Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich von Neheim zu befürchten sind. Ein Verträglichkeitsgutachten ist nicht erforderlich.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB durchgeführt. Bei einer solchen Vorgehensweise sind verfahrensmäßige Erleichterungen und Verkürzungen vorgesehen.

Voraussetzung ist, dass die Planung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Innenentwicklung dient und eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Weiterhin darf keine Vorbereitung oder Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die Vorgaben für eine Durchführung im beschleunigten Verfahren sind gegeben, da es sich um ein bereits beplantes Gebiet i.S.v. § 30 BauGB handelt. Die Größe der festzusetzenden Grundfläche der Nutzungen liegt unter 20.000 m², wodurch auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten liegen ebenfalls nicht vor.

Die allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit (s. Pkt. 7.1.) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes NH 21 "Schindellehm" keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren das Planverfahren ohne ein förmliches Änderungsverfahren des FNP durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) wird nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung den neuen Darstellungen (Sondergebiet) angepasst.

Des Weiteren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet und somit direkt die Offenlegung (mit umfassenden Beteiligungsmöglichkeiten) durchgeführt werden. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1. Flächennutzungsplan

Der Teil A des Flächennutzungsplanes stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. In Teil B ist für einen Teilbereich eine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) dargestellt. Geplant ist eine Darstellung als SO (Sondergebiet) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel, so dass der wirksame Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

5.2. Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes NH 21 "Schindellehm". Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (7. Änderung) ist für den Änderungsbereich ausnahmsweise ein Lebensmittelnahversorger mit einer VK von 800 m² (mit entsprechenden Sortimentsfestsetzungen) zulässig.

6. Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen eine Vergrößerung (An- und Umbau in Richtung Parkplatz) des bestehenden Gebäudekörpers vor. Eine weitere, geringfügige Erweiterung ist zudem in Richtung des Gebäudes Am Schindellehm, Hausnummer 5 vorgesehen.

Die Anbindung erfolgt wie bislang von der "Graf-Gottfried-Straße". Die Warenanlieferung erfolgt wie bisher auf der westlichen Seite des Lebensmittelmarktes. Insgesamt sind für die Kunden 51 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Im Städtebaulichen Vertrag werden über den Bebauungsplan hinaus u. a. folgende Einzelheiten festgelegt:

- Verbesserung des Erscheinungsbildes und der kleinklimatischen Bedingungen: Anpflanzen von 10 einheimischen Bäumen entlang der Straße.
- Erhalt und barrierefreier Ausbau der Fußwegeverbindung von der Straße "Am Schindel-
lehm".
- Einbau 10 wettergeschützter Abstellplätze für Fahrräder.
- Einbau einer Kundentoilette im Markt.

7. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Im Bebauungsplan werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die erforderlich sind, um die städtebaulichen Zielsetzungen (vgl. Pkt. 1) umzusetzen bzw. planungsrechtlich abzusichern.

Dabei reicht die alleinige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aus (vgl. Pkt. 6.2), um eine städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Es handelt sich somit nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB, sondern um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB.

D.h., immer dann, wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes eine oder mehrere Festsetzungen über

- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubare Grundfläche und
- die öffentliche Verkehrsfläche

nicht enthalten sind, handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan, sondern wie in diesem Fall um einen einfachen Bebauungsplan.

Die Zulässigkeit von Vorhaben (über die unter Pkt. 7 getroffenen Festsetzungen) richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB (einfügen in die Umgebung) in Verbindung mit § 15 BauNVO.

Die vorliegende Planung umfasst die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittel-Discounters. Im Bebauungsplan wird die zulässige Obergrenze der Verkaufsfläche auf 1.000 m² für den Lebensmittel-Discounter festgesetzt. Insgesamt entsteht so ein Bereich für "Großflächigen Einzelhandel Lebensmittel" gem. § 11 (3) BauNVO.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung mit den Bezeichnungen "Sondergebiet (SO) - Lebensmittelmarkt" wird ergänzt durch die Festsetzungen von Sortimenten, die jeweils in dem Sondergebiet SO zulässig sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. nach Geschäftsaufgabe) die Umnutzung in andere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Auswirkungen (z.B. Verkauf von Textilien) ausgeschlossen ist.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz ("Graf-Gottfried-Straße").

7.2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 11 Abs. 3 BauGB als Sondergebiet - SO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

Bei dem bestehenden Lebensmitteldiscounter handelt es sich um einen Betreiber, so dass hier von einem einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex ausgegangen werden kann. Eine andere Nutzung findet innerhalb der Grenzen des Plangebietes nicht statt.

Durch sein Warenangebot ist der Standort bereits etabliert und hat eine hohe Bedeutung als Einkaufsbereich insbesondere für den Nahversorgungsbereich.

Insofern wird hier die planerische Konsequenz gezogen, diesen Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" auszuweisen.

Bei der Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist es unerlässlich, die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu untersuchen.

Vor dem Hintergrund der Ausführungen unter Pkt. 3 ist allerdings in diesem Falle davon auszugehen, dass die im § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung aufgeführten negativen Folgewirkungen der Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, -unter Berücksichtigung der getroffenen Einschränkungen der zukünftigen Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente-, nicht eintreten.

Um negative städtebauliche Auswirkungen, im Sinne der Zielsetzung der Planung, zu verhindern, wird für jede einzelne Sortimentsgruppe die maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) im Bebauungsplan (unter textliche Festsetzungen) festgesetzt. Zulässig sind nur die nachfolgenden Sortimente, deren Abgrenzung erfolgt gemäß, WZ 2008 Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008 herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden.

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche darf nur von nachfolgend aufgeführten Sortimentsgruppen ausgefüllt und insgesamt nicht überschritten werden:

Sondergebiet (SO)

Im Sondergebiet SO sind nur folgende Sortimente zulässig:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2000 ^{/1/}	Bezeichnung nach WZ 2008	Max. Verkaufsfläche (m ²)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (ohne Getränke)	712
Getränke	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (nur Getränke)	44
Drogerie, Kosmetik / Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (incl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln)	144
Aktionswaren			
Aktionswaren	häufig wechselnde Sortimente; i.d.R. jeweils < 10 m ²		100
Gesamt			1.000

/1/ Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes (WZ 2008), Wiesbaden, Ausgabe 2008

8. Umweltbelange

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Inanspruchnahme von Lebensraum für Fauna und Flora erfolgen. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Erweiterung der Verkaufsfläche, mit der der Katalog der im Sondergebiet "Einkaufszentrum" festgesetzten Sortimente hinsichtlich der Verkaufsflächen korrigiert bzw. erweitert wird.

Mit der Novellierung des BauGB 2006 wurde der § 13 a BauGB eingeführt, der für den "Bebauungsplan der Innenentwicklung" ein beschleunigtes Verfahren vorsieht. Für die 8. Änderung des Bebauungsplanes sind deshalb keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.1. Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Am 20.07.2004 ist das EAG Bau (Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien) in Kraft getreten. Mit dem EAG Bau hat die Bundesrepublik Deutschland die Plan-UP-Richtlinie 2001 in nationales Recht umgesetzt.

Danach unterliegt der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis zu 5.000 m², für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit (vgl. Anlage 1, Nr. 18.8 in Verbindung mit 18.6.2 zum UVPG vom 26.02.2010). Mit einer geplanten bzw. möglichen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² fällt der Lebensmittel-Discountmarkt in diese Kategorie.

Die Vorprüfung verfolgt das Ziel, Aussagen über die Umwelterheblichkeit der Planaufstellung sowie eine Einschätzung über mögliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erhalten. Die hier gemäß UVPG durchgeführte allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit ist Bestandteil der Begründung.

Die Vorprüfung kommt in seiner Zusammenfassung zu dem Ergebnis, dass:

- zusätzliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Verkehrsimmissionen oder Luftschadstoffe nicht zu erwarten sind, da das Verkehrsaufkommen durch die geplante Erweiterung allenfalls geringfügig zunehmen wird.
- von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes keine sog. "planungsrelevanten" Arten betroffen sind.
- Auswirkungen auf FFH-Gebiete im Bereich des Stadtbezirks Neheim auszuschließen sind.
- im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerung des Hochsauerlandkreises ein Eintrag (Altstandort) für einen Teilbereich des Plangebietes vorliegt. Diese Verdachtsfläche ist bereits im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes NH 21 "Schindellehm" untersucht worden. Auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist es nicht erforderlich, den Bereich entsprechend zu kennzeichnen.
- die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser hat. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes NH 21 "Schindellehm" keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG hat keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben erkennen lassen.

Nähere Einzelheiten können dem Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (8. Änderung) entnommen werden.

9. Erschließung

8.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die Erschließung ist somit gesichert; neue Anlagen sind nicht erforderlich.

Eine gute Erreichbarkeit, auch in Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, ist somit sichergestellt. Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich; somit auch nicht Bestandteil des Planverfahrens. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist auf den Grundstücken vorgesehen.

Die bestehende Fußwegeverbindung (Anbindung zur Straße "Am Schindellehm") wird mittels einer Rampe barrierefrei ausgebaut. Für Fahrräder wird eine wettergeschützte (überdachte) Abstellmöglichkeit geschaffen.

9.2. Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser kann über die vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die Entwässerung kann über die ebenfalls vorhandenen Kanäle erfolgen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist sichergestellt.

10. Bodenbelastungen

In dem Verzeichnis für Altstandorte und Ablagerungen des Hochsauerlandkreises (Altlastenkataster) ist in einem Teilbereich des Änderungsbereiches eine Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Dieser Altstandort ist im Teil B des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnberg als Altstandort dargestellt.

Bereits im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes NH 21 "Schindellehm" wurden mehrere Gutachten zur Altlastensituation für das gesamte Plangebiet erstellt.¹

Die Ergebnisse sind in das damalige Änderungsverfahren eingeflossen. Für den gesamten Bereich der 7. Änderung sind gem. § 9 (5) 3 BauGB zwei Flächen gekennzeichnet worden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes NH 21 "Schindellehm" war keine Kennzeichnung erforderlich.

Zielsetzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes ist es die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen. Eine Änderung der generellen Nutzung ist mit der Änderung nicht verbunden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Altlastengutachten / -untersuchungen ausreichend sind.

11. Lärmschutz

Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens (Schalltechnische Prognoseberechnung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, Ingenieurbüro R. Jürgensen, Essen 19.04.2016) wurde geprüft, inwieweit das geplante Vorhaben (s. Anlage 1 des Gutachtens) mit der in der Nachbarschaft angrenzenden Nutzungen (Gewerbe / Wohnen) verträglich ist. Gegenstand der Untersuchung war insbe-

¹ Vorliegende Altlastengutachten -/ untersuchungen:

1. **Bebauungsplan NH 21 "Am Schindellehm", Orientierende Erstuntersuchung, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, 19. März 2003,**
2. **Orientierende Erstuntersuchung NH 21 "Am Schindellehm" und N 3 "Alte Ruhr", Ergebnisse der ergänzenden Bodenluftuntersuchungen, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, 16. Mai 2003,**
3. **LHKW-Verunreinigungen im Bereich NH 21 "Am Schindellehm" in Arnberg, Ergebnisse der eingrenzenden Bodenluftuntersuchungen, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, 24. Juni 2003,**
4. **Bebauungsplan NH 21 "Am Schindellehm" in Arnberg, Überprüfung der PAK-Gehalte bei RSK 407/2, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, 30. Juni 2003,**
5. **Bebauungsplan NH 21 "Am Schindellehm" in Arnberg, Raumlufthuntersuchungen, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, 29. Juni 2003,**
6. **Bebauungsplan NH 21 "Am Schindellehm" in Arnberg-Neheim, Nachuntersuchung der Grundstücke Hilsmannweg 7, 9, 21 b und 23, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, 30. November 2003,**
7. **Nachuntersuchung des Grundstückes 21b, Ergebnisse der eingrenzenden Bodenluftuntersuchung, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umwelt, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, 12. Januar 2004.**

sondere die Ermittlung der Emissionen durch den Anliefer- und Parkplatzverkehr unter Berücksichtigung der maximal auftretenden Lärmbelastungen durch Türen- und Kofferraumschlagen.

Die dem Vorhaben (Grundstück) nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im Kreuzungsbe-
reich der "Graf-Gottfried-Straße" und der Straße "Am Schindellehm". Die Bebauung "Am Schindel-
lehm" ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen und liegt dem Grundstück gegenüber. Die Wohnbe-
bauung an der "Graf-Gottfried-Straße" liegt innerhalb eines WA-Gebietes. Die unmittelbar östlich
an das Marktgrundstück angrenzende Nachbarbebauung wird ausschließlich gewerblich genutzt
und ist gemäß Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gemäß den Vorgaben der TA-Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Ausgabe
1998, Abs. 6 – Immissionsrichtwerte (IRW) ist die Einhaltung folgender Beurteilungspegel zu fordern
bzw. einzuhalten:

Allgemeines Wohngebiet	IRW Tag	6.00 – 22.00	55 dB(A)
	IRW Nacht	22.00 – 06.00	40 dB(A)
Mischgebiet	IRW Tag	6.00 – 22.00	60 dB(A)
	IRW Nacht	22.00 – 06.00	45 dB(A)
Gewerbegebiet	IRW Tag	6.00 – 22.00	65 dB(A)
	IRW Nacht	22.00 – 06.00	50 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte während der Tageszeit um
nicht mehr als 30 dB(A), in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsricht-
werte und Spitzenpegel sowohl an Werktagen während der Tages- und Nachtzeit als auch an
Sonntagen unterschritten werden.

Die Unterschreitung der Immissionswerte liegt rechnerisch im ungünstigsten Fall $\Delta L = 4 \text{ dB}$ unterhalb
des zulässigen Immissionsschutzrichtwertes.

Die auf Basis der Parkplatzlärmstudie ermittelten und bei der Berechnung berücksichtigten Fahr-
zeugbewegungen sind erfahrungsgemäß erheblich höher als das tatsächliche Kundenaufkom-
men. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Unterschreitung der zulässigen Immissionsricht-
werte im realen Betrieb *deutlich* $\geq \Delta L = 6 \text{ dB}$ liegen wird. Eine Pegeladdition durch die Gebietsvor-
belastung ist daher nicht zu erwarten. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Ausgangsbasis der
Berechnung eine Worst-Case-Betrachtung darstellt.

Die Öffnungszeiten sollten an Werktagen auf den Zeitraum von 06:15 Uhr bis 21:45 Uhr beschränkt
werden. Damit ist sichergestellt, dass die Kundenfahrzeuge das Gelände ausschließlich während
der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) befahren. Während der Nachtzeit darf keine Anlieferung mit
LKW > 7,5 t erfolgen.

Sollte eine Bäckerei vorgesehen sein, müsste der Schwadenabzug der Bäckerei mit geeigneten
technischen Maßnahmen so ausgerüstet werden, dass der Schall-Leistungspegel von $L_w = 60$
dB(A) nicht überschritten wird. Der Hersteller der Anlage ist aufzufordern, ein entsprechendes Prüf-
zeugnis vorzulegen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche für
den Lebensmittelmarkt, wenn überhaupt, nur ein geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen
entsteht, da sich das Einzugsgebiet nicht verändert und lediglich eine Sortimentsverschiebung
vollzogen wird. Somit ist in der Umgebung nicht mit zusätzlichen Immissionen zu rechnen. Die zu-
sätzlichen bau- und anlagebedingten Emissionen sind zu vernachlässigen und haben keine Aus-
wirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung.

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, inwieweit das Schutzbedürfnis der betroffenen An-
wohner mit der Ansiedlung des Gewerbebetriebes (wie im Gutachten aufgezeigt) vereinbar ist.

Nach § 15 BauNVO sind Anlagen auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Stö-
rungen ausgehen, die nach Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen Umge-
bung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.

12. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Da nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen (z.B. Veränderungen an den vorhandenen Baukörpern) Bodendenkmäler entdeckt werden, wird im Bebauungsplan in Textform auf die Meldepflicht der Entdeckung hingewiesen.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bereich der Planänderung befindet sich im Besitz eines Eigentümers. Die Umsetzung der Planung (Erweiterung) wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer geregelt.

14. Kosten / Umsetzung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes NH 21 "Schindellehm" zieht keine Kosten für die Stadt nach sich. Die Planungskosten trägt der Investor.