



Stadt Arnsberg

2. Änderung des Bebauungsplanes

O 26 "In den Oeren"

- Stadtbezirk Oeventrop -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

- 1. Zielsetzung der Bebauungsplanänderung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planerische Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Bestehendes Planungsrecht
 - 3.2 Städtebauliche Verträglichkeit
- 4. Verfahrensstand**
- 5. Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren"**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Sondergebiet "Einkaufszentrum - Möbelmarkt - Tankstelle"
 - 5.1.2 Vorhandene Wohngebäude
 - 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Erschließung / Stellplätze
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Denkmalschutz**
- 8. Altlastenverdachtsflächen**
- 9. Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 10. Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit**
- 11. Schutzgebiet der EU-Richtlinie Flora-Fauna-Habitat**
- 12. Hochwasserschutz**
- 13. Ver- und Entsorgung**
- 13. Kosten**

1. Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Im Stadtbezirk Oeventrop im nördlichen Teilstück des Widaywegs ist durch den Grundstückseigentümer vor rd. 30 Jahren in einer funktionslos gewordenen Fabrikhalle ein Einzelhandelsstandort entwickelt worden. Dieser Standort liegt räumlich abgegrenzt zum Zentrum und ist auch keinem Wohngebiet zugeordnet, besitzt jedoch bei Investoren im Bereich des Einzelhandels nicht zuletzt aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit eine hohe Priorität zur Ansiedlung. Derzeit befinden sich in diesem Bereich ein Einzelhandelszentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter und einem Textilanbieter sowie die leerstehende Immobilie eines Drogeriemarktes. Räumlich zugeordnet befindet sich noch ein Bettwarenanbieter innerhalb einer größeren leerstehenden Möbelmarktfläche.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" wurde der ansässige Discounter, ein Aldi-Markt am jetzigen Standort im Widaymarkt mit einer Verkaufsfläche von 588 m² auf 799 m² vergrößert, um nach heutigen Kriterien auch zukünftig wettbewerbsfähig sein zu können.

Nachdem zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, hat der jetzige Eigentümer der Immobilie am 17.07.2013 einen Bauantrag gestellt, der eine Erweiterung bzw. Veränderung der Verkaufsflächen im Bereich des Drogeriemarktes (auf 570 m²) und des Textilmarktes (400 m²) vorsieht, wodurch sich insgesamt eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche von 3.524 m² auf 3.800 m² ergibt. Diese Erhöhung entsteht vorrangig durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und durch die korrekte Anrechnung der Kassenzonen, Windfang etc.. Gleichzeitig werden im Bereich des Möbelmarktes die im Bebauungsplan eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten derzeit nicht ausgeschöpft, sodass hier die Verkaufsflächen im Bereich der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente deutlich reduziert werden können

Als stadtentwicklungspolitisches Ziel steht nach wie vor die Konsolidierung der Kirchstraße in ihrer Funktion als traditionelle Oeventroper Geschäftsstraße im Vordergrund, wobei die Kirchstraße selbst über keine Flächen für großflächigen Einzelhandel verfügt, sondern insbesondere spezifische kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote aufnimmt. Eine weitere Entwicklung im Hinblick auf den Einzelhandel soll, um eine Verschiebung innerhalb des Ortsgefüges zu vermeiden, am Standort Widaymarkt nicht erfolgen. Gemäß den Empfehlungen des aktuellen Einzelhandelsgutachtens der Stadt Arnsberg soll hier deshalb lediglich eine Stabilisierung der Situation durch eine Festschreibung der Sortimente und der Ausschluss weiteren Einzelhandels erfolgen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Straße Widayweg,
- im Süden durch das festgesetzte angrenzende Gewerbegebiet GE-4,
- Im Norden und Westen durch das festgesetzte angrenzende Sondergebiet SO "Sport + Freizeit" (Sporthalle / Schützenhalle).

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem Lageplan zu entnehmen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Bestehendes Planungsrecht

- *Bebauungsplan O 26 "In den Oeren" - Gesamtplan*

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" im Stadtbezirk Oeventrop, der seit dem 07.09.2001 rechtskräftig ist und neben einem gegliederten Gewerbegebiet (GE 1 – GE 4) sowie einem Sondergebiet "Sport + Freizeit" für den vorhandenen Widaymarkt zwei eigenständige Sondergebiete festsetzt.

Das Sondergebiet "Einkaufszentrum" umfasst derzeit den Lebensmittelmarkt (Kaufpark) mit Getränkemarkt, den Textilmarkt (Takko), den zur Disposition stehenden Drogeriemarkt (ehemals Schlecker - künftig ein DM-Markt) und den Discounter (Aldi-Markt).

Die restliche Fläche im Erdgeschoss und im Obergeschoss wurde als Sondergebiet "Möbelmarkt" festgesetzt. Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich ein Sondergebiet SO "Tankstelle" sowie ein Wohngebäude, das im Bestand überplant wurde.

- *1. Änderung des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" (Änderungsbereich Widaymarkt)*

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" (rechtskräftig seit dem 19.12.2007) beinhaltete eine zeichnerische und textliche Änderung, mit der der Katalog der im Sondergebiet "Einkaufszentrum" festgesetzten Sortimente hinsichtlich der Verkaufsflächen gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert wurde. Da die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wurde (Fallgruppe 1), waren weder eine Umweltprüfung und ein Monitoring noch die Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich.

Für das SO "Einkaufszentrum" wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" eine max. Gesamtverkaufsfläche in einer Größenordnung von 3.524 m² festgesetzt und für das SO "Möbelmarkt" eine max. Gesamtverkaufsfläche von 6.786 m².

Der Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg, der bereits ein SO-Gebiet darstellte, wurde im Wege der Berichtigung durch eine Änderung der Verkaufsflächen gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

3.2 Städtebauliche Verträglichkeit

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnsberg von 2009 wurde dem Widaymarkt - aufgrund des nicht integrierten Standortes in räumlich abgesetzter Lage und im Wettbewerb zum Grundversorgungszentrum Oeventrop - eine Sonderfunktion als Standort mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Warenangebot zugewiesen. Trotz der Lage in einem Gewerbegebiet und der Entfernung zu den Wohnstandorten hat der Widaymarkt nach dem "Wegbrechen" der Angebote in der Kirchstraße (früher: Combi-Markt) die Versorgungsfunktion für Oeventrop übernommen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen und des Gebäudebestandes sind betriebliche Erweiterungen am Standort Widaymarkt im Erdgeschoss räumlich nur begrenzt möglich - während im Obergeschoss (ehemaliger Möbelmarkt) noch Potenzialfläche verfügbar ist. Um den Betrieb nicht weiter einzuschränken soll aber die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) nicht reduziert bzw. verändert werden (siehe Systemzeichnung).

Eine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes als Sonderstandort großflächiger Einzelhandel ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht vorgesehen, zumal die Entwicklung der bestehenden Betriebe ausreichend gesichert ist. Nach der Schließung des Drogeriemarktes "Schlecker" möchte sich in diesen Räumlichkeiten nun allerdings ein "DM" ansiedeln. Dieser Drogeriemarkt bietet in einem größeren Umfang Lebensmittel an, sodass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser Sortimentsgruppe um 100 m² überschritten werden. Gleichzeitig eröffnet sich die Möglichkeit der Reduzierung von zentrenrelevanten Sortimenten (Textilien, Randsortimente des Möbelmarktes). Unter Einbeziehung von Kassenzonen, Windfang etc. in die Verkaufsflächen ergibt sich eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche von 280 m². Dies wird insgesamt zu keiner erheblich höheren Kaufkraftabschöpfung führen, sodass negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

4. Verfahrensstand

Zur Realisierung der vorgenannten Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan O 26 "In den Oeren" im Bereich des vorhandenen Widaymarktes erneut im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist deckungsgleich mit dem der 1. Änderung.

Der Ausschuss Planen, Bauen und Umwelt hat hierzu am 13.03.2014 - nach entsprechender Empfehlung des Bezirksausschusses Oeventrop am 06.03.2014 - die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" im beschleunigten Verfahren beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.04.2014 bis zum 23.05.2014 im Rathaus, 5. Etage. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Mit Verfügung vom 17.03.2014 teilte die Bezirksregierung Arnsberg der Stadt Arnsberg mit, dass die Anpassung der Bauleitplanung (Vergrößerung der Verkaufsfläche SO "Einkaufszentrum" und damit verbundener Reduzierung der Verkaufsfläche SO "Möbelmarkt") an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NW erfolgt ist.

5. Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren"

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet "Einkaufszentrum - Möbelmarkt - Tankstelle"

Die Festsetzung von zwei eigenständigen Sondergebieten im vorhandenen "Widaymarkt" bleibt bestehen:

▪ SO - Einkaufszentrum

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" wird für den Änderungsbereich weiterhin gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt.

Der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2008 definiert den Begriff des Einkaufszentrums als räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe. Der Einzelhandelsstandort "Widaymarkt" wird von einem Betreiber einheitlich beplant, finanziert und verwaltet. Daher kann von einer funktionalen Einzelhandelsagglomeration ausgegangen werden, sodass der Bebau-

ungsplan keine betriebsbezogenen Festsetzungen trifft, sondern die Betriebsflächen nach einzelnen Sortimenten aggregiert.

Diese Festsetzungen bieten eine Flexibilität bezüglich der Sortimentsverschiebungen innerhalb der Betriebe, ohne unerwünschte Auswirkungen auf das Zentrum Oeventrops befürchten zu müssen. Auch für einen eventuellen Wechsel einzelner Segmente (Betriebe) des SO-Einkaufszentrum ergibt sich so eine höhere Flexibilität gegenüber der punktgenauen Festsetzung der einzelnen Betriebe. Würde jeder einzelne Betrieb mit seinen Sortimenten und Verkaufsflächen genau entsprechend seines Bestandes festgesetzt werden, müsste der Nachfolger genau diese Sortimente und Verkaufsflächen einhalten.

Auf der Grundlage einer aktuellen detaillierten Erfassung der derzeitigen Verkaufsflächen sowie der geplanten Neuansiedlung des Drogeriemarktes ändern sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren", 1. Änderung hinsichtlich folgender Aspekte:

- Leichte Überschreitung der bisherigen max. Verkaufsfläche im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente

Der bisherige Drogeriemarkt hatte eine Gesamtverkaufsfläche von 245 m². Der neue Drogeriemarkt soll um 325 m² vergrößert werden, sodass er dann eine Verkaufsfläche von 570 m² umfasst. Im Wesentlichen werden hierdurch (aufgrund der Sortimente der anderen Läden) die maximal festgesetzten Verkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen um rd. 100 m² überschritten.

- Deutliche Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente

Die eingeräumten Möglichkeiten des Bebauungsplanes zum Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten wurden bereits in den vergangenen Jahren durch den Betreiber nicht ausgenutzt. Daher soll mit der Vergrößerung des Drogeriemarktes gleichzeitig eine Verringerung der Verkaufsfläche des Textilanbieters um rd. 200 m² erfolgen.

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Derzeit werden im Einkaufszentrum auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 50 m² Tiernahrung / Zooartikel angeboten. Diese Fläche wird auf die Gesamtverkaufsfläche hinzugerechnet. Die Regelung, dass der Verkauf dieser Sortimentsgruppen zulässig ist, sofern die Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird, wird beibehalten.

- Einbeziehung der Kassen-, Vorkassenbereiche, externe Einkaufswagenbereiche, Windfang

Der bisherige Bebauungsplan hat für diese Bereiche keine Festsetzungen getroffen. Bei der aktuellen Erfassung der tatsächlichen Verkaufsflächen im Widaymarkt wurde festgestellt, dass diese Flächen in der Vergangenheit nicht durchgängig und korrekt beachtet wurden. Diese Flächen werden im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung nun in die Bilanz der Verkaufsflächen aufgenommen und festgesetzt. Da diese Flächen bereits vorhanden sind, sind negative städtebauliche Auswirkungen durch zusätzliche Kaufkraftabschöpfungen nicht zu erwarten.

- Umstellung auf die Arnsberger Sortimentsliste

Die bisher festgesetzte Sortimentsliste bleibt erhalten und wird auf die Bezeichnungen der - am 14.05.2013 durch den Rat beschlossenen - "Arnsberger Sortimentsliste" umgestellt. Eine Ausnahme bilden im Möbelmarkt die Sortimentsgruppen "Spültische, Spülbecken und deren Unterbauten", die sich nicht einordnen ließen, sowie das Randsortiment "Kunstblumen, Stoff- und Plüschtiere, Holzfiguren, Korbwaren", das ersatzlos gestrichen wurde.

- Änderung der Gesamtverkaufsfläche und Verringerung der Flächen für zentrenrelevante Sortimente

Aus den geplanten Änderungen ergibt sich nun eine Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet - SO "Einkaufszentrum" von 3.800 m² (vorher 3.524 m²). Dies bedeutet eine moderate Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche von rd. 280 m², allerdings bei gleichzeitiger Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente um 500 m².

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (sogenannte "Knödellinie")

Entsprechend der aktuellen Erfassung wurde die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) angepasst.

Da sich der Bereich des SO-Einkaufszentrums nur auf das Erdgeschoss erstreckt, gelten die Festsetzungen nur für diesen Bereich, wobei aber auch keine Erweiterung in anderen Geschossen zulässig ist. Die Festsetzung dieser "Knödellinie" entspricht der Absicht des Bebauungsplanes, den Bestand des "Widaymarktes" so weit wie möglich festzusetzen.

▪ SO - Möbelmarkt

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" wird für den Änderungsbereich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt festgesetzt.

Derzeit befindet sich im Bereich des Möbelmarktes der Bettwarenanbieter "Dänisches Bettenlager" mit einer aktuellen Gesamtverkaufsfläche von rd. 945 m², davon 245 m² zentrenrelevantes Sortiment. D.h. die potenziell möglichen Verkaufsflächen werden bei weitem nicht ausgeschöpft.

Gemäß der vorhandenen Geschossfläche wird die tatsächlich benötigte Verkaufsfläche für das Sondergebiet - Möbelmarkt deutlich reduziert und in Absprache mit dem Betreiber auf maximal 6.000 m² festgesetzt. Demzufolge reduziert sich auch das dem Kernsortiment zugeordnete zentrenrelevante Randsortiment um 100 m² von bislang 700 m² auf 600 m² (dies entspricht 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Die Abgrenzung der Einzelsortimente sowie die Festsetzung, dass diese jeweils auf max. 100 m² zulässig sind, wird beibehalten.

Die Festlegung von 600 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente leitet sich aus dem Einzelhandelserlass NW ab, der hierfür 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortimentes vorsieht, wenn keine räumlich-funktionale Verknüpfung mit dem Siedlungsschwerpunkt vorliegt (vergl. 3.1.3 Einzelhandelserlass NW 2008).

Die für den Möbelmarkt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" erfolgte Festsetzung der einzelnen Sortimente bzw. Sortimentsgruppen wird beibehalten und auf die Bezeichnungen der "Arnsberger Sortimentsliste" umgestellt. Auf eine Festsetzung der max. Verkaufsflächen für jedes einzelne Sortiment wurde wie schon bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" verzichtet. Eine solche Differenzierung ist nicht notwendig, da es sich beim Hauptsortiment des Möbelmarktes um nicht zentrenschädliche Waren handelt.

Der Möbelmarkt erstreckt sich in seiner nun reduzierten Version auf das Erdgeschoss und teilweise das erste Obergeschoss. Da die Flächen des 1. Obergeschosses teilweise über dem Erdgeschoss des SO-Einzelhandel liegen, wurde der Bebauungsplan mit einer entsprechenden System-Zeichnung versehen. Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird in dieser auch die optionale Erweiterungsfläche dargestellt.

▪ SO - Tankstelle

Neben den, den textlichen Festsetzungen zu entnehmenden Sortimenten ist im Sondergebiet "Einkaufszentrum" in der dafür vorgesehenen Baufläche die vorhandene Tankstelle zulässig. Dieser Standort ist für den Verkauf von Kraftstoffen geeignet, da er verkehrlich sehr gut angebunden ist und Zu- und Abgangsverkehr bzw. Tankvorgänge keine empfindlichen Nutzungen beeinträchtigen können. Da diese Tankstelle keinen Verkaufsraum besitzt, wird hier nur der Verkauf von Kraftstoffen zugelassen, um die Zielsetzung des Bebauungsplanes weiter zu stützen.

5.1.2 Vorhandene Wohngebäude

Das vorhandene Wohngebäude In den Oeren 21 wurde im Jahre 1947 als Wohnhaus für den Betriebsinhaber der Germania Polstermöbelfabrik genehmigt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan O 20 "Widayweg" sind umfangreiche passive Lärmschutzmaßnahmen an dem Wohngebäude Widayweg 2a umgesetzt worden, so dass der Tatbestand unzumutbarer Wohnverhältnisse und somit dringender Handlungsbedarf nicht gegeben ist und ein Abriss des Gebäudes als unverhältnismäßig angesehen wird. Jedoch stellt die jetzige Situation eine städtebaulich äußerst unbefriedigende Lösung dar, die mittel- bis langfristig (d.h. nach Abgang des Gebäudes) behoben werden sollte. Zu beachten sind hier allerdings die Eigentumsverhältnisse.

Im Bebauungsplan O 26 "In den Oeren" wurde das Gebäude durch das Sondergebiet Einkaufszentrum überplant. Die Lage dieses Wohnhauses an dem vielbefahrenen Widayweg und der Bahnlinie, die nahen Sportnutzungen sowie der direkt angrenzende "Widaymarkt" mit seinem Zu- und Abgangsverkehr führen zu hohen Beeinträchtigungen dieses Wohnhauses, das somit an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbar ist. Trotzdem genießt dieses Wohnhaus Bestandsschutz.

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" werden diese Festsetzungen übernommen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung der Baugrenzen nicht geändert. Geändert wird lediglich die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (sogenannte "Knödelinie") innerhalb des Baugebietes Sondergebiet "Einkaufszentrum" und dem Sondergebiet "Möbelmarkt".

Weitere Gebäude – mit Ausnahme der bestehenden Tankstelle – werden damit auch weiterhin auf der als Parkplatz genutzten Fläche ausgeschlossen. Damit wird von vornherein jedes Ansinnen auf Erweiterung von Einzelhandelsflächen ausgeschlossen.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens O 26 "In den Oeren" wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. In erster Linie sollten dabei die Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsausweisung auf die Wohnbebauung am Oeventroper Bahnhof untersucht werden. Aufgrund der Lärmvorbelastungen (DB-Strecke mit Haltepunkt, Oeventroper Straße, unmittelbar angrenzende Gewerbebetriebe) ist dieser Bebauung der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugesprochen worden (60/50 bzw. 45 dB(A) lt. schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005). In die Untersuchungen

sind auch die vorhandenen Sportanlagen mit einbezogen worden, da deren immissionsmäßige Auswirkungen von den Emissionen der gewerblichen Betriebe nicht zu trennen sind.

Als Ergebnis sind für die einzelnen Teilgebiete des Gewerbegebietes im Bebauungsplan O 26 flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt worden.

Für die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude innerhalb des Plangebietes werden keine speziellen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, da zum einen keine Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte vorliegt bzw. zum anderen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Widayweges bereits passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt worden sind (Widayweg 2a).

7. 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.

8. Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" von einem Gutachterbüro (Dipl. Geologe Jandausch, Bochum) untersucht wurde. Gefunden wurden Erdaushubmaterialien in unterschiedlichster Zusammensetzung in einer Mächtigkeit von bis zu 2,30 m, von denen jedoch kein Gefahrenpotential für die vorgesehenen Nutzungen ausgeht. Die o.g. Flächen werden in der Planzeichnung gem. § 9 (5) BauGB als "Untersuchte Altlastenverdachtsflächen ohne erkennbares Gefährdungspotenzial" kenntlich gemacht.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" wird keine zusätzliche Inanspruchnahme von Lebensraum für Fauna und Flora erfolgen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine zeichnerische und textliche Änderung, mit der der Katalog der im Sondergebiet "Einkaufszentrum" festgesetzten Sortimente hinsichtlich der Verkaufsflächen korrigiert 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 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

10. Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) vom 05.09.2001 ist bei der Änderung von Bebauungsplänen, die großflächigen Einzelhandel mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² und mehr festsetzen, eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" wurde bereits eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt. Diese ergab, dass eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich ist. Eine zusätzliche Flächenversiegelung fand nicht statt und Stellplätze waren bereits in ausreichendem Umfang vorhanden.

Des Weiteren wurde eine zusätzliche Begrünung der Stellplatzflächen durch das Anpflanzen von Bäumen über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" ergeben sich keine Anhaltspunkte, die eine erneute Vorprüfung erforderlich machen. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt entsteht, wenn überhaupt, nur ein geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen, da sich das Einzugsgebiet nicht verändert und lediglich eine Sortimentsverschiebung vollzogen wird. Somit ist in der Umgebung nicht mit zusätzlichen Immissionen zu rechnen. Die zusätzlichen bau- und anlagebedingten Emissionen sind zu vernachlässigen und haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung.

11. Schutzgebiet der EU-Richtlinie Flora-Fauna-Habitat

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" wurde aufgrund der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet "Ruhr" (DE-4614-303) eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Das FFH-Gebiet "Ruhr" umfasst weitgehend das im Landschaftsplan Arnsberg festgesetzte Naturschutzgebiet Ruhraue.

Die Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" allenfalls in geringfügigem Maße Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet "Ruhr" zu erwarten sind, da im wesentlichen schon bebaute Bereiche durch die Planung erfasst werden. Somit liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume von gemeinschaftlichen Interesse nach der FFH-Richtlinie bzw. Vogelschutzrichtlinie vor. Dementsprechend gehen wie bereits von der 1. Änderung auch von der 2. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" keine Beeinträchtigungen aus.

12. Hochwasserschutz

Für die Stadt Arnsberg wurden mit Hilfe neuer Berechnungsverfahren für die Obere Ruhr die Überschwemmungsgebiete auf Basis eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (Bemessungshochwasser) neu ermittelt und festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" ist vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ruhr unmittelbar nicht betroffen. Allerdings befinden sich die Flächen des Änderungsbereiches im Überflutungsbereich bei einem 100-jährigen Hochwasser. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" findet jedoch keine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Retentionsraum statt.

Zur besseren Veranschaulichung wurde der neu abgegrenzte Bereich des Überschwemmungsgebietes im Bereich des Widaymarktes nachrichtlich übernommen und dargestellt.

13. Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird im Mischsystem entwässert.

Das Niederschlagswasser wird entweder ortsnahe in die Ruhr oder von den vorhandenen Gebäuden in das Mischsystem eingeleitet. Damit sind die Forderungen des § 51 a LWG erfüllt. Weitergehende Untersuchungen bzgl. der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind nicht erforderlich.

14. Kosten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes O 26 "In den Oeren" zieht keine Kosten für die Stadt nach sich. Die baulichen Veränderungen im Widaymarkt werden durch die "GO Baumanagement GmbH & Co. KG" vorgenommen und realisiert.

Zusätzlich wird zwischen der Stadt und der Eigentümerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegt und unter anderem die Übernahme der Planungskosten gem. HOAI sowie die zeitliche Realisierung des Bauvorhabens durch den Investor regelt.

Arnsberg, im August 2014

Martina Bergmeier
Stadtplanerin