

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaer Straße", 3. Änderung und Erweiterung

1. Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

Der Plan beinhaltet die Festsetzung eines Sondergebietes für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.100 qm Verkaufsfläche auf einem ca 7.300 qm großen, bisher gewerblich genutzten Grundstück.

Negative Auswirkungen auf Klima und Luft, Boden, Wasser, Land- und Forstwirtschaft, Gartenbau, Jagd ergeben sich nicht. Die Auswirkungen auf den Menschen, Tiere und Pflanzen, Landschaft / Erholung / Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht als gering eingestuft. Aufgrund von nicht ausgenutzten Baurechten konnte sich ein Grünbestand entwickeln, der zwar durch das konkrete Bauvorhaben eines Einzelhandelsmarktes beeinträchtigt wird, der jedoch im bisher bestehenden Planungsrecht keine Sicherung hatte und jederzeit bei Wahrnehmung vorliegender Baurechte entfernt werden könnte. Insofern ist diese Beeinträchtigung nicht planbedingt. Trotzdem wird die im Umweltbericht vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme durch die Wiederanpflanzung eines neuen Gehölzstreifens umgesetzt. Der planungsrechtlich festgesetzte Gehölzstreifen stellt eine rechtliche Verbesserung gegenüber der alten Plan-Situation dar, bei der die Grünbestände in keiner Weise gesichert waren. Hinsichtlich der Lärmimmissionen sind auch nach der Umplanung die gleichen Grenzwerte (die eines Mischgebietes) heranzuziehen. Ein Lärmschutzgutachten hat die Einhaltung dieser Werte prognostisch bestätigt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft / Erholung / Ortsbild wird als ‚gering‘ bewertet, da anzumerken bleibt, dass die geschilderten Auswirkungen durch die Planung (Entfernung einer bereits o.a. Gehölzreihe) nach bisher geltenden Planungsrecht bereits möglich war. Der freigestellte Blick soll durch Neuanpflanzung vor allem auch immergrüner Gehölze wieder verstellt werden, so dass nach einer Reihe von Jahren die Objekte von der Wohnbebauung aus nicht mehr einsehbar sind. Hierfür wird ein Zeitraum von 15 Jahren ab Pflanzung angenommen.

Die Belange des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind nicht direkt betroffen sondern durch die Anlage einer Stützmauer und die Gefahr des Abrutschens des Hanges indirekt gefährdet. Im Umweltbericht wird als Ausgleichsmaßnahme eine statisch ausreichend dimensionierte Stützmauer vorgeschlagen sowie ein Passus im städtebaulichen Vertrag, der eine Standsicherheitsprüfung der Abgrabung absichern soll. Da jedoch für die Stützmauer eine Baugenehmigung erforderlich wird und daher dem Belang im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausreichend Rechnung getragen wird, ist auf weitere Ausgleichsmaßnahmen verzichtet worden.

Durch die gewerbliche Vornutzung ist der Boden gemäß einem Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen der DEKRA stellenweise mit Altlasten verunreinigt. Aufgrund des seit mehreren Jahren brachliegenden Geländes bedarf jedwede Nachnutzung dieses Geländes einer Baugenehmigung, in dessen Rahmen ein Sanierungskonzept zwingend erforderlich ist. Daher kann die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen dem nachfolgenden Bauges-

nehmungungsverfahren überlassen werden. Das betreffende Grundstück ist im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind im wesentlichen Wünsche nach dem Erhalt einer bereits o.g. hochgewachsenen Fichtenreihe (Grünbestand, Gehölzreihe) nordöstlich des alten Produktionsgebäudes geäußert worden. Da dieser Aufwuchs innerhalb der überbaubaren Flächen liegt und die bestehenden Baurechte, die ein Investor mit dem Neubau eines Lebensmittelmarktes ausschöpfen möchte, einschränken würde sind diese Begehren nicht berücksichtigt worden. Als Ersatz ist sowohl als Festsetzung im Bebauungsplan als auch abgesichert durch einen städtebaulichen Vertrag die Neuanpflanzung eines 3 m breiten Grünstreifens mit verschiedenen, auch hochwachsenden Gehölzen, an der Grundstücksgrenze vorgesehen.

Aus Gründen der Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks ist auch die Stellungnahme des Märkischen Kreises in der Behördenbeteiligung, den betreffenden Grünstreifen von 3 m auf 5 m Breite zu erhöhen, nicht berücksichtigt worden. Außerdem ist der dort angeregte Erhöhung des Laubgehölzanteils zugunsten der Wünschen der Anwohner nach einem immergrünen Sichtschutz nicht gefolgt worden.

2 Anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei einer Nullvariante, das heißt der vorliegende Bebauungsplan wäre nicht aufgestellt worden, wäre im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung ebenso wie ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt bis 700 qm Verkaufsfläche möglich. Seitens der Nutzungsmöglichkeit besteht zwischen der Planung und dem alten Baurecht kein umweltrelevanter Unterschied. Bei einer Nullvariante käme neben Abriss und Neubebauung auch eine Weiternutzung des bestehenden Gebäudes in Frage. Aufgrund der Vermarktungsschwierigkeiten alter Gewerbestandorte und der Tatsache, dass das Objekt schon längere Zeit leer steht, wäre jedoch mit einem länger andauernden Brachfallen des Standortes zu rechnen. Eine Altlastensanierung wäre auf unbestimmte Zeit verschoben. Bestehende Grünstreifen und Gehölze könnten, aufgrund des mangelnden rechtlichen Schutzes, jederzeit ersatzlos entfernt werden.

Plankonforme Alternativen ergeben sich, bedingt durch bestehende Baurechte und der Tatsache, dass es sich um ein bebautes, der Natur entzogenes Grundstück handelt, im wesentlichen nur im Bereich der Art der baulichen Nutzung. Vor diesem Hintergrund führen Alternativen zur gleichen Umweltsituation.

gez. Bartmann 02.03.2006