

Zusammenfassende Erklärung

(§ 10 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“

und zur

130. Änderung des Flächennutzungsplans

im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“

Im Flächennutzungsplan ist die bisherige Darstellung eines Gewerbegebietes geändert worden in ein Sondergebiet Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.550 qm. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“ setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zeckbestimmung Sondergebiet Nahversorgung fest, der im wesentlichen der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit Angeboten zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs dient. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 3.550 qm begrenzt. Das Gelände ist eine Gewerbebrache auf der ehemals ein Bauunternehmen an der Bromberger Straße und Einzelhandel an der Bräuckenstraße ansässig waren. Die Leerstehenden Gebäude sollen abgerissen, das Gelände neu modelliert und ein Lebensmittelvollversorger, ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und ein Drogeriemarkt neu errichtet werden. Eine bestehende Tankstelle soll bestehen bleiben.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine Berücksichtigung von Umweltbelangen im Flächennutzungsplan erfolgte im weiteren Sinne durch die Begrenzung der maximalen Verkaufsflächen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan fanden die Umweltbelange Berücksichtigung durch die Festsetzung von Schallschutzfestsetzungen an der Bromberger Straße gemäß den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung. Bezüglich möglicher Altlasten wurde festgehalten, dass sich auf der Grundlage der vorhandenen Informationen keine gravierenden Verdachtsmomente für die Anschüttung ergeben. Dennoch wurde aufgrund der Tatsache, dass es sich im Plangebiet ein sanierter Altstandort befindet der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass wenn bei Baumaßnahmen sonstige Abfälle oder verunreinigte Böden vorgefunden werden entsprechende Meldungen bei und Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zu erfolgen haben. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden entlang der Bräuckenstraße, zum Teil entlang der Bromberger Straße und zum Teil entlang der östlichen Grundstücksgrenze Pflanzstreifen vorgesehen. Außerdem wurde in der mittig geplanten Stellplatzanlage die Pflanzung von 7 Bäumen vorgesehen. Darüber hinaus wurden die Pflanzmaßnahmen im Durchführungsvertrag verankert und konkretisiert. Bezüglich der Verkehrsführung und Erschließungserfordernisse wurde sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch im Durchführungsvertrag das vom Verkehrsgutachter vorgesehene Erschließungskonzept mit einer Zu- und Abfahrt in die Bromberger Straße und der Anbindung an die Signalanlagen gesteuerte Kreuzung Bräuckenstraße / Nottebohmstraße vorgesehen.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht dargelegt und bewertet. Auf Verbesserungen hinsichtlich des im Bestand vorhandenen und durch das bisherige Planungsrecht möglichen hohen Versiegelungsgrades, der damit verbundenen Bodenfunktionen und des kleinklimatischen Klimas Situation wurde aufgrund des Interesses an einer hohen Ausnutzung des Grundstücks für die Funktion eines Nahversorgungszentrums jedoch verzichtet. Gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes ergeben sich darüber hinaus durch die Planung keine weiteren negativen Auswirkungen auf den Menschen, Tiere und Pflanzen, die ökologische Vielfalt, das Klima und die Luft, den Boden, das Wasser, die Landschaft, die Kultur- und sonstigen Sachgüter, die forstwirtschaftliche Nutzung, die landwirtschaftliche Nutzung, die Jagd und Fischerei sowie den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen zum Verkehr, zur Stellplatzanlage und zum Immissionsschutz eingegangen. Entsprechende Erschließungsmaßnahmen und Schallschutzvorkehrungen wurden im Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan und /oder im Durchführungsvertrag berücksichtigt. Hinsichtlich der Rangivorgänge bei der gegenüberliegenden Firma in der Bromberger Straße bestand kein Handlungsbedarf. Gleiches galt für die Stellungnahmen bezüglich der Festsetzung von Mitarbeiterstellplätzen, der Nutzung der Nebenstraßen bei Autobahnsperrung und der nächtlichen Absperrung des Parkplatzes.

Der Anregung, die klimatische Situation durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung zu verbessern, konnte ebenso wie die Festsetzung der Erzeugung von regenerativer Energie nicht gefolgt werden. Die angeregte Bepflanzung mit Bäumen wurde dagegen berücksichtigt. Die Beachtung von Gebäudebrütern ist relevant beim Abriss der Gebäude und wird im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Ein Hinweis, wie bei vorzufindenden Bodenverunreinigungen vorgegangen werden soll, wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis der Fachbehörde auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Überbauung der verrohrten Bachläufe hatte keine Ausschlusswirkung für die Planung. Die Hinweise auf Versorgungsleitungen waren nicht bauleitplanrelevant und wurden an den Vorhabenträger zur Beachtung bei der Baumaßnahme weitergegeben.

Der Stellungnahme zur Einrichtung einer weiteren signalgesteuerten Fußgängerfurt an der Kreuzung Bräuckenstraße/Nottebohmstraße konnte nicht gefolgt werden. Das Verkehrsgutachten sieht eine solche Maßnahme nicht notwendig vor und Verkehrslenkende Maßnahmen werden nach Bedarf außerhalb von Bebauungsplanverfahren getroffen. Für die angeregte Einrichtung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Bromberger Straße/Königsberger Straße/ Honseler Bruch ergab sich aus den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens heraus ebenfalls kein Handlungsbedarf.

Dem Wunsch auf einen geplanten Grünstreifen an der Bromberger Straße zu verzichten und stattdessen eine Fassadenbegrünung vorzusehen konnte aus Gründen der vorgesehenen Funktionen des Grünstreifens nicht gefolgt werden. Auch die Stellungnahme zur Reduzierung der Verkaufsflächen des Discounters wurde aufgrund der Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchungen nicht berücksichtigt.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Bei einer Nullvariante, das heißt der Bebauungsplan wäre nicht geändert worden, wäre die Fläche weiterhin als Gewerbegebiet genutzt worden. Hinsichtlich der Nutzungsart bestehen – sofern nicht bauliche Nutzungen vollständig aufgegeben werden sollen, keine Alternativen

zu Gewerbe- oder Sonderbauflächen. Die Aufgabe der baulichen Nutzung ist unter den Gesichtspunkten des Siedlungszusammenhangs und der Wiedernutzung gewerblicher Flächen alternativlos.

Mit der Planung dieses Nahversorgungszentrums kann entsprechend dem städtischen Einzelhandelskonzeptes der zentrale Versorgungsbereich „Berliner Straße / Bräuckenstraße“ ausgebaut und gefestigt werden. Wesentliche umweltrelevante Unterschiede zwischen der vorliegenden Planung und dem alten Baurecht bestehen nicht. Wesentliche Eingriffe finden mit der Planung nicht statt. Gleiches gilt für den Fall der Nullvariante, bei der das Gelände weiterhin gewerblich hätte genutzt werden können.

Durch die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes und der Investitionsbereitschaft der Grundstückseigentümer ergibt sich für die Ausweisung eines Sondergebietes für ein Nahversorgungszentrum keine sinnvolle Planungsalternative.

Lüdenscheid, den 24.04.2012

gez. Bursian

Bursian