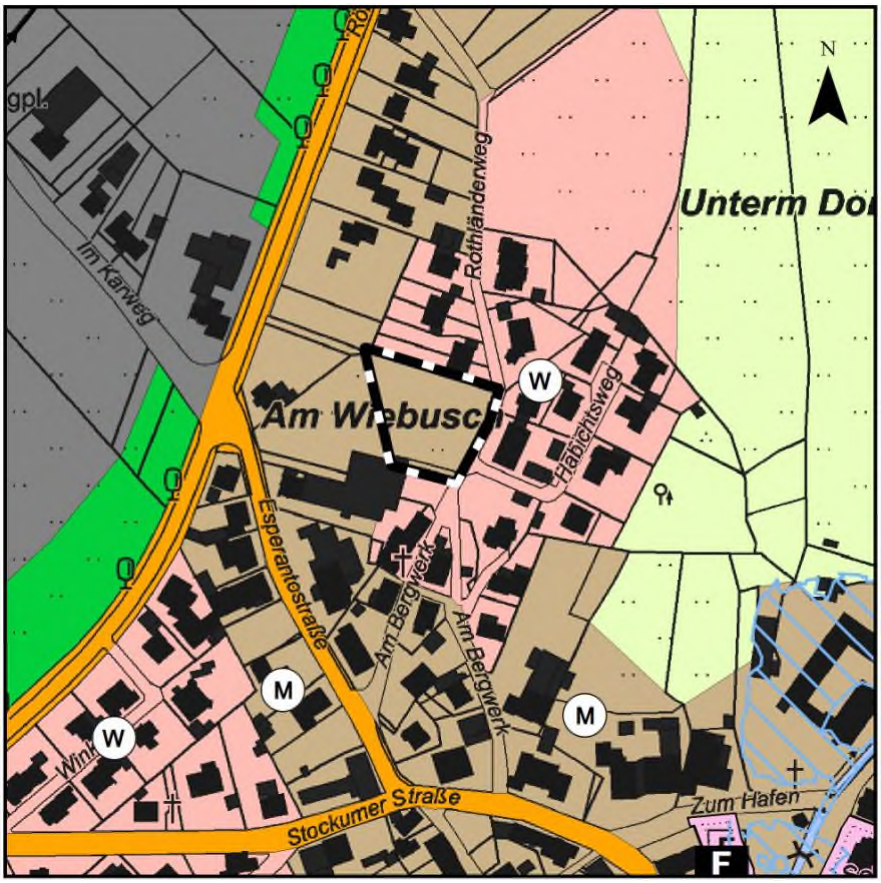
Stadt Sundern (Sauerland)

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern, Ortsteil Stockum



Begründung
gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Verfahrensstand: öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt Sundern

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sundern „Darstellung einer gemischten Baufläche (M)“

1. Vorwort 3
2. Anlass und Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes 3
3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation 6
4. Einordnung in bestehende Planungen 6
4.1 Landesentwicklungsplan 6
4.2 Regionalplan 6
5. Verfahren 7
6. Planungsrechtliche Ausgangssituation 8
7. Verkehrliche Erschließung 8
7.1 Äußere Erschließung, Anbindung und Erreichbarkeit 8
7.2 Öffentlicher Personen Nahverkehr 9
8. Immissionsschutz 9
9. Ver- und Entsorgung 9
10. Schutz des Grundwassers 9
11. Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz 10
12. Altlasten 10
13. Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes 11
14. Umweltbericht 11
15. Durchgeführte Beteiligungsverfahren 12
15.1 Abfrage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung 12
15.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB 12
15.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 12

Begründung

1. Vorwort

Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur hat in seiner Sitzung am 22.09.2015 über die im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und dem Rat der Stadt Sundern empfohlen, die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes festzustellen.

Der Rat der Stadt Sundern hat daraufhin in seiner Sitzung am 24.09.2015 den Feststellungsbeschluss zur 119. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Zwischenzeitlich wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Sundern am 23.10.2015 rechtswirksam.

Da sich die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den ursprünglichen Flächennutzungsplan bezieht, der mit der Rechtswirksamkeit des Neuaufstellungsentwurfs keine Plangrundlage mehr darstellt, muss diese Änderung im Rahmen der nun durchzuführenden 1. Änderung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden.

Da das Planverfahren bereits durchgeführt wurde, sich die Planinhalte nicht ändern und auch die Darstellungen im ursprünglichen sowie im neu aufgestellten Flächennutzungsplan identisch sind, kann hier auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Dieses Vorgehen wurde auch mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt. Eine Vorlage der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung bei der höheren Genehmigungsbehörde konnte aufgrund des dargestellten Sachverhaltes formell nicht erfolgen.

2. Anlass und Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Schon seit mehreren Jahren gibt es Bestrebungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Gemarkung Stockum, Flur 8, Flurstück 334, östlich der Rönkhauser Straße (L686) sowie der Esperantostraße im Ortsteil Stockum. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation und aufgrund dessen, dass der Investor eine Verkaufsfläche von 800 m² anstrebte, konnte keine Genehmigung erteilt werden, da im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sundern aus dem Jahre 2009 für die Nahversorgung in den Ortsteilen, die nicht Zentrum bzw. Nebenzentrum sind, eine Obergrenze von 400 m² Verkaufsfläche festgelegt wurde.

Durch die in Rede stehende Schließung des Nahversorgungsladen „Vielhaber“ besteht die Gefahr der Verschlechterung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgung ist ein vorrangiges Ziel der

Stadtentwicklung und wird von der örtlichen Bevölkerung gewünscht. Deshalb wurde zur Überprüfung der Größe der möglichen Verkaufsfläche das Büro Stadt + Handel beauftragt, im Rahmen einer Potential- und Szenarienbetrachtung,[1] die Nahversorgungsentwicklung in Sundern zu begutachten und die seinerzeit festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen zu überprüfen.

Die Gutachter stellen fest, dass im Nahversorgungsbereich Stockum unter Berücksichtigung der o.g. Prämissen ein Kaufkraftpotential der Nahversorgung von rd. 3,1 bis 4,0 Mio. Euro für die Gewährleistung der Grundversorgung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügbar ist. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen branchen- und betriebstypischen Verkaufsflächenproduktivitäten ergäbe sich für den Nahversorgungsbereich Stockum ein Verkaufsflächenpotential von insgesamt rd. 600 bis 1.000 m² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Neben den Verkaufsflächen in den bestehenden kleinflächigen Nahversorgern im Nahversorgungsbereich Stockum (derzeit insgesamt rd. 400 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel) würde demnach noch ein Verkaufsflächenpotential für Neuansiedlungen/Erweiterungen von max. 200 bis 600 m² VKF für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel verbleiben. Wenn somit die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 800 m² (davon rd. 80 bis 90 % Nahrungs- und Genussmittel) erfolgen sollte, sind aus fachgutachterlicher Sicht die folgenden Konsequenzen zu erwarten:

- Der Lebensmitteldiscounter würde im Ortsteil Stockum eine moderne sowie wohnortnahe Nahversorgung gewährleisten und zudem die in Rede stehende Schließung des Nahversorgungsladens „Vielhaber“ in Stockum kompensieren.
- Aufgrund dieser Entwicklung ist jedoch ein Kaufkraftabzug insbesondere von den Nahversorgern aus den Ortschaften Allendorf, Amecke und/oder Hagen zu erwarten. Die Aufgabe einzelner kleinflächiger Nahversorger in den dortigen Ortsteilen ist wahrscheinlich.
- Auch sind Kaufkraftabzüge von Betrieben aus der Kernstadt zu erwarten: Aufgrund der abgeleiteten Kaufkraftzuflüsse aus dem Nahversorgungsbereich hin zur Kernstadt sind hier jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsperspektiven der Nahversorgung im Kernort zu erwarten.[2]

Abschließend kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

> „Der Vorhabenstandort liegt in städtebaulich integrierter Lage an der Esperantostraße im Ortsteil Stockum. Der Lebensmitteldiscounter würde dem Ortsteil Stockum eine moderne sowie wohnortnahe Nahversorgung gewährleisten und zudem die in Rede stehende Schließung des Nahversorgungsladen „Vielhaber“ in Stockum kompensieren.
>
> In der derzeit avisierten Größendimensionierung ist der Lebensmitteldiscounter jedoch nicht kongruent mit den Zielstellungen des gutachterlich empfohlenen modifizierten Sta-

[1] Stadt+Handel, Nahversorgung in Sundern, Entwurf Stand. 22. August 2014
[2] Stadt+Handel, Nahversorgung in Sundern, Entwurf Stand. 22. August 2014, S. 36

tus-Quo-Szenarios. Im Sinne des modifizierten Status-Quo-Szenarios ist demnach zu empfehlen, die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters in Stockum entsprechend zu begrenzen, so dass die Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 550 m² reduziert wird und somit den Zielstellungen des Entwicklungsszenarios entspricht (max. Gesamt-VKF somit rd. 650 m²). Unter dieser Voraussetzung würde den kleinflächigen Nahversorgern in den umliegenden Ortsteilen genügend Kaufkraft verbleiben, so dass die Wahrscheinlichkeit vorhabenbedingter Betriebsaufgaben verringert wird.“[3]

Vor Beauftragung des Gutachtens hatten sich die Vertreter des Ortsteils Stockum ebenso wie die Verwaltung bemüht, einen Betreiber für einen Lebensmittelmarkt im Rahmen der v.g. Größenvorgabe zu finden.

Seitens der Stadt Sundern wurde intensiv geprüft, ob eine Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes auch unterhalb der beantragten Größenordnung entsprechend den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2009 möglich ist und Gespräche mit entsprechenden Unternehmen, die bereits mehrere Läden ab 400 m² Verkaufsfläche mit Lebensmitteln beliefern, geführt.

Ein kleinerer Markt wäre demnach theoretisch möglich, der dann über ein solches Unternehmen mit Waren beliefert werden könnte, allerdings kann derzeit im Ortsteil Stockum kein Betreiber gefunden bzw. benannt werden.

In der Sitzung des Fachausschusses Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur am 02.12.2014 wurde der umfassende Sachverhalt vorgetragen und beraten. Und es wurde vorgetragen, dass unter Zugrundelegung der Aussagen des Gutachtens und unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes an Nahrungs- und Genussmitteln im Ortsteil Stockum von ca. 400 m² und einer beantragten Gesamtverkaufsfläche von 800 m² bei einem Anteil von (gemittelt) 85% (Anteil Nahrungs- und Genussmittel) eine Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 130 m² gegenüber der gutachterlich attestierten Verkaufsfläche für Lebensmittel betragen würde.

Zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, beschloss der Ausschuss, dass eine Überschreitung der gutachterlich ermittelten Verkaufsfläche an Nahrungs- und Genussmitteln von 550 m² um ca. 130 m² geduldet wird.

In der Sitzung am 03.02.2015 wurde der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Lebensmittelmarkt Stockum“ zur planungsrechtlichen Absicherung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 800 m². gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, weil die Fläche, auf der der Lebensmittelmarkt errichtet und ein Bebauungsplan erarbeitet werden soll, im Flächennutzungsplan östlich

[3] Ebenda S. 45

der Rönkhauser Straße als gemischte Baufläche(M), östlich dieser, als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

Nach § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen, auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Aufgrund der gutachterlich dargestellten Situation ist davon auszugehen, dass der angestrebte Lebensmittelmarkt in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebietes aufgesucht wird, jedoch auch ein darüber hinausgehender Kundenkreis zu erwarten ist. Somit ist der geplante Lebensmittelmarkte innerhalb eines Wohngebietes planungsrechtlich nicht zulässig.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen muss die Darstellung des Flächennutzugsplanes geändert und die Wohnbaufläche (W) als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.

3. **Lage des Plangebietes und strukturelle Situation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stockum, unmittelbar östlich der Rönkhauser Straße (L686) und nordöstlich der Esperanto Straße. Die Fläche des Plangebietes wird durch eine ca. 3.085,00 m² große gemischte Baufläche östlich der Rönkhauser Straße und eine östlich daran anschließende ca. 2.800,00 m² große Wohnbaufläche gebildet. Der überwiegende Teil der Fläche wird momentan landwirtschaftlich als Grünfläche intensiv genutzt. (Mahd und Beweidung durch Schafe)

Östlich der Rönkhauser Straße (L686) schließen sich an das Plangebiet in nördlicher Richtung gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, in westlicher Richtung Wohnbauflächen sowie in südlicher Richtung wiederum gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an.

Westlich der Rönkhauser Straße (L686), zum Teil durch Grünflächen getrennt, befindet sich große gewerbliche Bauflächen.

4. **Einordnung in bestehende Planungen**

4.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist die Stadt Sundern als Mittelzentrum mit 25.000 - 50.000 Einwohner im Mittelbereich in der ländlichen Zone dargestellt. Die Stadt liegt an einer Entwicklungsachse dritter Ordnung.
Die Umgebung der Stadt Sundern ist als Wald- bzw. Erholungsgebiet außerhalb der Abgrenzung der dicht besiedelten und stark beanspruchten Gebiete im Sinne dieses LEP NRW dargestellt.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt das Gebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dar.

Gemäß Ziel 29 (1) sind die Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz vor allen Beeinträchtigungen zu schützen, die eine Wassergewinnung gefährden oder die Wasserbeschaffenheit beeinträchtigen können. Ziel 29 (1) besagt, dass bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen durch die Bauleitplanung und die Fachplanung verbindliche Regelungen zu treffen sind, um Wassergefährdungen auszuschließen.

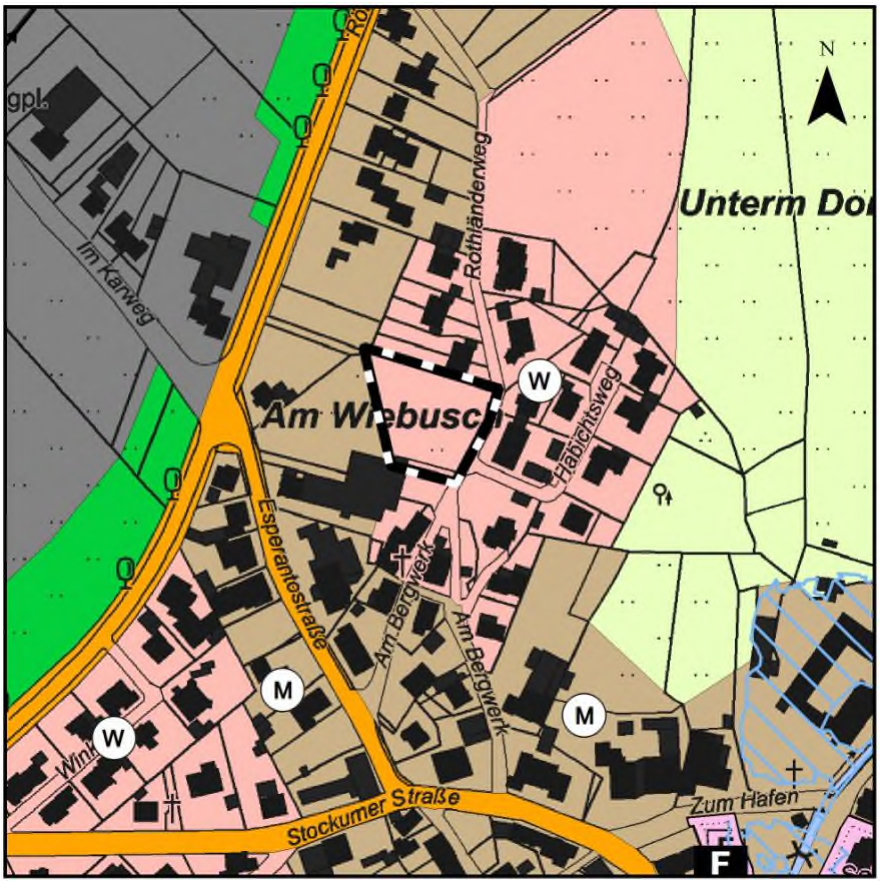
5. **Verfahren**

Der Fachausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur der Stadt Sundern beschloss in seiner Sitzung am 03.02.2015 mit 7 Ja-Stimmen bei 5 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen den Flächennutzungsplan (119. Änderung des Flächennutzungsplanes) im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB anzupassen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 28.04. bis zum 28.05.2015 statt.

Nach dem zwischenzeitlichen Inkrafttreten des neuaufgestellten Flächennutzungsplanes am 23.10.2015 hat der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern in seiner Sitzung am 08.12.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des (neuaufgestellten) Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern und die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Standort zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes für den Ortsteil Stockum planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Sundern stellt eine ca. 3.085,00 m² große Fläche östlich der Rönkhauser Straße und nordöstlich zur Esperantostraße mit einer Breite von ca. 40 m als gemischte Baufläche (M) dar. Die an diese Fläche anschließende ca. 2.800,00 m² große Fläche wird im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Flächennutzungsplan, bisherige Darstellung, ohne Maßstab

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Äußere Erschließung, Anbindung und Erreichbarkeit

Das Gebiet wird über die Rönkhauser Straße (L 686) sowie über die Esperantostraße sowohl für den regionalen Verkehr, als auch für den Ortsverkehr unmittelbar erschlossen.

Um insbesondere die Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes zu sichern und zur Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Rönkhauser Straße (L 686) beizutragen, soll der Ausbau der Straßen durchgeführt werden.

7.2 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Das Plangebiet ist mit einer an der Esperantostraße vorhandenen Haltestelle und der min. stündlich verkehrenden Buslinien R21 der *Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH* (BRS) an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

8. **Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auf die in der Umgebung gelegene Wohnbebauung gutachterlich untersucht und bewertet.[4]

Der Schalltechnische Bericht 15-11-2 vom 25.02.2015 kommt zu dem Ergebnis, dass die Prognosebeurteilungspegel die Immissionsrichtwerte, je nach betrachtetem Immissionsort, um 1 dB(A) bis 14 dB(A) am Tag und um 6 dB(A) bis 37 dB(A) nachts unterschreiten werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.

Ebenso ist eine im Sinne der TA Lärm kritische Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen, durch den der geplanten Nutzung zuzurechnenden Fahrzeugverkehr, ist nicht zu erwarten.

Die Beurteilung erfolgte für den Betriebsfall einer maximalen Auslastung an Werktagen. Beim vorgesehen Backshop-/Cafébetrieb an Sonn- und Feiertagen sind wesentlich niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten.

9. **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser kann durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sicher gestellt werden.

Ebenso kann das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Esperantostraße zugeführt werden. Wenn neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten erweitert werden müssen, wird dieses im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes mit den zuständigen Unternehmen abgestimmt.

Für die Löschwasserversorgung stehen aus der Sammelwasserversorgung ca. 1.500 l/min über 2 Stunden zu Verfügung. Zusätzliches kann aus der Sammelwasserversorgung in dem Bereich „Im Karweg" 1.600 l/min über 2 Stunden entnommen werden.

10. **Schutz des Grundwassers**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Stockum-Karweg". Da es während der Errichtungsphase des Vorhabens zu Bodenverwundungen, die Ein-

[4] Draeger Akustik, Schalltechnischer Bericht Nr. 15-11 vom 17.02.2015 und Nr. 15-11-2 vom 25.02.2015

fluss auf die Wasserqualität nehmen können, kommen kann, sind besondere Schutzmaßnahmen zur Wahrung der Trinkwasserqualität erforderlich, die bei der Ausführungsplanung mit der Untere Wasserbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen sind.

11. **Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz**

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen nicht vor.

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-171 oder 02933/81-0) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

12. **Altlasten**

Mit E-Mail vom 05.01.2015 teilt der Hochsauerlandkreis, Fachdienst Abfallwirtschaft / Bodenschutz, mit, dass für das Flurstück keine Eintragungen im Kataster des Hochsauerlandkreises über Altlastverdachtsflächen und Altlasten vorliegen.

Mit Schreiben vom 26. Mai 2015 teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, mit, dass in der Gemarkung Sundern-Stockum Erzbergbau dokumentiert ist, über dessen Lage und Ausdehnung keine konkreten Aussagen getroffen werden können. Da jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass im Planbereich Bergbau stattgefunden haben kann, sollte vor der Durchführung der Maßnahme unbedingt auf altbergbauliche Hinweise geachtet und beim Vorhandensein solcher Hinweise dringend ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

13. **Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes bedarf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern, da Einzelhandel in der angestrebten Größe von 800 m² Verkaufsfläche in Wohnbauflächen nicht zulässig ist.

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern wird in der Gemarkung Stockum, Flur 8, Flurstück 334 die ursprüngliche Darstellung „Wohnbauflächen (W)“ mit einer Fläche von ca. 2.800 m² in die Darstellung „gemischte Bauflächen“ geändert.

14. **Umweltbericht**

Der separat beigefügte Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

15. Durchgeführte Beteiligungsverfahren

15.1 Abfrage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 26.06.2015 bestätigt worden.

Die Bezirksregierung teilt mit, dass der LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - und der Regionalplan Kreis Soest / Hochsauerlandkreis sich hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels auf Kern- und Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO beziehen. Insofern werden Ziele der Raumordnung durch das Vorhaben nicht berührt.

In Ihrer Verfügung bezieht sich die Bezirksregierung Arnsberg auf das Gutachten des Gutachterbüros Stadt + Handel vom 22. August 2014, in dem für Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von max. 550 m² vorgeschlagen wird, da die Betriebsaufgabe einzelner noch vorhandener Nahversorgungsbetriebe in Allendorf und Hagen nicht ausgeschlossen werden kann. Weiter führt die Bezirksregierung aus, dass sich erfahrungsgemäß für die empfohlene Verkaufsfläche in der heutigen Zeit kein Investor mehr finden lässt. Um überhaupt eine Ansiedlung realisieren zu können, sei eine Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche in Betracht zu ziehen. Letztlich habe der Rat der Stadt Sundern die Chancen und Risiken abzuwägen. Die Bezirksregierung regt an, den Anteil für Nahrungs- und Genussmittel auf rund 650 m² zu erhöhen.

15.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf (119. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurde gemäß der Beschlussfassung des Fachausschusses Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur vom 03.02.2015 in der Zeit vom 28.04.2015 bis einschließlich 28.05.2015 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt bzw. im Internet veröffentlicht. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 20.04.2015 in der Tagespresse.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

15.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben 24.04.2015 postalisch und online vom Planvorhaben der Stadt Sundern in Kenntnis gesetzt (119. Änderung des Flächennutzungsplanes) und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschl. 28.05.2015 gebeten.

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Fachausschusses Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur der Stadt Sundern wie folgt beschlossen:

Hochsauerlandkreis, FD 33, Wasserwirtschaft, Brief vom 21.05.2015

Die Genehmigungs- und Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Beschluss des Fachausschusses Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur

Die untere Wasserbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Hochsauerlandkreis, FD 37/6 Infektions- und Umwelthygiene, Brief vom 21.05.2015

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes '„Stockum-Karweg". Während der Errichtungsphase des Planvorhabens kommt es zu Bodenverwundungen, die Einfluss auf die Wasserqualität nehmen können. Daher sind besondere Schutzmaßnahmen zur Wahrung der Trinkwasserqualität erforderlich. Ich bitte daher bei der entsprechenden Ausführungsplanung darum, untere Wasserbehörde und Gesundheitsamt zu beteiligen, um entsprechende Schutzmaßnahmen miteinander abzustimmen.

Beschluss des Fachausschusses Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur

Die untere Wasserbehörde und Gesundheitsamt sind zu beteiligen, um entsprechende Schutzmaßnahmen miteinander abzustimmen.

Hochsauerlandkreis, FD 51, - Bauaufsicht, Wohnen, Immissionsschutz – SG51/1 Bauaufsicht und Brandschutz - Brief vom 21.05.2015

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 1.600 1/min. auf die Dauer von 2 Stunden für angemessen.

Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein.

Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Es wird anheimgestellt, mit dem Wasserwerk / Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr die notwendigen Gespräche zu führen, damit der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung geführt werden kann.

Beschluss des Fachausschusses Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur

Die Gespräche sollen geführt werden.

Hochsauerlandkreis, FD 51, Bauaufsicht, Wohnen, Immissionsschutz – SG51/3 Immissionsschutz - Brief vom 21.05.2015

Der vom Ing.-Büro „Draeger Akustik" erstellte schalttechnische Bericht Nr. 15-11 vom 17.02.2015 sowie die ergänzende Stellungnahme 15-11-2 vorn 25.02.2015 sind nachvollziehbar und plausibel. Danach werden unter Berücksichtigung verschiedener Randbedingungen an allen betrachteten Immissionsorten die anzusetzenden Richtwerte eingehalten.
Die Umsetzung der erforderlichen Randbedingungen kann abschließend im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren geregelt werden.

Beschluss des Fachausschusses Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur

Kenntnisnahme

IHK Arnsberg, Schreiben vom 28.05.2015

Die IHK hat bereits 2011 darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m2 zur Stärkung der Nahversorgung in Stockum und angrenzenden Ortsteilen sinnvoll sein kann. Die IHK merkte damals jedoch auch an, dass ein Markt dieser Größe darauf angewiesen ist, in größerem Umfang Kaufkraft über Stockum hinaus abzuschöpfen. Zu diesem Ergebnis gelangt auch der Gutachter von Stadt und Handel und empfiehlt daher eine Verkaufsflächenbegrenzung unterhalb von 800 m². Angesichts der heute marktgängigen Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel konnte allerdings kein Investor für einen Markt unterhalb einer Verkaufsfläche von 800 m² gefunden werden. Der Fachausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur der Stadt Sundern hat daher zur Stärkung der Nahversorgung im Raum Stockum letztendlich eine Abwägung zugunsten einer Ansiedlung getroffen und die Verkaufsfläche entgegen der Empfehlung des Gutachters auf 800 m² (680 m² Nahrungs- und Genussmittel, 120 m² Neben-/Randsortimente) festgesetzt. Diese Abwägungsentscheidung ist für uns nachvollziehbar. Wir regen - wie auch vom Gutachter empfohlen - an, dass Einzelhandelskonzept der Stadt Sundern zeitnah anzupassen.

Beschluss des Fachausschusses Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur

Kenntnisnahme

Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW,
Schreiben vom 28.05.2015

Die Planmaßnahme befindet sich über dem auf Eisen-und Manganerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Cons. Eisen- und Manganerzbergwerk „Bracht — Wildewiese" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Ruhr" (zu ge-werblichen Zwecken).

Da die Planmaßnahme nicht in der Nähe von Fundpunkten liegt, ist davon auszugehen, dass im Bereich des Grundstücks keine bergbaulichen Maßnahmen stattgefunden haben. Jedoch kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Planmaßnahme auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) im tagesnahen Bereich stattgefunden hat. Daher sollte bei der Durchführung der Planmaßnahme unbedingt auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich um atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Solche atypischen Bewegungsbilder dokumentieren sich in Form von Rissbildungen in Gebäuden oder in Form von (regelmäßig wiederkehrenden) Absenkungen (Einbrüchen) und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie „Flecken" an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen, etc. können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen im heute noch einwirkungsrelevanten Bereich sein. Beim Vorhandensein solcher Hinweise sollte dringend ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

Beschluss des Fachausschusses Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur

Der Hinweis soll in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.