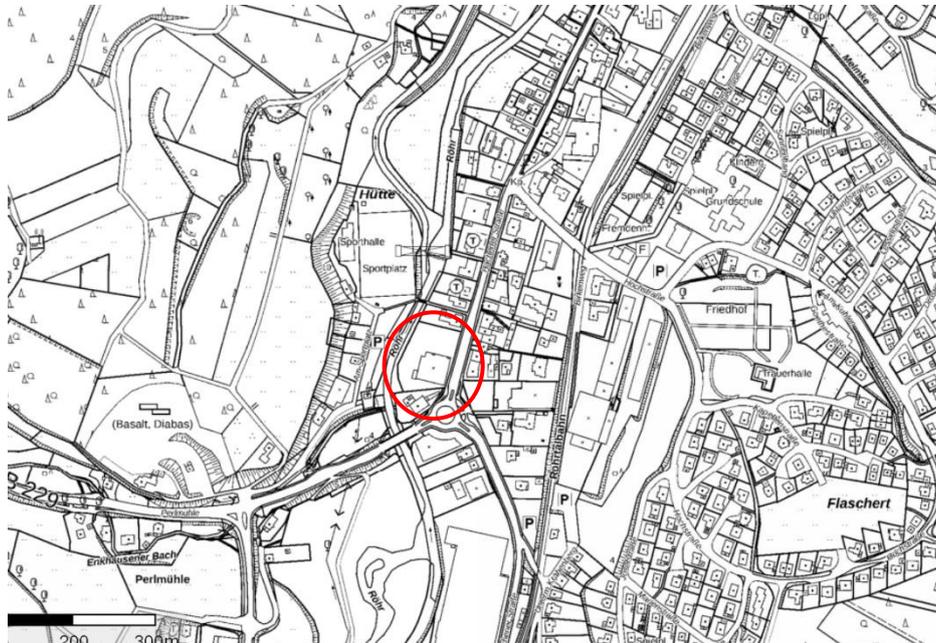


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 „Lebensmittelmarkt Hachen“, Ortsteil Hachen



© Land NRW (2017) / © [GeoBasis-DE/BKG 2017](#)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sowie
Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand 22.11.2019



Inhaltsverzeichnis

I. Begründung	4
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3. Bestehendes Planungsrecht	5
4. Beschreibung der Bestandssituation.....	7
5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Nahversorgung.....	8
6. Städtebauliches Konzept	9
7. Verkehrliche Erschließung	9
8. Ver- und Entsorgung.....	10
9. Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	10
9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	10
9.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	10
9.3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).....	10
9.4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	10
9.5. Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	11
9.6. Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB).....	11
9.7. Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)	12
9.8. Hinweise	12
10. Auswirkungen der Planung.....	13
10.1. Auswirkungen auf den Verkehr	13
10.2. Auswirkungen auf die Umwelt	13
10.3. Städtebauliche Auswirkungen für den Einzelhandel	13
11. Städtebauliche Daten des VEP	14
II. Umweltbericht	15
1. Einleitung.....	15
1.1. Inhalt und Ziele der Planung	15
1.2. Geltungsbereich und Fläche	16
1.3. Textliche Festsetzungen	16
2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	16
2.1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes.....	16
2.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	17
3. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und geplante Maßnahmen.....	18
3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
3.2. Störfälle und Risiken	24

3.3. Kumulierung, Wechselwirkungen.....	25
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben	25
4.1. Prüfung von Planungsalternativen	25
4.2. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen	25
4.3. Zusätzliche Angaben	25
4.4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)	26
5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung.....	26
III. Quellenverzeichnis	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets.....	4
Abb. 2: Geltungsbereich	5
Abb. 3: Ausschnitt rechtsgültiger FNP	6
Abb. 4: Luftbild	8
Abb. 5: Überschwemmungsgebiet.....	12
Abb. 6: ABK 5 mit Geltungsbereich	15
Abb. 7: Umgebungslärmkartierung NRW (Quelle: Straßen.NRW)	19
Abb. 9: Klimatope	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Zusammenfassende Darstellung	27
--	----

I. Begründung

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen An- und Umbau des vorhandenen Netto-Marktes an der Hachener Straße, im Ortsteil Hachen, geschaffen werden. Dazu hat der Vorhabenträger, Eigentümer der Flurstücke im Plangebiet, am 12.10.2018 den Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Der Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 30.10.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 „Lebensmittelmarkt Hachen“ der Stadt Sundern sowie die parallele FNP-Änderung beschlossen.

Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen im Lebensmitteleinzelhandel (erhöhter Komfortanspruch an Übersichtlichkeit, Gangbreiten, Regalhöhen etc.) und aufgrund zusätzlicher Infrastruktur (Pfandrücknahmen) ist der Flächenbedarf in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Der vorhandene Lebensmittelmarkt entspricht den heutigen Anforderungen nicht, sodass vom Vorhabenträger ein entsprechender Antrag auf Änderung des vorhandenen Planungsrechtes gestellt wurde. Die Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes inkl. Backshop sollen auf ca. 1.010 m² erweitert werden. Gemäß einer vorliegenden Studie „Nahversorgung in Sundern“¹ sichert und stärkt der bestehende Lebensmitteldiscounter die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs und ist wesentlicher Bestandteil der Nahversorgungsstruktur des Nebenzentrums Hachen.

Der seit dem 12.12.2008 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. H 11 „westlicher Ortseingang“ wird durch diesen VBP Nr. 17 im Plangebiet überlagert, der vorhandene Lebensmittelmarkt wird um die neue Fläche für den Discounter erweitert.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Abb. 1: Lage des Plangebiets

Quelle: © Land NRW (2017) / © [GeoBasis-DE/BKG 2017](#)

¹ Stadt + Handel 2014

Das Plangebiet liegt etwa 6 km nördlich des Innenstadtzentrums von Sundern im Ortsteil Hachen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hachen, Flur 8 das Flurstück 735.

Das Plangebiet ist in Abbildung 2 dargestellt. Es ist begrenzt von der Hachener Straße (B 229) im Osten, einem Wohnhaus mit angrenzendem Kreisverkehr im Süden, vom Fluss Röhr im Westen sowie von Wohnbebauung im Norden.

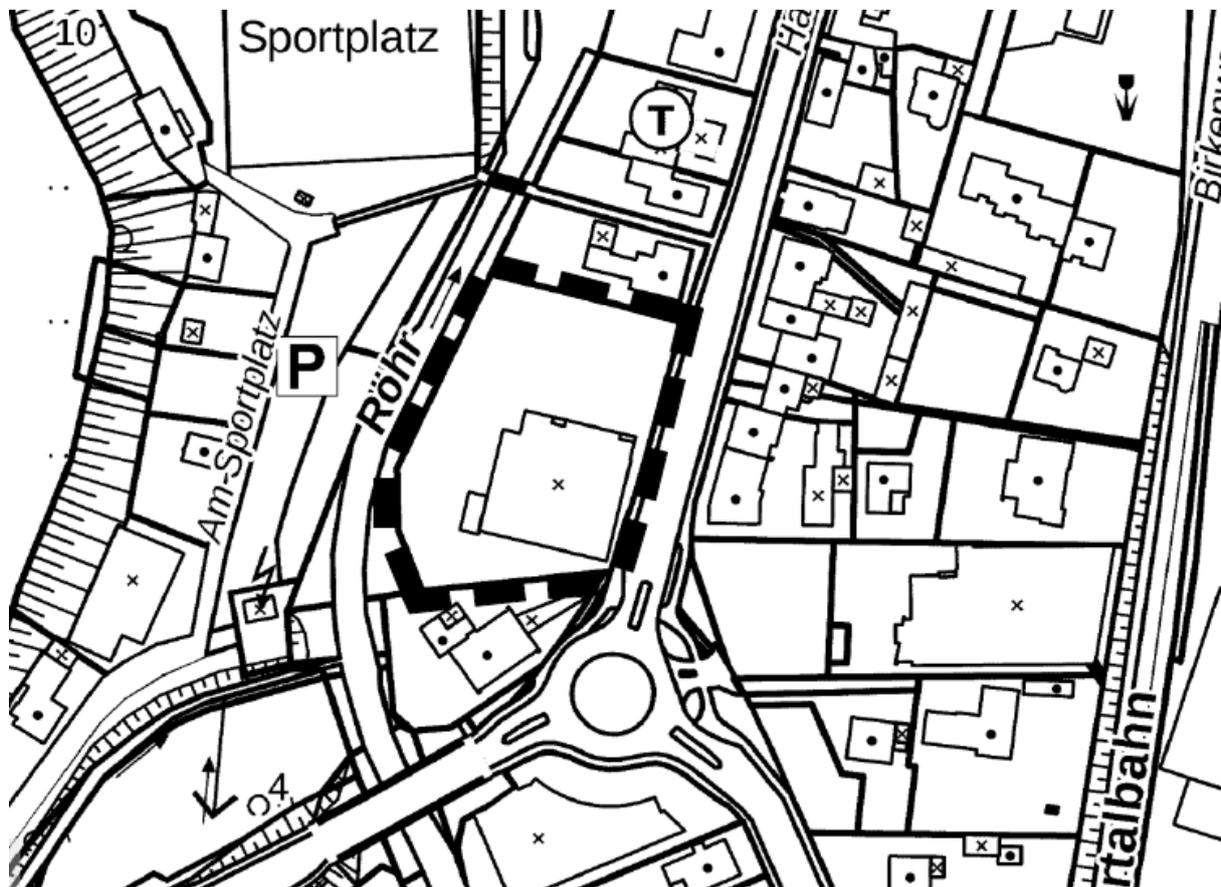


Abb. 2: Geltungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage © Land NRW (2017) / © [GeoBasis-DE/BKG 2017](#)

3. Bestehendes Planungsrecht

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 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. Im Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet als Freiraum gekennzeichnet.

Im LEP NRW werden in Kapitel 6.5 Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den großflächigen Einzelhandel festgelegt. Gemäß Ziel 6.5-1 dürfen Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Das Planvorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von 1010 m² die Grenzen der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO („Vermutungsregel“). Im vorliegenden Fall ist jedoch von einer atypischen Fallgestaltung auszugehen. Hinweise für die in § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen

Fallgestaltung liegen vor und wurden in der durchgeführten Auswirkungsanalyse bestätigt (vgl. Stadt + Handel 2019). Aufgrund der vorliegenden atypischen Fallgestaltung fällt das Vorhaben nicht unter das Regelungsregime der Festlegungen in Kapitel 6.5 des LEP NRW.

Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Stand März 2012), stellt das Gebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dar, der jedoch direkt an den ASB der Ortslage angrenzt.

Im Regionalplan werden in Kapitel 2.3.2 Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel festgelegt. Das Planvorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von 1010 m² die Grenzen der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO („Vermutungsregel“). Im vorliegenden Fall ist jedoch von einer atypischen Fallgestaltung auszugehen. Hinweise für die in § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung liegen vor und wurden in der durchgeführten Auswirkungsanalyse bestätigt (vgl. Stadt + Handel 2019).

Auf Grund des Ausnahmetatbestandes einer atypischen Fallgestaltung ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätze der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Gemischte Baufläche (M) im Zentralen Versorgungsbereich dargestellt. Ferner ist ein Überschwemmungsgebiet wasserrechtlich festgesetzt und nachrichtlich übernommen. Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan das Vorhaben als Sondergebiet festsetzt, wird der FNP im Parallelverfahren entsprechend geändert.

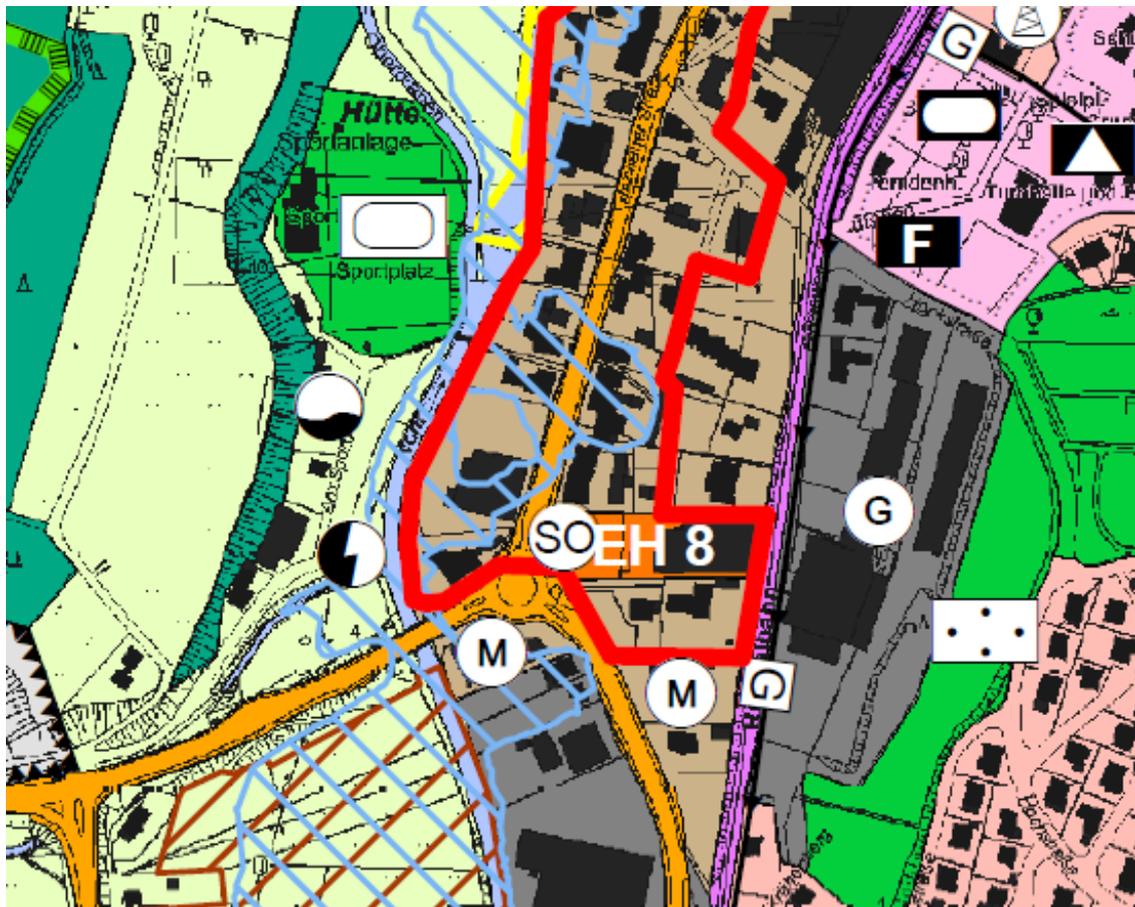


Abb. 3: Ausschnitt rechtsgültiger FNP

Bebauungspläne

Im Plangebiet westlich der Hachener Straße ist seit dem 12.12.2008 der Bebauungsplan Nr. H 11 „westlicher Ortseingang“, Ortsteil Hachen rechtskräftig. Er setzt ein Mischgebiet fest; ferner sind die Stellplätze im Westen des Mischgebiets festgesetzt. Mit diesem VBP wird der Bebauungsplan Nr. H 11 im Plangebiet überlagert.

UVP-Pflicht

Für den großflächigen Lebensmittelmarkt ist eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz gegeben. Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist nach den Nummern 18.6 und 18.8 des Anhangs 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Das OVG Münster hat im Urteil vom 10.04.2014 - 7 D 57/12.NE den Leitsatz aufgestellt, dass bei der Aufstellung eines B-Plans erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne von § 3c S. 1 UVPG in Verbindung mit § 12 UVPG regelmäßig anzunehmen sind, wenn die Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind. „Nach § 3c Satz 1 i. V. m. § 12 UVPG sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht erst dann zu berücksichtigen, wenn die Umweltauswirkungen so gewichtig sind, dass sie nach Einschätzung der Behörde zu einer Versagung der Zulassung führen können.“ Solche Umweltauswirkungen sind z.B. Überflutungsgefahren bei Starkregen und bei extremen Hochwasserereignissen.

4. Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet liegt etwa 6 km nördlich des Innenstadtzentrums von Sundern, am westlichen Ortseingang des Ortsteils Hachen. Durch seine nördliche Lage im Stadtgebiet hat Hachen eine besondere Bedeutung für Sundern, da es ein Nebenzentrum ist und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Stadtteile hat. Östlich des Plangebiets verläuft die Hachener Straße (B 229), westlich der Fluss Röhr. Umliegend um das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung sowie ein weiterer Lebensmittelhändler, der Vollsortimenter Rewe. Das Plangebiet weist kein Höhenprofil auf. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) und liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsbereichs Hachen.



Abb. 4: Luftbild

Quelle: © Land NRW (2017) / © [GeoBasis-DE/BKG 2017](#)

Das Plangebiet selbst ist von der bestehenden Einzelhandelsnutzung Lebensmitteldiscounter geprägt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung. Östlich auf der anderen Straßenseite der Hachener Straße befindet sich eine weitere Einzelhandelsnutzung Lebensmittelmarkt. Südwestlich des Plangebiets endet der Siedlungsbereich. Entlang der Grundstücksgrenze im Westen verläuft der Fluss Röhr, welcher durch Gehölze gefasst ist.

5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Nahversorgung

2008 legte das Büro Stadt + Handel das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sundern“ vor, in dem die Nahversorgungsentwicklung im Rahmen einer Potential- und Szenarienbetrachtung untersucht wurde.

Dabei wurde zum Nebenzentrum Hachen u.a. das Ziel formuliert: „Künftige Neuansiedlungen [von Lebensmittelmärkten] sollten zunächst zur Behebung der identifizierten Ausstattungsdefizite im Nebenzentrum Hachen genutzt werden.“² In der Studie „Nahversorgung in Sundern“ kamen die Gutachter des Büros Stadt + Handel 2014 für oben beschriebenes Ziel zu folgender Beurteilung: „Dieser Handlungspriorität wurde mit der Verlagerung inkl. Erweiterung des Kaufparks sowie der Neuansiedlung des Netto-Markendiscounters in dem Nebenzentrum Hachen gefolgt.“³

² Stadt+Handel 2008

³ Stadt+Handel 2014

In einem Verträglichkeitsgutachten⁴ kommt der Gutachter zum Ergebnis, das Planvorhaben entspreche den Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Hachen sowie dem Leitsatz III des EHK Sundern 2008. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung sind nicht zu erwarten, das Vorhaben trägt heute und perspektivisch zur Sicherung der Nahversorgung in Sundern bei. Die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung sind gegeben, insbesondere die städtebauliche Besonderheit, durch die Lage im ZVB Nebenzentrum Hachen und eine angemessene Umsatz/Kaufkraft-Relation für den durch den ZVB zu versorgenden Bereich.

6. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den An- und Umbau des Netto-Discounters inkl. eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von 1.010 m².

Der vorhandene Netto-Markt in der Hachener Straße entspricht den heutigen Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel nicht, die Verkaufsfläche soll auf 1.010 m² vergrößert werden. An der nordöstlichen Ecke des Verkaufsraums wird der Eingang platziert, an der Westseite wird weiterhin die LKW-Anlieferungsrampe angeordnet. Die aktuell als Lagerraum genutzte Fläche im südlichen Gebäudeteil wird durch die Erweiterung zum Verkaufsraum und das Lager wird neu, ebenfalls an der Südseite angebaut. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf nur von den nachfolgend aufgeführten Sortimentsgruppen ausgefüllt werden. Zulässig sind nur die folgenden Warensortimente:

- Lebensmittel, Frischwaren, Getränke, Spirituosen
- Wasch-, Putz-/Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Kosmetika
- nichtelektronische Haushaltswaren, Aktionsartikel.

Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts werden im Durchführungsvertrag festgelegt. Als Öffnungszeiten ist das Zeitfenster 7.00 - 21.00 Uhr geplant, die Anlieferung ist auf den Zeitraum 6.00 - 22.00 Uhr festgelegt. Der Bebauungsplan soll jedoch ebenfalls für die Öffnungszeiten ein optionales Zeitfenster von 6.00 - 22.00 Uhr ermöglichen.

Ferner werden insgesamt 60 Stellplätze geschaffen, die wie bisher von der Hachener Straße erschlossen werden. Das Plangebiet wird an den Rändern begrünt.

Die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes wurde so geplant, dass Fußgänger und vor allem Kinder ausreichend vor dem PKW-Verkehr geschützt werden; dazu ist der Eingang des Lebensmittelmarkts über einen separaten Fußweg von der Hachener Straße aus erschlossen.

7. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

In Sundern sind die Stadtteile durch Hauptverkehrsstraßen verbunden, die die tlw. großen Distanzen im Stadtgebiet überwinden. Eine dieser Hauptverkehrsstraßen ist die B 229 Hachener Straße, welche Sundern mit der Bundesautobahn A 46 verbindet und weiter in Richtung Balve und Werdohl bis zur Bundesautobahn A 45 führt. Das Innenstadtzentrum von Sundern ist über die L 519 angebunden, welche am Kreisverkehr südlich des Plangebiets in die B 229 mündet. Die MIV-Erreichbarkeit des Standorts wird daher als sehr gut bewertet⁵.

⁴ Stadt+Handel 2019

⁵ Stadt+Handel 2008

Die B 229 hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von 11.967 Kfz/d bei einem LKW-Anteil von 9,8 %⁶.

Öffentlicher Nahverkehr

Sundern und Hachen verfügen über keinen SPNV-Haltepunkt. Das Busliniennetz verbindet die Stadtteile und Sundern mit umliegenden Städten. Der ÖPNV-Anschluss des Standorts erfolgt über die unmittelbar am Plangebiet liegende Bushaltestelle „Perlmühle“ auf der Hachener Straße⁷. Die Regiobuslinie R25 verkehrt stündlich von Arnsberg-Neheim nach Sundern; die Schnellbuslinie S20 verkehrt ebenfalls stündlich von Neheim nach Sundern⁸.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits heute mit den wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hachener Straße ausgestattet.

Der Vorhabenträger verfügt über eine befristete wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Röhre.

9. Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO fest. In der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes, die auf max. 1.010 m² (inkl. Backshop) begrenzt wird, sind nur die folgenden Warensortimente zulässig:

- Lebensmittel, Frischwaren, Getränke, Spirituosen
- Wasch-, Putz-/Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Kosmetika
- nichtelektronische Haushaltswaren, Aktionsartikel.

Als Maße der baulichen Nutzung werden wegen der großflächigen Stellplatzanlage im Hinblick auf § 19 Abs. 4 BauNVO eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Gemäß § 20 i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse anlagentypisch auf ein Vollgeschoss begrenzt.

9.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Rahmen für die bauliche Nutzung gezogen.

9.3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Flächen, die der Erschließung dienen, sowie die Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den Flächen für Stellplätze zulässig.

9.4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

⁶ Verkehrszählung 2012 gemäß NW-SIB

⁷ <http://www.rlg-online.de/fahrplankarte>

⁸ <http://www.rlg-online.de/fahrplantabellen/>

Ein Schalltechnischer Bericht des Ingenieurbüros Draeger Akustik aus dem Jahr 2011 liegt vor. Darin wird festgestellt, dass die Prognosebeurteilungspegel die Immissionsrichtwerte einhalten und sie, je nach betrachtetem Immissionsort, um 2 dB(A) bis 12 dB(A) am Tag unterschreiten. Nachts werden die Immissionsrichtwertem je nach Immissionsort um 4 dB(A) bis 28 dB(A) unterschritten.

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen empfiehlt der Fachgutachter die Umsetzung verschiedener Schutzmaßnahmen im Bereich des Lebensmitteldiscounters. Dazu zählen neben den Ladenöffnungszeiten von 6-22 Uhr, auch die Einhausung der Einkaufswagensammelbox sowie schalltechnisch angepasste Kühl- und Haustechnik. Darüber hinaus soll auch der Lade- und Lieferbetrieb innerhalb der Öffnungszeiten stattfinden.

Im Baugenehmigungsverfahren für die Änderung des Lebensmittelmarktes, das die gebietsbezogene Lärmsituation sowie den Betrieb des Lebensmitteldiscounters mit Anlieferung und Parkverkehr bezüglich der aktuellen Planung untersucht, sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch ein Geräuschgutachten nachzuweisen.

9.5. Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den Randbereichen der Parkplätze und in den Böschungen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

An der ca. 150 m² großen fensterlosen Südfassade wird eine Fassadenbegrünung, in Form von standortgerechten Kletterpflanzen am Fuß des Mauerkörpers mit einem Pflanzabstand von 3m, als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt.

9.6. Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das vorläufig festgesetzte wasserrechtliche Überschwemmungsgebiet⁹ im Westen des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen.

⁹ WMS Überschwemmungsgebiete NRW

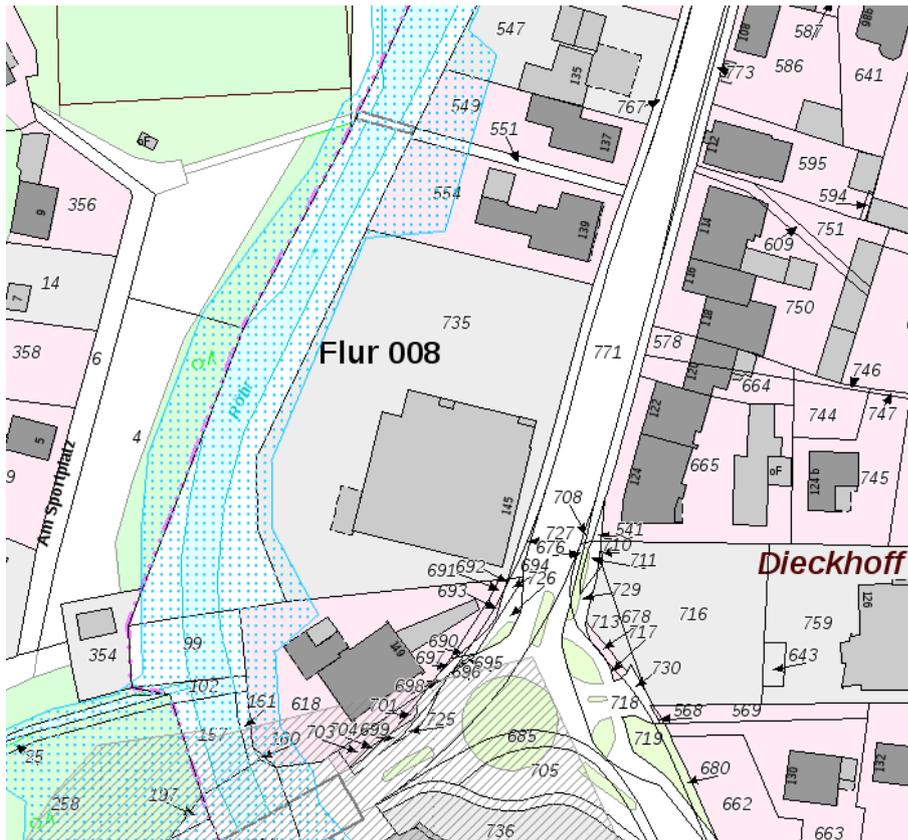


Abb. 5: Überschwemmungsgebiet
 Quelle: © Land NRW (2017) / © [GeoBasis-DE/BKG 2017](#)

9.7. Altlasten, Kampfmittel

Belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen/Kampfmittelverdachtsflächen) sind innerhalb des Bereichs der Teilaufhebung nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

9.8. Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird auf Grund der allgemeinen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

9.9. Hinweise

- a. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden

freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

- b. Das Plangebiet befindet im Randbereich des auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldes „Engelbert“ sowie im Randbereich des auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeldes „Landsberg Velen“. Im Bereich des Planvorhabens ist jedoch kein Abbau von Mineralien dokumentiert.
- c. Im Plangebiet liegt verkarstungsfähiges Gestein vor; daher wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- d. Im Fall von Starkregen kann eine kurzzeitige Überflutung in dem Planbereich auftreten. Da hier eine befestigte Fläche von > 800 m² vorliegt, ist gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Der örtlich maßgebliche Bemessungsregen ist dabei auf dem Grundstück zurückzuhalten, darüber hinausgehende Niederschläge sind über Notwasserwege abzuleiten. Für den Fall eines extremen Hochwassers sollte ein entsprechender Gebäudeschutz vorgesehen werden.
- e. Die wiesenartige Fläche am westlichen Rand ist dauerhaft zu erhalten und soll nur einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
- f. Die Brandschutzdienststelle hält eine Löschwassermenge von 1.600 l/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.
- g. Im Baugenehmigungsverfahren für die Änderung des Lebensmittelmarktes sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch ein Geräuschgutachten nachzuweisen.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittel- und des Getränkemarkts ist mit einem steigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen.

10.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarkts sind folgende umweltbezogene Auswirkungen zu erwarten: Durch die Erweiterung ist mit einem leicht steigenden Verkehrsaufkommen und in der Folge mit zusätzlichem Lärm und Schadstoffausstoß zu rechnen. Es sind jedoch voraussichtlich keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Planung wird sich außerdem der Versiegelungsgrad leicht erhöhen; dies hat jedoch keine Auswirkungen auf das Lokalklima.

10.3 Städtebauliche Auswirkungen für den Einzelhandel

Der Lebensmitteldiscounter liegt am südlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) des Nebenzentrums Hachen. Der Markt sichert und stärkt die Versorgungsfunktion des ZVBs und ist wesentlicher Bestandteil der Nahversorgungsstruktur in Hachen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versor-

gung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten, das Vorhaben trägt heute und perspektivisch zur Sicherung der Nahversorgung in Sundern bei¹⁰.

11. Städtebauliche Daten des VEP

Lebensmittelmarkt	1.540 m ²	32 %
Erschließungsfläche inkl. Stellplätze	2.336 m ²	49 %
Grünfläche	864 m ²	19 %
Gesamtfläche	4.740 m²	100 %

¹⁰ Stadt + Handel 2019

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Gegenstand des Umweltberichts ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 17 „Lebensmittelmarkt Hachen“, Hachener Straße 145 in Sundern.

Für Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchzuführen, in denen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

1.1. Inhalt und Ziele der Planung

Mit diesem VBP soll auf einer Fläche von 4.740 m² die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erweiterung des vorhandenen Netto-Marktes in der Hachener Straße geschaffen werden.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt entspricht den heutigen Anforderungen nicht, sodass vom Vorhabenträger ein Antrag auf Änderung des vorhandenen Planungsrechtes gestellt wurde. Die Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes sollen auf 1.010 m² begrenzt werden. Gemäß einem vorliegenden Einzelhandelsgutachten sichert und stärkt der Lebensmittelmarkt die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs und ist wesentlicher Bestandteil der Nahversorgungsstruktur des Nebenzentrums Hachen.

Der seit dem 12.12.2008 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. H 11 „westlicher Ortseingang“ wird mit Rechtskraft des VBP Nr. 17 im Plangebiet überlagert.

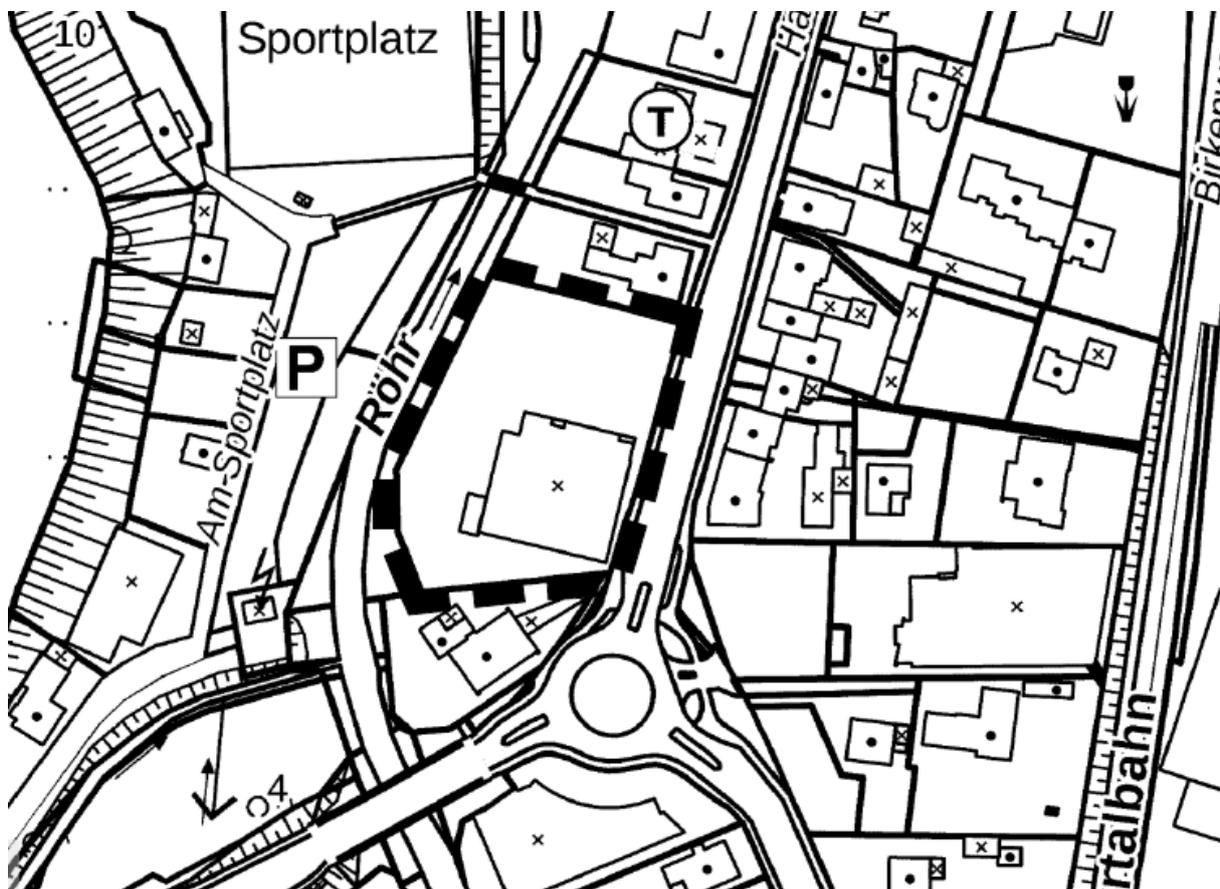


Abb. 6: ABK 5 mit Geltungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage © Land NRW (2017) / © [GeoBasis-DE/BKG 2017](#)

Das Plangebiet selbst ist von einer bestehenden Einzelhandelsnutzung Lebensmitteldiscounter geprägt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung. Östlich auf der anderen Straßenseite der Hachener Straße befindet sich eine weitere Einzelhandelsnutzung Lebensmittelmarkt. Südwestlich des Plangebiets endet der Siedlungsbereich. Entlang der Grundstücksgrenze im Westen verläuft der Fluss Röhr, welcher durch Gehölze gefasst ist.

1.2. Geltungsbereich und Fläche

Das Plangebiet liegt etwa 6 km nördlich des Innenstadtzentrums von Sundern im Ortsteil Hachen. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hachen, Flur 8 das Flurstück 735. Es ist begrenzt von der Hachener Straße (B 229) im Osten, einem Wohnhaus mit angrenzendem Kreisverkehr im Süden, vom Fluss Röhr im Westen sowie von Wohnbebauung im Norden. Für die geplanten Vorhaben der Erweiterung des Lebensmittelmarkts wird insgesamt eine Fläche von ca. 1.000 m² in Anspruch genommen.

1.3. Textliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO fest, die Verkaufsfläche wird im VEP auf max. 1.010 m² (inkl. Backshop) begrenzt.

Als Maße der baulichen Nutzung werden wegen der großflächigen Stellplatzanlage im Hinblick auf § 19 Abs. 4 BauNVO eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Gemäß § 20 i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse anlagentypisch auf eines begrenzt.

Ferner wird das vorläufig festgesetzte wasserrechtliche Überschwemmungsgebiet im Westen des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen sowie randliche Pflanzflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

2.1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes

EU Umweltziele

Die Ziele der Umweltpolitik der EU sind vor allem die Reduzierung der Treibhausgase, der Schutz der Natur und Biodiversität, die Steigerung der Lebensqualität durch Verbesserung der Luftqualität, verringerte Lärmbelastigung und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen. Diese Ziele sollen durch verschiedene Abkommen und Richtlinien erreicht werden.

Mit dem UVP-Gesetz erfolgte auf Basis der Richtlinie 85/337/EWG vom 27.06.1985 insbesondere die Umsetzung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Änderungsrichtlinie) sowie der Richtlinie 96/61/EG des Rates vom 24. September 1996 über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie). Mit der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (2001/42/EG) vom 27. Juni 2001 wurde die Strategische Umweltprüfung in Europäisches Recht eingeführt. Ferner gelten die Richtlinie 2011/92/EU vom 13. Dezember 2011 sowie die Richtlinie 2014/52/EU vom 16. April 2014 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dem Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie

2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 wurde das BauGB an die UVP-Richtlinie der EU angepasst.

Gesetze

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB zum Bodenschutz und zur Eingriffsregelung, benannt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gibt in § 1 die Ziele und in § 2 die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im besiedelten Bereich vor, das Landesnaturschutzgesetz NW (LNatSchG NW) stimmt die landesrechtlichen Regelungen mit den gesetzlichen Vorgaben des Bundes ab, dabei wurde 2016 die Eingriffsregelung angepasst. Im BNatSchG sind auch die artenschutzrechtlichen Verbote für die planungsrelevanten Arten genannt.

Das Wasserrecht (WHG bzw. LWG) formuliert bspw. in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes, wobei hier der Überschwemmungsschutz an der Röhre und der Überflutungsschutz bei Starkregen planungsrelevant sind.

Die Ziele zum Lärmschutz sind im Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert und in der TA Lärm zum Gewerbelärm umgesetzt.

2.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Stand März 2012), stellt das Gebiet als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar, der jedoch direkt an den ASB der Ortslage angrenzt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Gemischte Baufläche (M) im Zentralen Versorgungsbereich dargestellt. Ferner ist ein Überschwemmungsgebiet wasserrechtlich festgesetzt und nachrichtlich übernommen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zu einem Sonstigen Sondergebiet geändert werden.

Landschaftsplan

Der neu aufgestellte Landschaftsplan Sundern, der mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.03.2019 rechtskräftig wurde, legt für das Plangebiet keine Entwicklungsziele fest.

Bebauungspläne

Im Plangebiet westlich der Hachener Straße ist seit dem 12.12.2008 der Bebauungsplan Nr. H 11 „westlicher Ortseingang“, Ortsteil Hachen rechtskräftig. Er setzt ein Mischgebiet fest; mit diesem VBP Nr. 17 wird der Bebauungsplan Nr. H 11 im Plangebiet überlagert.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

3. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und geplante Maßnahmen

3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im folgenden Teil des Umweltberichtes erfolgt die Gliederung nach den Schutzgütern, deren Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen sind. Dabei werden zur besseren Lesbarkeit die Bestandsaufnahmen und die Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter zusammengefasst.

Über die Technik und Stoffe, die eingesetzt werden, um das Planvorhaben zu realisieren, kann im Moment noch keine detaillierte Aussage getroffen werden. Zurzeit ist zu erwarten, dass für die geplanten Stellplatzflächen Verbundsteine und für die Gebäudeerweiterung gängige Hochbaustoffe (wie Ziegelsteine, Kalksandstein etc.) verarbeitet werden.

Von den in Anlage 1 BauGB genannten Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind hier nur Lärmimmissionen erheblich; sie werden dem Schutzgut Mensch / Gesundheit zugeordnet.

Um das Planvorhaben umzusetzen, werden während der Bauphase Abfälle anfallen. Alle Abfälle, die während der Bauarbeiten anfallen, müssen vom Vorhabenträger ordnungsgemäß nach § 8 GewAbfV verwertet bzw. entsorgt werden.

Während der Betriebsphase wird sich an der Art der Abfälle nicht ändern, die Menge hingegen könnte aufgrund der Erweiterung steigen. Wie bisher werden die Betreiber der Märkte die anfallenden Abfälle gemäß GewAbfV ordnungsgemäß trennen und entsprechend verwerten bzw. entsorgen.

3.1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Wohn- und Aufenthaltsqualität

Das Plangebiet ist bereits durch die gewerbliche Nutzung mit Stellplätzen geprägt und bereits größtenteils versiegelt. Die Fläche hat keinerlei Erholungsfunktion, weist weder Wohn- oder Aufenthaltsqualitäten auf; daran würde sich auch bei Realisierung der Planung nichts ändern.

Verkehr

Die B 229 weist gemäß NW-SIB eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von 11.967 Kfz/d bei einem LKW-Anteil von 9,8 % auf. Mit der erweiterten Verkaufsfläche und gleichbleibender Zahl von Stellplätzen steigt auch das Kundenaufkommen nur geringfügig. Auf der Hachener Straße wird sich die Verkehrsbelastung dadurch ebenfalls nur geringfügig erhöhen.

Erholung

Das Plangebiet besitzt keinen eigenständigen Wert für die Erholung und es bestehen keine speziell der Freizeitfunktion dienenden Wege. Der Standort des Nahversorgers hat also keinerlei Erholungsqualität.

Ortsbild

Der Standort wird bereits gewerblich genutzt, sodass durch die geplante Erweiterung eine wesentliche Veränderung des Ortsbildes nicht zu erwarten ist. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist aus landschaftsästhetischer Sicht nicht als erheblich einzustufen, da die Grundstücksfläche auf der die Erweiterung des Marktes erfolgt kaum von der Hachener Straße einsehbar ist.

Lärm

Die heutigen Lärmimmissionen im östlichen Bereich des Plangebiets, direkt an der Hachener Straße betragen gemäß Umgebungslärmkartierung NRW 60-65 dB; im westlichen Teil des Plangebiets 55-60 dB.¹¹



Abb. 7: Umgebungslärmkartierung NRW (Quelle: Straßen.NRW)

Im Schalltechnischen Bericht des Ingenieurbüros Draeger Akustik aus dem Jahr 2011 wird festgestellt, dass die Prognosebeurteilungspegel die Immissionsrichtwerte einhalten und sie, je nach betrachtetem Immissionsort, um 2 dB(A) bis 12 dB(A) am Tag unterschreiten. Nachts werden die Immissionsrichtwertem je nach Immissionsort um 4 dB(A) bis 28 dB(A) unterschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete liegen bei 60 d(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Im Baugenehmigungsverfahren für die Änderung des Lebensmittelmarktes, das die gebietsbezogene Lärmsituation sowie den Betrieb des Lebensmitteldiscounters mit Anlieferung und Parkverkehr bezüglich der aktuellen Planung untersucht, sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch ein Geräuschgutachten nachzuweisen.

3.1.2. Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Vegetation und Biotoptypen

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden, auch im näheren Umfeld sind weder Naturdenkmale noch schutzwürdigen Biotope oder Natura-2000-Gebiete ausgewiesen.

¹¹ Website Umgebungslärmkartierung NRW

Das Plangebiet ist heute schon stark versiegelt und durch gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. An den Rändern des Parkplatzes liegen begrünte Flächen mit Gehölzstreifen, die durch das Planvorhaben jedoch nicht tangiert werden. Lediglich der aktuelle als Wiese genutzte Teil im Süden des Grundstücks wird teilweise durch die Erweiterung versiegelt.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Erweiterung kaum erhöht, vgl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Fauna

Die Artenschutzprüfung widmet sich dem Vorkommen planungsrelevanter Arten gemäß LANUV, als auch europäischer Arten. Planungsrelevante Wirkfaktoren stellen dabei aufgrund der Lage und Struktur des Plangebiets vor allem die Arten dar, die eine enge Bindung zu menschlichen Gebäuden besitzen oder die Nähe des Gewässers suchen. Dies kann insbesondere Fledermäuse und Vögel betreffen.

Das Plangebiet ist gemäß LANUV den Lebensraumtypen „Gebäude“ und „Vegetationsarme oder -freie Biotope“ zuzuordnen. Das Gebiet liegt im Bereich des Messtischblattes Nr. 4613, Quadrant 2. Es werden insgesamt 20 planungsrelevante Arten aufgeführt, bei denen es sich um eine Säugetierart (Zwergfledermaus), eine Amphibie (Geburtshelferkröte) und 18 Vogelarten handelt¹².

Im Rahmen der Artenschutzprüfung¹³ stellte der Gutachter in der Art- für Art-Analyse fest, dass für keine planungsrelevante Art mit gravierenden, das Vorkommen verringenden Auswirkungen zu rechnen ist. Kleinere nahrungsökologische Störwirkungen können aufgrund des Wegfalls der südlichen Wiesenfläche für 4 Arten auftreten; sie können komplett ausgeglichen werden, wenn die am westlichen Rand des Areales gelegene wiesenartige Fläche dauerhaft als solche gesichert bleibt. Ihre Pflege muss so festgeschrieben werden, dass hier nur einmal im Jahr im Herbst gemäht wird, um die krautige Struktur zu erhalten und das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.

Eingriff und Ausgleich

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Eingriffe umfassen i.W. die Überbauung und Versiegelung der bisher genutzten Flächen. Da bereits ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht, wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans Nr. H 11 gemacht, und nicht ausgehend von der tatsächlichen Bebauung.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Bewertungsrahmen des Hochsauerlandkreises (Untere Landschaftsbehörde 2006). In der Bilanzierung zeigen sich folgende Ergebnisse:

¹² Website LANUV – Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen

¹³ Ludescher 2019: Artenschutzrechtliches Gutachten der Stufe I zur geplanten Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Sundern-Hachen. Bochum

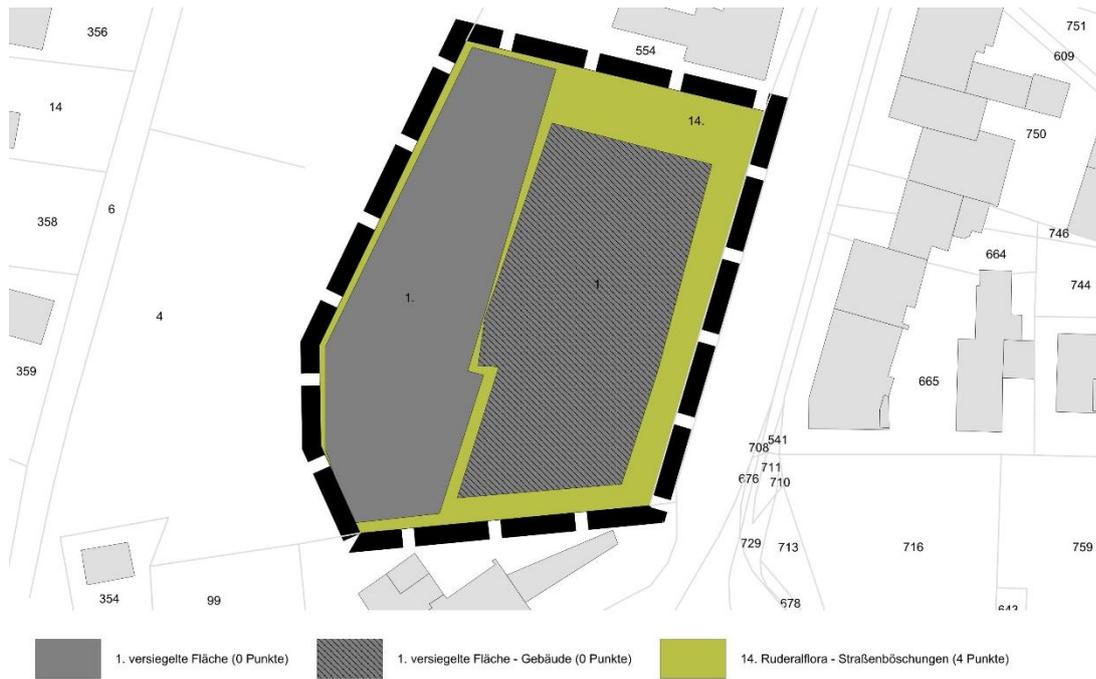


Abb. 8: Biotopkartierung Bestand

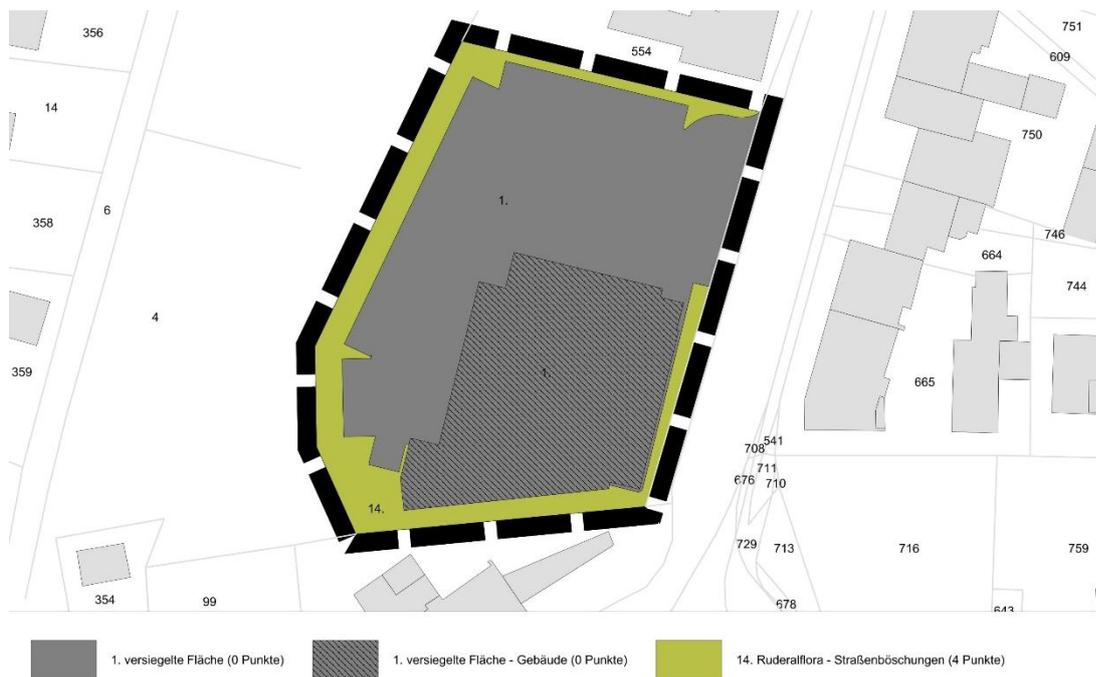


Abb. 9: Biotopkartierung Planung

		Bestand Bebauungsplan Nr. H 11			Planung VEP		
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte
1	Versiegelte Fläche mit direktem Abfluss in Kanal / Vorfluter	0	3.810	0	0	3.876	0

14	Ruderalflora / Brachflächen auf ständig gestörten / nährstoffreichen Standorten (Versicherungsmulden, Wegeseitengräben, Straßenböschungen u.a.)	4	930	3.720		864	3.456
Summe			4.740	3.720		4.740	3.456

Die Bilanzierung ergibt in der Gegenüberstellung im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 264 Wertpunkten.

Der verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet durch die Begrünung, der im Zuge der Erweiterung neu zu errichtenden südlichen Fassadenwand des Lebensmittelmarktes, in vollem Umfang ausgeglichen werden. Durch die Pflanzung von standortgerechten Kletterpflanzen am Fuß des Mauerkörpers, mit einem Pflanzabstand von 3m, ist eine mittelfristig vollständige Begrünung der ca. 150 m² großen Fläche der Südfassade gewährleistet.

Da auf Grundlage des Bewertungsrahmens des Hochsauerlandkreises (Unterer Landschaftsbehörde, Biotop-Typen-Liste 2006) für Fassadenbegrünung die Fläche der zu begrünenden Fassade mit Faktor 2 multipliziert wird, kann so das ermittelte ökologische Defizit in Höhe von 264 Biotopwertpunkten durch diese Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet in vollem Umfang kompensiert werden.

3.1.3. Schutzgut Fläche / Boden

Für das geplante Vorhaben eines Lebensmitteldiscounters wird insgesamt eine Fläche von 1.457 m² in Anspruch genommen.

Die Bodenkarte NRW weist am Standort Vega Braunauenboden auf mit lehmig-schluffigem Oberboden. Der Boden ist für eine Versickerung bedingt geeignet. Der gewachsene Boden wurde jedoch bereits weitgehend durch Versiegelung und Bebauung zerstört.

Schutzwürdige Böden bestehen im Plangebiet nicht¹⁴.

Laut Geologischem Dienst NRW liegt im Plangebiet verkarstungsfähiges Gestein in Form von Bachablagerungen (Schluff, Sand) über verkarstungsfähigem Kalkstein des Unterkarbons vor. Daher wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Es ist nicht auszuschließen, dass es dort durch Auslaugungsvorgänge zu Erdfällen kommen kann.

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarkts verändert sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet geringfügig. Da keine zu schützenden Böden betroffen sind, müssen keine entsprechenden Maßnahmen unternommen werden.

3.1.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser steht laut Bodenkarte sehr tief an, der optimale Flurabstand ist mittel und beträgt 2-6 dm.

¹⁴Website Geoportal NRW

Oberflächengewässer

Durch das Plangebiet verläuft kein Oberflächengewässer. Westlich des Plangebiets verläuft die Röhr. Im Westen des Plangebiets ist daher ein kleiner Teil entlang der Grundstücksgrenze zur Röhr hin als vorläufiges Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Bei extremem Hochwasser kann der gesamte Planbereich überschwemmt werden; mit einem entsprechenden Gebäudeschutz könnte man dieser Hochwassergefahr begegnen.

Die befristete wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Röhr ist bei der Vergrößerung des Lebensmittelmarktes in Rücksprache mit der UWB zu überprüfen.

Überflutungsnachweis

Im Fall von Starkregen kann eine kurzzeitige Überflutung in dem Planbereich auftreten. Da hier eine befestigte Fläche von > 800 m² vorliegt, ist gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Der örtlich maßgebliche Bemessungsregen ist dabei auf dem Grundstück zurückzuhalten, darüber hinausgehende Niederschläge sind über Notwasserwege abzuleiten. Im vorliegenden Fall bestehen bereits zwei unterirdische Rückhaltebecken im Plangebiet, und die im Westen angrenzend an das Plangebiet Röhr bildet eine gute Möglichkeit zur Ableitung von Starkregen, so dass der Überflutungsnachweis im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden kann.

3.1.5. Schutzgut Klima

Lufthygiene

Die Hachener Straße befindet sich nicht im Luftqualitätsüberwachungssystem des Landes Nordrhein-Westfalen (LUQS).

Die Hachener Straße weist in dem Abschnitt gemäß NW-SIB eine Verkehrsbelastung DTV von 11.967 Kfz/d bei einem Schwerlast-Anteil von 9,8 % auf.¹⁵ Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird auf der Hachener Straße ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Damit verbunden sind nur in geringem Maße zusätzliche Luftverunreinigungen durch den Kfz-Verkehr zu erwarten. Da die Mehrbelastung als unerheblich einzustufen ist, kann von Maßnahmen abgesehen werden.

Zur Emission von Treibhausgasen und zum Energieverbrauch liegen keine Angaben des Vorhabenträgers bzw. Betreibers vor.

Lokalklima

Lokalklimatisch betrachtet befindet sich der nördliche Bereich des Untersuchungsgebiets in einem offenen Gewerbe-/Industrieklima; der südliche Bereich in einem Vorstadtklima.

¹⁵ Website NW-SIB NRW

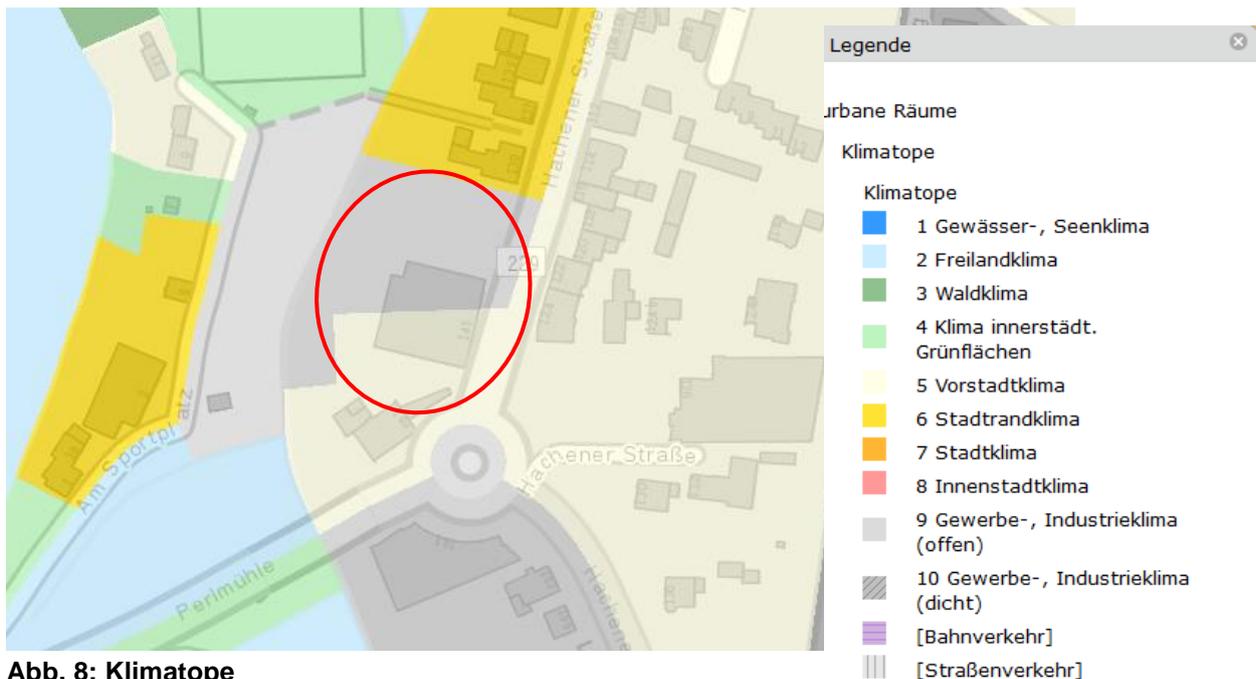


Abb. 8: Klimatope

Quelle: Website Fachinformationssystem Klimaanpassung

Die Umgebung ist überwiegend von einem bioklimatisch günstigen Vorstadtklima geprägt; auch treten Stadtrandklima, Freilandklima sowie Klima innerstädtischer Grünflächen auf.¹⁶ Da sich die Versiegelung nur geringfügig ändert, wird dies keine spürbaren Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

Klimaanpassung

Durch den Klimawandel ist künftig v.a. mit steigenden Temperaturen und heftigeren Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand zur Heizung geringer werden.

Im Fall von Starkregen kann eine kurzzeitige Überflutung in dem Planbereich auftreten. Da hier eine befestigte Fläche von > 800 m² vorliegt, ist gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Der örtlich maßgebliche Bemessungsregen ist dabei auf dem Grundstück zurückzuhalten, darüber hinausgehende Niederschläge sind über Notwasserwege abzuleiten. Im vorliegenden Fall bildet die westlich an das Plangebiet angrenzende Röhre eine gute Möglichkeit zur Ableitung von Starkregen.

3.1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Im Untersuchungsgebiet sind keine Denkmäler, sonstigen Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung sowie besonderen Sachgüter bekannt, die von dem Vorhaben tangiert werden.

Bei Bodeneingriffen könnten Bodendenkmäler entdeckt werden; dazu sind im Plan Hinweise aufgenommen, wie in dem Fall zu verfahren ist.

3.2. Störfälle und Risiken

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs.

¹⁶ Website LANUV – Fachinformationssystem Klimaanpassung

Der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb weist kein Störfallrisiko auf. Für die Schutzgüter sind daher bei bestimmungsgemäßem Betrieb keinerlei Risiken durch das Bauvorhaben zu erwarten.

Auf Grund der Lage an der Röhrl sind Hochwässer nicht auszuschließen. Gemäß der Hochwassergefahren- sowie der –risikokarte liegt das Plangebiet in einem Bereich sehr hoher Wahrscheinlichkeit von Hochwässern. Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet erstreckt sich jedoch nur sehr schmal entlang der westlichen Grundstücksgrenze, so dass das Gebäude nicht betroffen wäre.

3.3. Kumulierung, Wechselwirkungen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist hier nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern sind v.a. zwischen Klima, Wasser und bebauter Umwelt sowie zwischen Lärmemissionen und dem Menschen als Nachbarn zu erwarten.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben

4.1. Prüfung von Planungsalternativen

Es liegen keine Standortalternativen vor. Da in unmittelbarer Umgebung des Lebensmittelmarktes alles bereits bebaut ist und der Standort die südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) darstellt, stellt er die einzige Möglichkeit zur Umsetzung der Erweiterung des bestehenden Marktes dar.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird sich nutzungsbezogen am heutigen Zustand kurzfristig voraussichtlich nichts ändern. Würde das Planvorhaben nicht realisiert, hätte das also kurzfristig kaum direkte Auswirkungen; langfristig betrachtet hätte jedoch eine Nichtdurchführung des Bauvorhabens Auswirkungen auf den Lebensmittelmarkt und die Umwelt.

Unter anderem aufgrund des demografischen Wandels will der Lebensmittelmarktbetreiber und Vorhabenträger das Warensortiment ausweiten (Angebotsdifferenzierung, Frischemarkt etc.) und den Lebensmittelmarkt baulich an seine Kundschaft anpassen (breitere Gänge etc.). Behält er die derzeitige Größe und das derzeitige Sortiment bei, wird er im Wettbewerb um Kundschaft voraussichtlich Verluste hinnehmen und seine Existenz wäre an diesem Standort bedroht. Ein Umzug an einen anderen Standort könnte für die Kunden jedoch längere Anfahrtswege und eine stärkere Unterversorgung im Einzugsgebiet nach sich ziehen und sowohl für die wohnortnahe Nahversorgung wie auch für die Umwelt Nachteile mit sich bringen.

4.2. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Das Verkehrsaufkommen erhöht sich kleinräumig, allerdings ist eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Hachener Straße kaum spürbar. Die verkehrlichen Immissionen bleiben daher auf der Hachener Straße fast unverändert. Eine Überflutungsgefahr ist bei Starkregen und bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen.

4.3. Zusätzliche Angaben

Methodik: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Nach einer Begehung des Plangebiets erfolgten die Beschreibungen der Umwelt auf Basis verfügbarer Informationen im Internet. Die Angaben zu potenziellen Umweltbeeinträchtigungen erfolgten vor dem Hintergrund von Erfahrungen mit anderen Einzelhandelsprojekten mit Hilfe eigener Recherchen. Die Zugriffe auf externe Informationen sind im Quellenverzeichnis einzusehen. Zum Schall- und Artenschutz werden Gutachten erstellt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Teilweise fehlende Angaben wie zum Lärm werden durch Fachgutachten ersetzt. Zur Emission von Treibhausgasen und zum Energieverbrauch liegen keine Angaben des Vorhabenträgers bzw. Betreibers vor.

4.4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sofern sich nach Errichtung der Vorhaben Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

Gemäß dieser Zielsetzung konzentrieren sich Überwachungsmaßnahmen auf die Entwicklung des Verkehrsaufkommens als erhebliche Umweltauswirkung sowie die Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen.

5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Zu der Planung sind zusammenfassend folgende Auswirkungen zu erwarten:

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe a BauGB)	Wirkungen der Planung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe b BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe c BauGB)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> Keine Aufenthalts- oder Erholungseignung Auf der Hachener Straße DTV von 11.967 Kfz/d mit 9,8 % Schwerverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung unerheblich für das Ortsbild Verkehrsaufkommen auf der Hachener Straße wird geringfügig erhöht, geringe Zunahme Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> Kein Lärmschutz erforderlich Schallschutznachweis zur Baugenehmigung
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Keine schützenswerten Landschaftsstrukturen und Biotope vorhanden Landschaftsbild vorbelastet 	<ul style="list-style-type: none"> Ortsbild wird geringfügig verändert Es ist keine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Kompensation durch Anpflanzungen in den Randbereichen und Fassadenbegrünung

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe a BauGB)	Wirkungen der Planung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe b BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe c BauGB)
Fläche, Boden, Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • keine schutzwürdigen Böden • für Versickerung bedingt geeignet • mittlerer Grundwasserflurabstand • Überschwemmungsgefahr im Westen durch die Röhre 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenversiegelung wird nur geringfügig verändert • Kurzfristige Überflutung bei Starkregen möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung des Hochwasserschutzes • Überflutungsnachweis
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Lokalklima von offenem Gewerbe sowie Vorstadtklima geprägt • Bioklimatisch günstige Umgebung • lufthygienische Situation durch Verkehr belastet, aber kein Überwachungsschwerpunkt 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung erhöht sich kaum, keine spürbaren Klimawirkungen • Geringfügige Zunahme der kleinräumigen Verkehrsimmissionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Begrünung auf dem Parkplatz
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • keine Denkmäler oder sonstige Objekte mit besonderer kultureller Bedeutung vorhanden 		

Tab. 1: Zusammenfassende Darstellung

III. Quellenverzeichnis

Literaturquellen:

Draeger Akustik 2011: Schalltechnischer Bericht – Prognose und Beurteilung der Gewerbelärmimmission in der Nachbarschaft Netto-Verbrauchermarkt Hachener Straße 145 in Sundern-Hachen. Meschede

Ludescher, F. 2019: Artenschutzrechtliches Gutachten der Stufe I zur geplanten Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Sundern-Hachen. Bochum

Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB 2008: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sundern. Dortmund

Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB 2014: Nahversorgung in Sundern. Dortmund

Stadt + Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB 2019: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Netto-Marktes in Sundern, Hachener Str. 141 (Fokus auf § 11 Abs. 3 BauNVO). Dortmund

Internetquellen:

Website RLG-Regionalverkehr Ruhr-Lippe
<http://www.rlg-online.de>

Website Geologischer Dienst NRW – Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW
http://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html

Website Geoportal NRW
<https://www.geoportal.nrw/suche?lang=de&searchTerm=9af68d1a-77b2-4177-a763-f4b64696b302>

Website LANUV – Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen
<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/46134>

Website LANUV – Fachinformationssystem Klimaanpassung
<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/?feld=urbane%20R%C3%A4ume¶m=Klimatope>

Website MKULNV - Umgebungslärmkartierung NRW
<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Website Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen
<http://www.nwsib-online.nrw.de/>