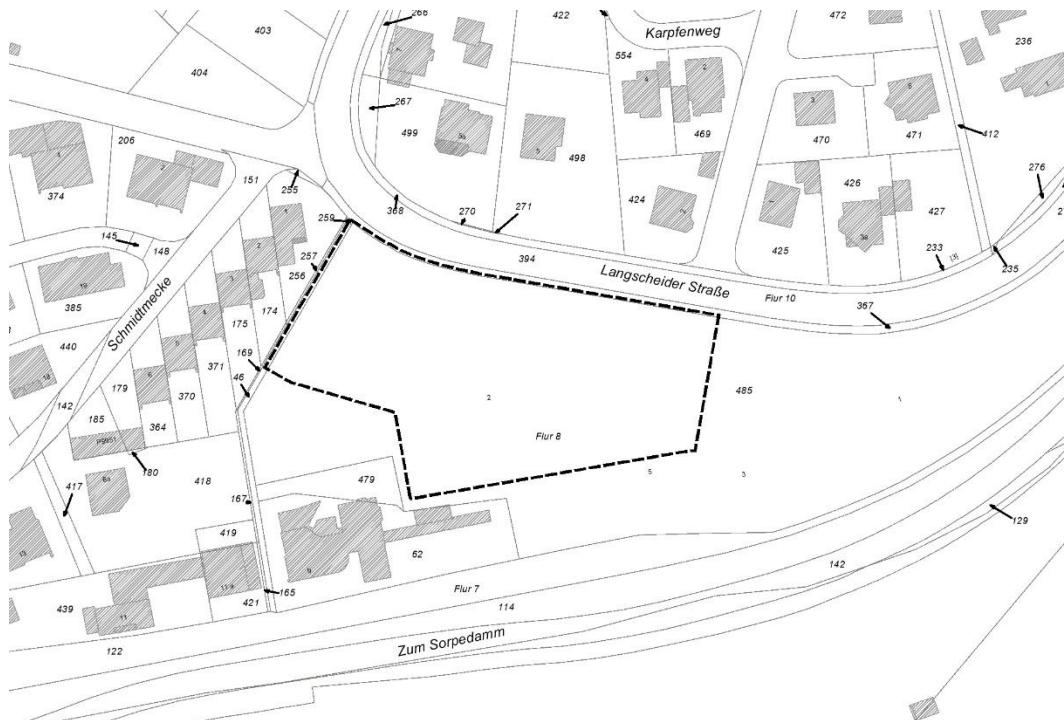


16. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: 20.05.2022



Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB sowie
Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB

Bearbeitet von:
Michael Happe, Dipl.-Ing. Bauass., Stadtplaner AKNW
Tim Grzybiak, M.Sc. Raumplanung
Dominik Reith, B.Sc. Raumplanung
BKR Essen
Heckstraße 59, 45239 Essen

Inhaltsverzeichnis

A. BEGRÜNDUNG	4
1. Planungsanlass	4
2. Lage und Struktur	4
3. Planungsrechtliche Situation und planungsrechtliche Anpassung	5
3.1. Regionalplanung	5
3.2. Landschaftsplan	5
3.3. Flächennutzungsplan	6
3.4. Bebauungsplan	6
4. Verfahren	7
5. Inhalt der Änderung	7
6. Verkehrliche Erschließung	8
6.1. Überörtliche Erschließung	8
6.2. Lokale Erschließung	8
6.3. ÖPNV	8
6.4. Ver- und Entsorgung	8
7. Umweltbelange	8
7.1. Umweltauswirkungen	8
7.2. Sonstige Auswirkungen	8
7.3. Klimaschutz und Klimaanpassung	9
8. Denkmalschutz	9
9. Quellen	9
B. UMWELTBERICHT	10
1. Einleitung und Methodik	10
2. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	10
3. Lage und Geltungsbereich	10
4. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	11
4.1 Verbindliche Ziele des Umweltschutzes	11
4.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	11
4. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und geplante Maßnahmen	13
4.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
4.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	14
4.1.2 Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	15
4.1.3 Schutzgut Fläche / Boden	15
4.1.4 Schutzgut Wasser	16
4.1.5 Schutzgut Luft / Klima	16
4.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe	17

4.2	Störfälle und Risiken	17
4.3	Kumulierung, Wechselwirkungen	17
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben.....	18
5.1	Prüfung von Planungsalternativen.....	18
5.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
5.2	Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen.....	18
5.3	Zusätzliche Angaben.....	18
5.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring).....	18
6	Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	19
C.	QUELLEN	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Räumlicher Geltungsbereich der 16. FNP-Änderung	4
Abbildung 2:	Ausschnitt Regionalplan	5
Abbildung 3:	Aktuelle Darstellung des FNP	6
Abbildung 4:	Ausschnitt des Bebauungsplans L10	6
Abbildung 5:	Neue Darstellung des FNP	7
Abbildung 6:	Tauschfläche zur 16. FNP-Änderung vorher (links) und nachher (rechts)	8
Abbildung 7:	Geltungsbereich der 16. Änderung des FNP.....	10
Abbildung 8:	Aktuelle Darstellung des Regionalplans (ohne Maßstab)	12
Abbildung 9:	Aktuelle Darstellung des FNP (ohne Maßstab)	12
Abbildung 10:	Ausschnitt des Bebauungsplans L10	13
Abbildung 11:	Luftbild (Quelle: TIM-online, Land NRW (2017)/©GeoBasis-DE/BKG 2017) ..	14
Abbildung 12:	Klimatope (Quelle: Fachinformationssystem Klimaanpassung)	17

A. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Auf dem Plangrundstück befindet sich neben einer Villa ein Hotel. Da dieses nicht mehr rentabel ist, soll das Grundstück einer neuen Nutzung bestehend aus Gastronomie, Ferienwohnen und ergänzend Wohnen, zugeführt werden. Im Süden des Plangebiets soll mit einem Café ein gastronomisches Angebot in erster Reihe zum Sorpesee entstehen, im Osten sind Ferienwohnungen und im Westen zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dafür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, wofür die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 sowie die 16. Änderung Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Sundern im Parallelverfahren notwendig sind.

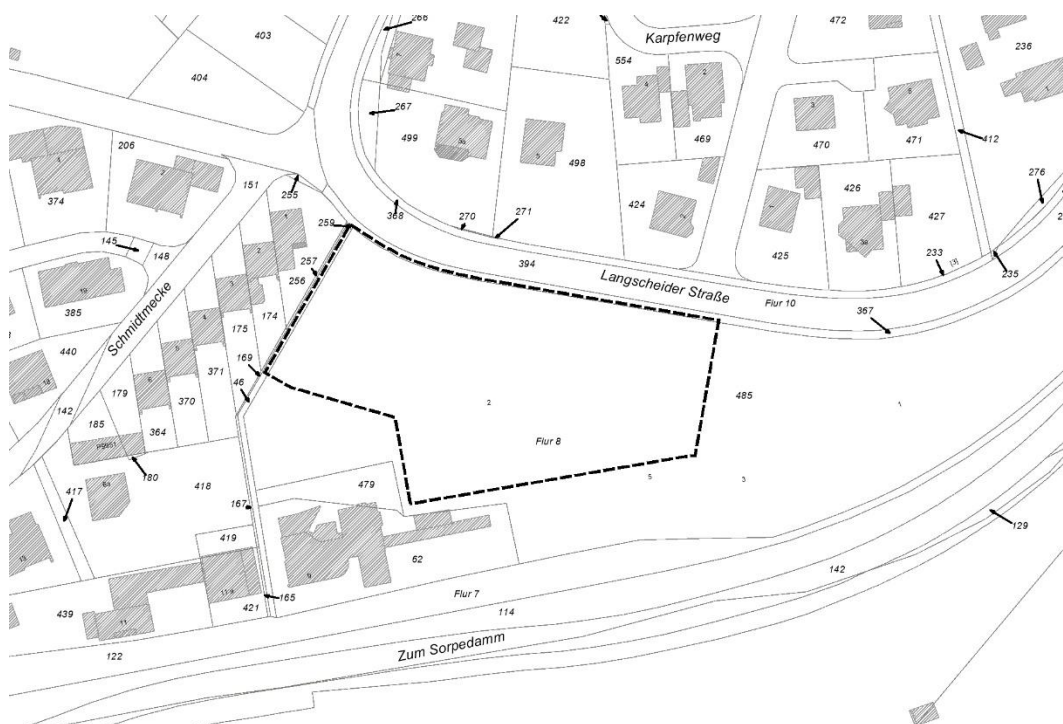


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 16. FNP-Änderung

2. Lage und Struktur

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sundern-Langscheid, welcher sich rund 3,5 km nordwestlich des Stadtzentrums von Sundern befindet. Der Änderungsbereich liegt zwischen der Langscheider Straße und der Straße Zum Sorpedamm rund 60 m nördlich des Sorpesees. Das Plangebiet umfasst in der Gemeinde Sundern, Gemarkung Langscheid, Flur 8 rund einen halben Hektar des Flurstücks 485.

Begrenzt wird dieses Flurstück

- Im Westen durch Flurstück 46 (Flur 8)
- Im Norden durch Flurstück 367 (Flur 10)
- Im Osten durch die Flurstücke 555 und 543 (Flur 10)
- Im Süden durch die Flurstücke 122 (Flur 7), 62 und 479 (Flur 8)

Die Fläche wird im östlichen Bereich als Hotelanlage mit einem Hauptgebäude (Zum Sorpedamm 1, 3, 5) und im westlichen Bereich mit einer vereinzelt stehenden Villa und einem Nebengebäude zum Wohnen genutzt. Im Osten befindet sich ein Parkplatz, im Norden führt

eine Zuwegung zu dem Wohngebäude sowie einem weiteren Hotel mit Restaurant (Zum Sorpedamm 9) südwestlich des Plangebiets.

Die nördliche und westliche Umgebung ist geprägt durch offene Wohnbebauung. Entlang der Straße Zum Sorpedamm befinden sich in westlicher Richtung noch weitere Gastronomie- und Beherbergungseinheiten. Südlich der L 687 befinden sich parkähnliche Freiflächen mit einzelnen Spielgeräten und einer Promenade sowie der Sorpesee mit einem Strandabschnitt. Rund 100 m südöstlich beginnt der Staudamm des Sorpesees mit teilweise bewaldeten Freiflächen und Wegen. Aufgrund der Randlage ist die weitere östliche Umgebung geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Naherholungsflächen.

3. Planungsrechtliche Situation und planungsrechtliche Anpassung

3.1. Regionalplanung

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 8 stellt im Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein kleiner Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Planung steht voraussichtlich mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung in Einklang. Eine Abfrage nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz wird im Laufe des Verfahrens durchgeführt.

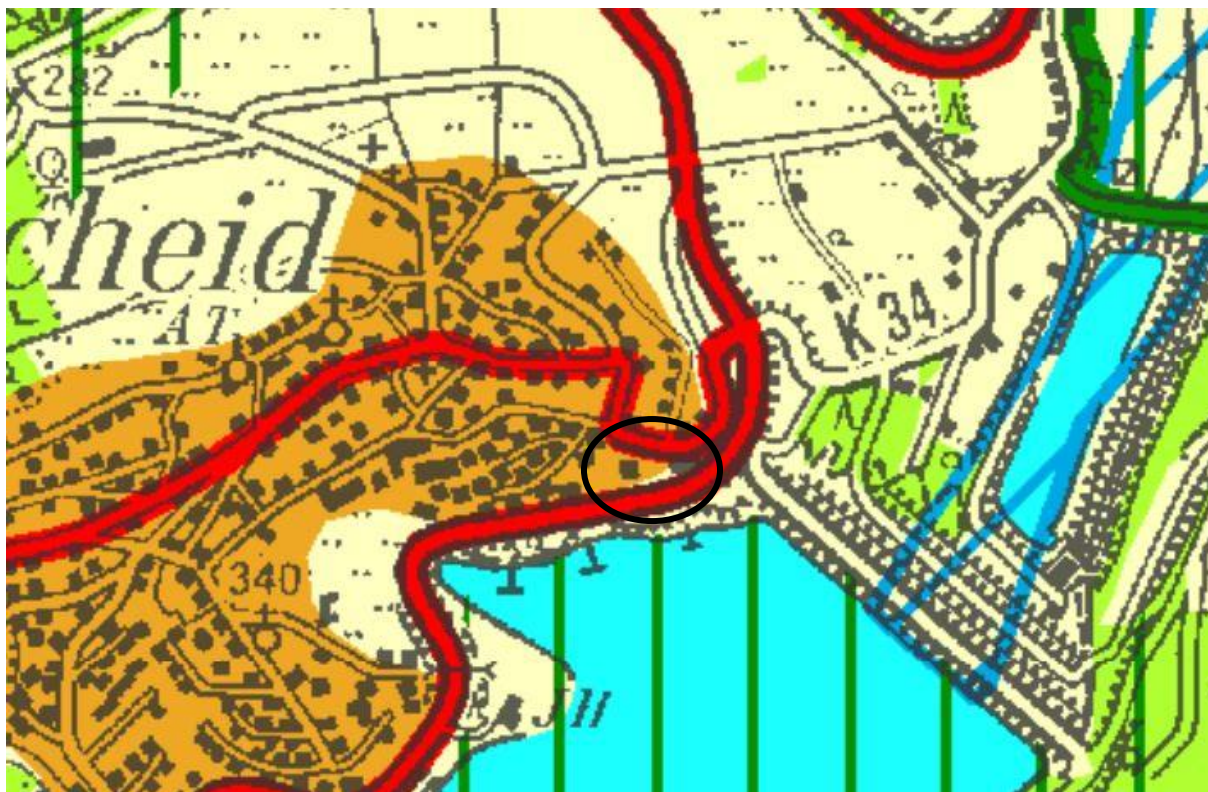


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan

3.2. Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden im Teilbereich Sundern des Landschaftsplans des Hochsauerlandkreises keine Festsetzungen oder Entwicklungsziele getroffen.

3.3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP der Stadt Sundern aus dem Jahr 2015 stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet FG 3 mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehrsgebiet dar. Der FNP wird in einem Teil für die geplante Wohnnutzung geändert. Darüber hinaus wird ein Teil Wohnbaufläche südlich der Berufsbildungsakademie zurückgenommen.

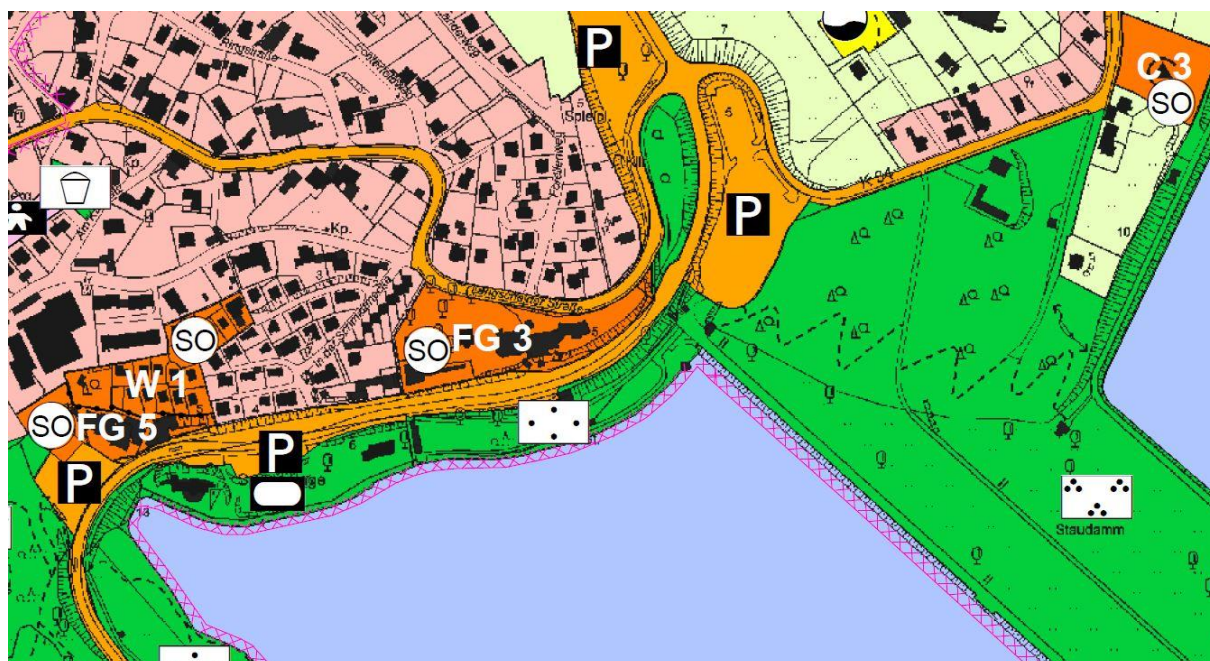


Abbildung 3: Aktuelle Darstellung des FNP

3.4. Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans L10 im Stadtteil Langscheid von 1984.

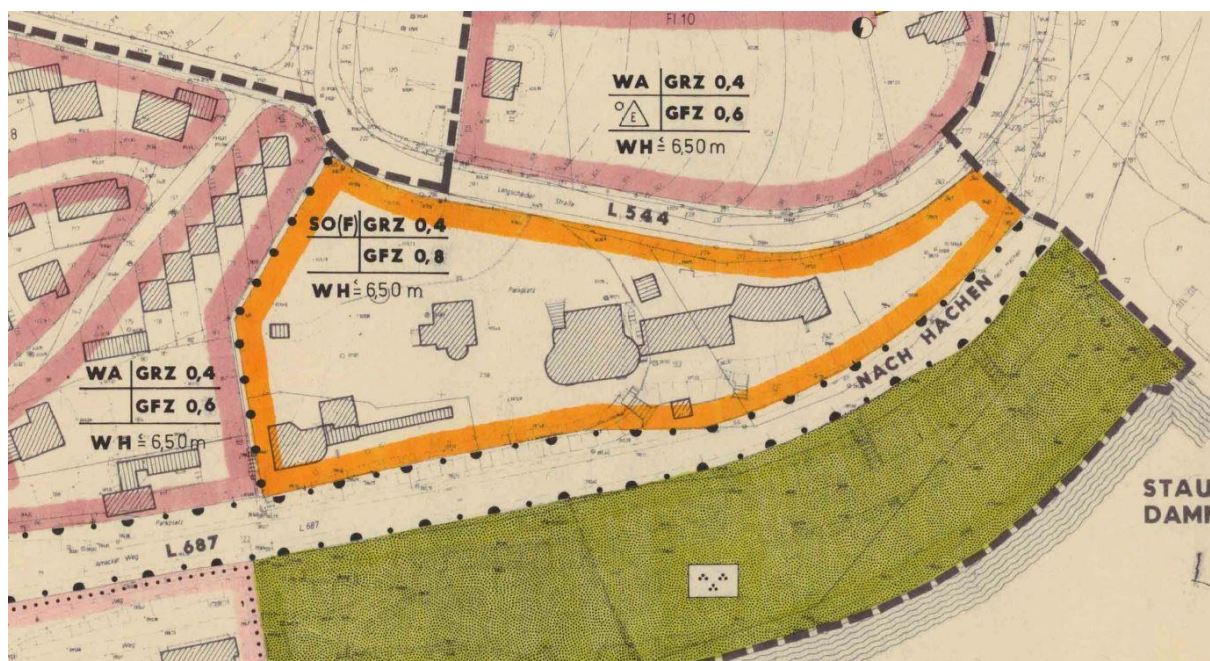


Abbildung 4: Ausschnitt des Bebauungsplans L10

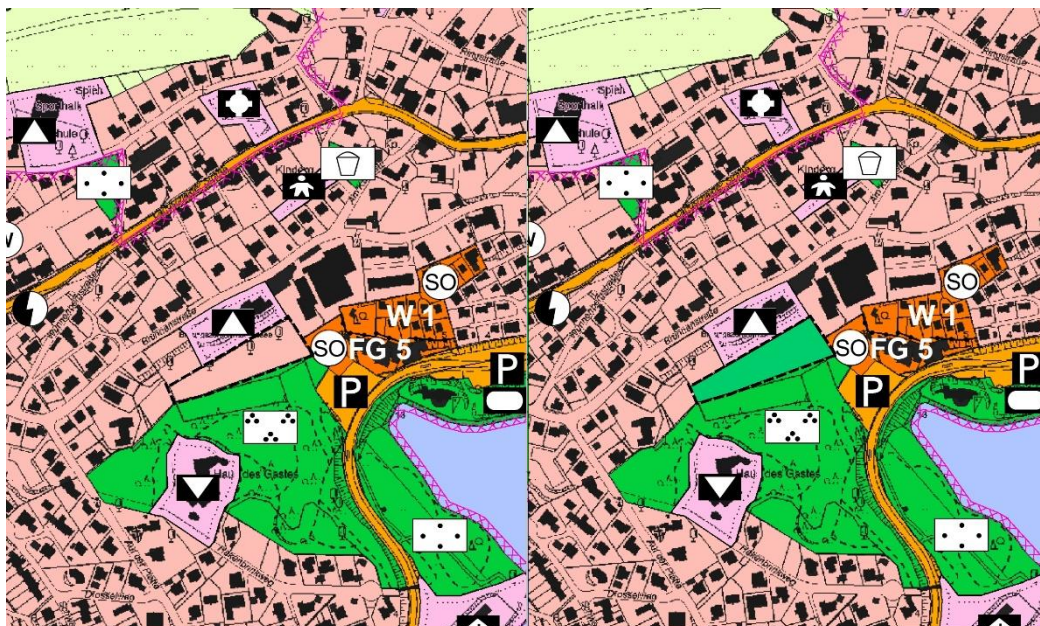


Abbildung 6: Tauschfläche zur 16. FNP-Änderung vorher (links) und nachher (rechts)

6. Verkehrliche Erschließung

6.1. Überörtliche Erschließung

Der Ortsteil Langscheid ist über Landstraßen an das Stadtzentrum, umliegende Städte und Ortsteile sowie das Bundesstraßennetz angebunden.

6.2. Lokale Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen Zum Sorpedamm im Süden und Langscheider Straße von Norden aus erschlossen.

6.3. ÖPNV

Der Stadtteil verfügt über keine Anbindung an das Bahnnetz. Direkt am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Sorpedamm. Von hier verkehrt der Bürgerbus B4 vormittags in Richtung Sunderner Innenstadt sowie die Buslinie R22 tagsüber stündlich nach Arnsberg.

6.4. Ver- und Entsorgung

Leitungen für Wasser, Strom und Telekommunikation befinden sich in den angrenzenden Straßen.

Für die Entwässerung wird im weiteren Verfahren ein Konzept entwickelt.

7. Umweltbelange

7.1. Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht (Teil B) dargestellt.

7.2. Sonstige Auswirkungen

Andere erhebliche städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.3. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die im Plangebiet zulässigen Gebäude sind auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Ferner wird empfohlen, eine solare Nutzung vorzusehen.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine geschützte oder schützenswerte Gebäude sowie Bodendenkmäler bekannt.

9. Quellen

Geschäftsstelle IMA GDI.NRW: Geoportal NRW <https://www.geoportal.nrw>

LANUV NRW: Fachinformationssystem Klimaanpassung www.klimaanpassung.nrw.de

LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4613 Balve.

B. UMWELTBERICHT

1. Einleitung und Methodik

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

2. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Auf dem Plangrundstück befindet sich gegenwärtig ein Hotel. Da dieses nicht mehr rentabel ist, soll das Grundstück einer anderweitigen touristischen Nutzung in Form von Gastronomie und Ferienwohnungen sowie Wohnnutzung zugeführt werden. Im Süden des Plangebiets soll mit einem Café ein gastronomisches Angebot in erster Reihe zum Sorpesee entstehen. Dafür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, wofür die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „Seehof“ sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Sundern im Parallelverfahren notwendig ist.

3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Langscheid, Flur 8 rund 0,5 ha des Flurstücks 485.

Begrenzt wird dieses Flurstück

- Im Westen durch Flurstück 46 (Flur 8)
- Im Norden durch Flurstück 367 (Flur 10)
- Im Osten durch die Flurstücke 555 und 543 (Flur 10)
- Im Süden durch die Flurstücke 122 (Flur 7), 62 und 479 (Flur 8)

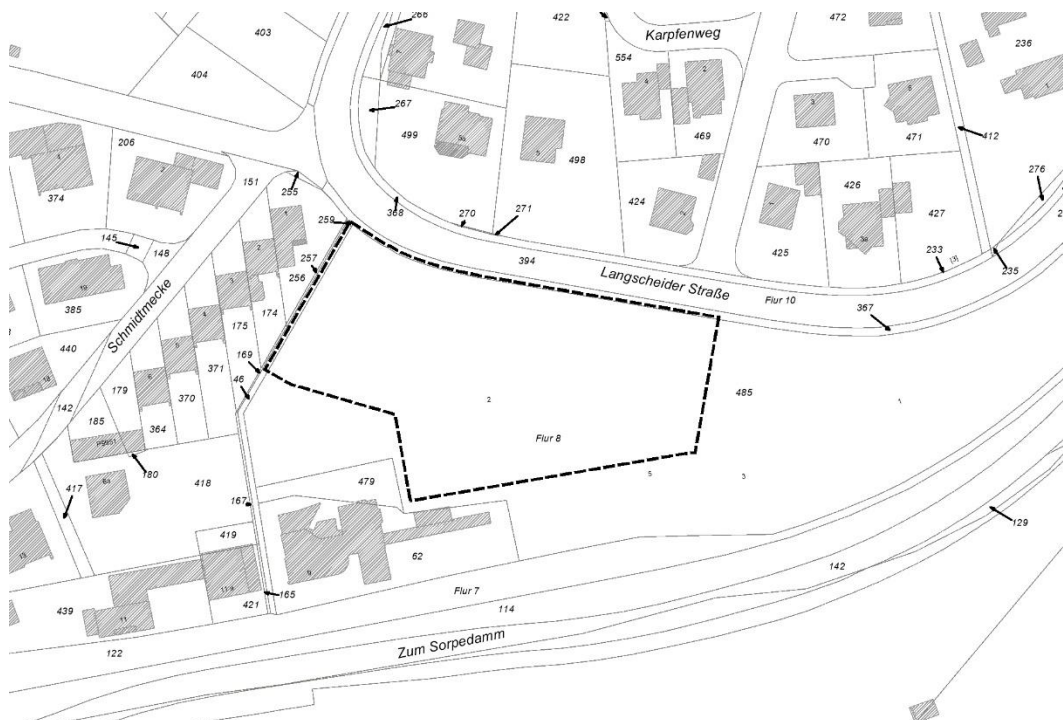


Abbildung 7: Geltungsbereich der 16. Änderung des FNP

4. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

4.1 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 Lärmbelastung 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. Im BNatSchG sind auch die artenschutzrechtlichen Verbote für die planungsrelevanten Arten genannt.

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

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gibt in § 1 die Ziele und Grundsätze zum Schutz des Bodens an. Zusätzlich wird in § 3 die Anwendung bei schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten vorgegeben. Die Untersuchung und Bewertung von altlastenverdächtigen Flächen sowie Anforderungen zur Gefahrenabwehr und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen werden in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) geregelt.

Das Wasserrecht (WHG bzw. LWG) formuliert bspw. in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes, insbesondere hinsichtlich der Abwasserbeseitigung.

4.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 8 stellt im Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein kleiner Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Planung steht voraussichtlich in Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

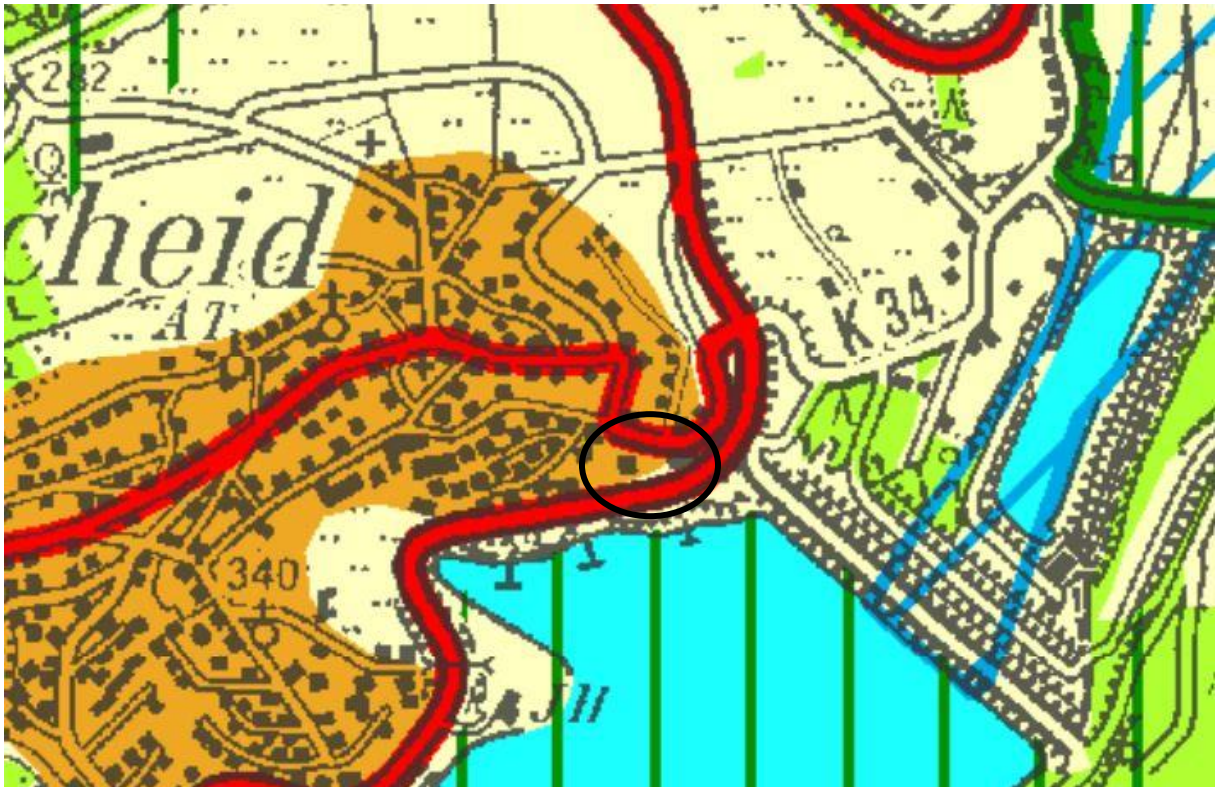


Abbildung 8: Aktuelle Darstellung des Regionalplans (ohne Maßstab)

Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der amtliche FNP der Stadt Sundern von 2015. Dieser weist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet FG 3 mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehrsgebiet aus.

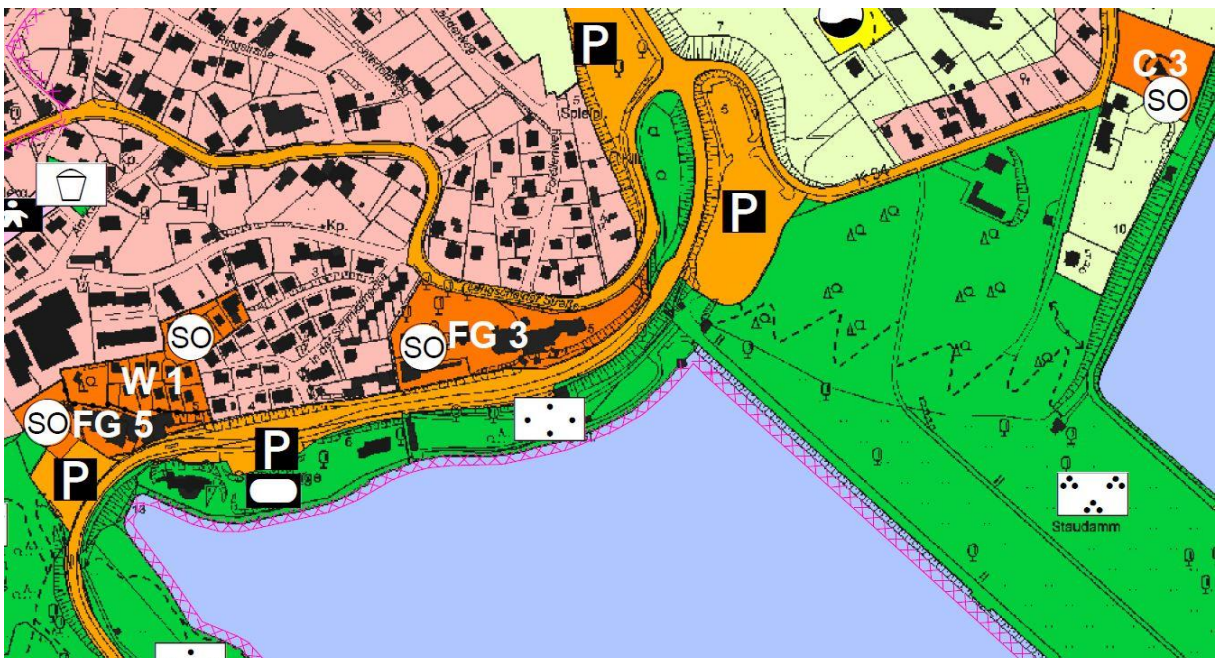


Abbildung 9: Aktuelle Darstellung des FNP (ohne Maßstab)

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „Seehof“ vorgesehen. Damit dieser aus dem FNP entwickelt ist, ist die FNP-Teiländerung erforderlich. Die Änderung des FNP wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

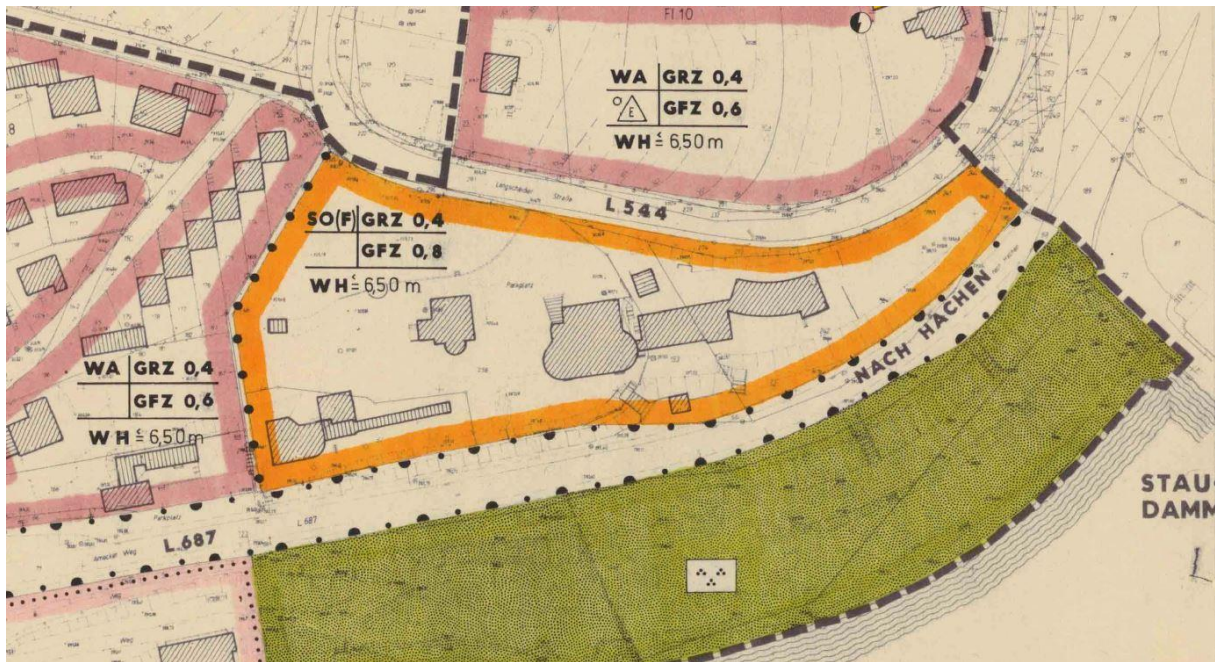


Abbildung 10: Ausschnitt des Bebauungsplans L10

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans L10 im Stadtteil Langscheid. Weil hier eine planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante wohnliche Nutzung nicht gegeben ist, wird der VBB aufgestellt.

Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden im Teilbereich Sundern des Landschaftsplans des Hochsauerlandkreises keine Festsetzungen oder Entwicklungsziele getroffen.

4. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und geplante Maßnahmen

4.1 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 den Neubau gängige Hochbaustoffe (wie Ziegelsteine, Kalksandstein, Glas, Metalle etc.) verarbeitet werden.

Von den in Anlage 1 BauGB genannten Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind hier i.W. Lärm- und Lichtimmissionen erheblich.

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. Die während der Betriebsphase anfallenden Abfälle sind gem. GewAbfV ordnungsgemäß zu trennen und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

4.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Erholung / Ortsbild

Der vorhandene Beherbergungsbetrieb konnte zuletzt keine besondere Erholungsfunktion erfüllen. Bei einer Umsetzung der Planung wird das Plangebiet aufgewertet, die offene Bebauung entlang der Langscheider Straße und die privaten Grünflächen verbessern das Ortsbild.

Wohn- und Aufenthaltsqualität



Abbildung 11: Luftbild (Quelle: TIM-online, Land NRW (2017)/©GeoBasis-DE/BKG 2017)

Die gegenwärtige Nutzung bietet mangels Nachfrage und daraus resultierendem Leerstand keine Aufenthaltsqualität. Mit der Realisierung der Planung sind Verbesserungen für die Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Planungsgebietes zu erwarten. Durch den Neubau von Ferienwohnen und Gastronomie wird das touristische Potenzial der Fläche besser ausgeschöpft. Mit Wohngebäuden entsteht neue Wohnfläche, die ebenfalls eine Wohnqualität bietet, welche bislang im Plangebiet nicht vorhanden war.

Verkehr

Das Plangebiet liegt zwischen der L 687 (Zum Sorpedamm) und der L 544 (Langscheider Straße). Für den angrenzenden Abschnitt 1 der L 544 ergibt die automatische Zählung eine DTV 2015 von 3504. Laut der automatischen Zählstelle des Abschnitts 10 der L 687 beläuft sich die Verkehrsbelastung DTV 2015 auf 2886.¹

Direkt am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Sorpedamm. Von hier verkehrt der Bürgerbus B4 vormittags in Richtung Sunderner Innenstadt sowie die Buslinie R22 tagsüber stündlich nach Arnsberg.

¹ Verkehrszählung 2015 gemäß NW-SIB

Insgesamt ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrsaufkommens für beide angrenzenden Straßen zu rechnen. Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Verkehrsgutachten erstellt.

Lärm

Für die angrenzenden Straßen liegt keine Lärmkartierung des Straßenverkehrs vor.

Selbst bei einer moderaten Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist kaum mit einer spürbaren Erhöhung der Lärmimmissionen zu rechnen.

Die Auswirkungen insbesondere der Verkehrsimmissionen werden im Rahmen eines Schallgutachtens ermittelt und bewertet.

4.1.2 Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete, schutzwürdige Biotop oder Natura 2000 Gebiete.

Biotop und Lebensräume

Auf dem Plangebiet gibt es mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Nutzung. Weiterhin gibt es eine größere Rasenfläche im Nord-Westen sowie zu dem Hotel gehörende Gartenflächen und Parkplatz. Die restlichen Flächen sind durchzogen von Kleingehölzen, Alleen, Bäumen, Gebüsch, Hecken, Sand- und Kalkmagerrasen und vegetationsarme oder -freien Biotopen bzw. Brachen.

Im weiteren Verfahren ist dazu ein Artenschutzgutachten zu erstellen.

Durch das Planvorhaben bleiben die vorhandenen Biotoptypen bestehend aus Gebäuden, Kleingehölzen, Alleen, Bäumen, Gebüsch, Hecken, Sand- und Kalkmagerrasen und Gärten größtenteils erhalten bzw. werden umstrukturiert.

Fauna

Gemäß LANUV² sind im Quadranten 2 des Messtischblatts 4613 in den Lebensräumen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsch, Hecken, Vegetationsarme oder -freie Biotop, Sand- und Kalkmagerrasen, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude insgesamt eine Fledermausart, 1 Amphibienart sowie 28 Vogelarten, darunter 22 Vogelarten mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich.

Bezüglich der planungsrelevanten Arten muss im Rahmen der Artenschutzprüfung das Vorkommen dieser Arten vor Ort geprüft werden. Auswirkungen auf die Fauna werden im Rahmen der Artenschutzprüfung ermittelt.

Eingriff und Ausgleich

Die Bewertung der Eingriffe erfolgt nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LÖBF 2006). Dabei werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans L10 den geplanten Festsetzungen der Änderung gegenübergestellt.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird im weiteren Verfahren erstellt.

4.1.3 Schutzgut Fläche / Boden

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Nach der Bodenkarte NRW³ handelt es sich bei dem Bodentyp des Plangebiets um Braunerde und bei der Bodenart um stark tonigen Schluff. Der optimale Grundwasser-Flurabstand ist

² LANUV: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4807.

³ Website Geoportal NRW

gering, die Verdichtungsempfindlichkeit ist mittel. Die Versickerungseignung ist nicht gegeben.⁴ Der Boden im Plangebiet weist keine besondere Schutzwürdigkeit auf.

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Quadranten für den keine Gefährdungspotenziale des Untergrundes ausgewiesen werden.⁵

Durch die Planung kommt es zu einer Umstrukturierung von versiegelten Flächen und Freiflächen. Durch die Integration des Cafés in den Hang werden in diesem Bereich die Erosionspotenziale verringert.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Rund 1,4 km nördlich beginnt die Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „Enkhausen Tiefbrunnen 1 und 2“.

Grundwasser

Laut Bodenkarte NRW ist hier kein Grundwasser vorhanden, der Flurabstand ist gering.⁶

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Knapp 60 m südlich des Plangebiets befindet sich die Sorpetalsperre. Hier wird die Sorpe durch den nur 60 m südöstlich liegenden Damm aufgestaut.

Aufgrund der Funktionsweise der Talsperre ist das Plangebiet auch bei einem im Mittel seltener als alle 100 Jahre auftretenden Hochwasser (HQextrem) von keinen Überschwemmungen betroffen.⁷

4.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Lufthygiene

Das Plangebiet und die angrenzenden Straßen befinden sich nicht im Luftqualitätsüberwachungssystem des Landes Nordrhein-Westfalen (LUQS). Gleichwohl liegen auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen mittlere Verkehrsbelastungen vor (vgl. Kap. 4.1.1). Auch bei einer evtl. zu erwartenden Erhöhung des Verkehrs wird auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen die Luftbelastung kaum erheblich zunehmen.

Lokalklima

Das Plangebiet und seine nächste Umgebung sind geprägt durch ein Vorstadtklima.⁸ Durch die offene Bauweise ist auch die Fläche nördlich des Plangebietes als vorstadtklimatisch geprägt. In westlicher Richtung herrscht aufgrund der zunehmenden Verdichtung ein Stadtrandklima. Südlich des Plangebiets herrscht im Bereich der Parkanlage ein Klima innerstädtischer Grünflächen sowie weiter südlich im Bereich des Sorpesees ein Gewässerklima.

Die Umsetzung des Vorhabens strukturiert versiegelte und unversiegelte Flächen um. Während im Bereich des Hotelgebäudes und des Parkplatzes eine Auflockerung stattfindet, erfahren andere, bislang unversiegelte Flächen eine Versiegelung. Die Geschossigkeit ist dabei nicht höher als in der Umgebung. Die umliegenden Freiflächen und Wasserflächen bieten Raum für Kaltluftströme und Verdunstung.

Insgesamt ist durch das Vorhaben dementsprechend keine erhebliche Veränderung des lokalen Klimas zu erwarten.

⁴ Bodenkarte NRW

⁵ Website Geologischer Dienst NRW

⁶ Website Geoportal NRW

⁷ ELWAS: elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW

⁸ LANUV: Fachinformationssystem Klimaanpassung



Abbildung 12: Klimatope (Quelle: Fachinformationssystem Klimaanpassung)

Klimaschutz

Angaben zu den zu erwartenden CO₂-Emissionen durch die Vorhaben liegen nicht vor. Die Gebäude sind nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes ausreichend zu isolieren. Auf den Flachdächern der neu zu errichtenden Mehrfamilienhäuser sowie dem Café ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen vorgesehen.

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.

Durch Geländemodellierung und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden, Garagen und Tiefgaragen keine Überflutungsschäden entstehen.

4.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Daneben sind keine Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung sowie besonderen Sachgüter bekannt, die von dem Vorhaben tangiert werden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zum Rückbau des leerstehenden Hotels sowie der Villa.

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

4.2 Störfälle und Risiken

Störfallbetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

Ob das Plangebiet im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs liegt, ist im weiteren Verfahren zu klären.

4.3 Kumulierung, Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben

5.1 Prüfung von Planungsalternativen

Für Wohnnutzung bietet Sundern-Langschede noch weitere Flächenpotenziale. Eine Weiternutzung des Plangebiets als Fläche für den Fremdenverkehr ist hier in veränderter Form geplant. Damit bietet die Fläche das einzigartige Potenzial für eine Umstrukturierung entlang der See-Promenade sowie für Wohnnutzungen mit Blick auf den See.

Für das Vorhaben gibt es in seiner Qualität keine alternativen Standorte außerhalb des Uferbereichs.

5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Verfall des bereits geschlossenen Hotels und seiner Anlagen zu rechnen.

5.2 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen könnte es zu einer zusätzlichen Lärmbelastung kommen.

5.3 Zusätzliche Angaben

Methodik: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
Nach einer Begehung des Plangebiets erfolgte die Beschreibung der Umwelt auf Basis verfügbarer Informationen im Internet und ergänzender Gutachten. Die Angaben zu potenziellen Umweltbeeinträchtigungen erfolgten vor dem Hintergrund von Erfahrungen mit anderen Projekten und mit Hilfe eigener Recherchen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Teilweise fehlende Angaben wie zum Lärmschutz und zu planungsrelevanten Arten werden durch Fachgutachten ersetzt. Zur Emission von Treibhausgasen und zum Energieverbrauch liegen noch keine Angaben vor.

5.4 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 und der Umsetzung der Eingriffsregelung.

6 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. 2a BauGB)	Wirkungen der Planung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2b BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2c BauGB)
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Ein Wohnhaus und ein Hotel vorhanden, das aufgegeben wird Hohes Potenzial für Aufenthalt und Erholung Straßen mit ca. 3.000 – 4.000 Kfz/d	Geringe Erhöhung des Verkehrs zu erwarten, aber keine spürbare Lärmzunahme	Schallgutachten Evtl. Lärmschutz
Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Schutzgebiete Überwiegend Rasen und Gärten	Die vorhandenen Biotoptypen werden umstrukturiert, keine qualitative Änderung	Artenschutzprüfung Eingriffsregelung
Fläche / Boden	Inanspruchnahme 0,5 ha Braunerde, nicht schutzwürdig 16 m Gefälle	Umstrukturierung von versiegelten Flächen und Freiflächen	-
Wasser	Geringer GW-Flurabstand Keine Versickerungseignung	Keine Überschwemmungen zu erwarten	-
Klima / Luft	Vorstadtklima	Keine erheblichen Änderungen Lokalklima	Klimaanpassungsmaßnahmen Photovoltaik
Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe	Keine Kulturgüter vorhanden	Hotel wird entfernt	-
Störfälle und Risiken	Kein Achtungsabstand	Kein Störfallbetrieb geplant	-
Kumulierung, Wechselwirkungen	-	-	-

C. QUELLEN

ELWAS: elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW: <https://www.elwasweb.nrw.de/>

Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen: Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen <https://www.gdu.nrw.de>

Geschäftsstelle IMA GDI.NRW: Geoportal NRW <https://www.geoportal.nrw>

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NW SIB www.nwsib-online.nrw.de

LANUV NRW: Fachinformationssystem Klimaanpassung www.klimaanpassung.nrw.de

LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4807.

MUNLV NRW: Flussgebiete NRW <https://www.flussgebiete.nrw.de/node/5696>

MUNLV NRW: NRW Umweltdaten vor Ort

MUNLV NRW: Umgebungslärm in NRW www.umgebungslaerm.nrw.de