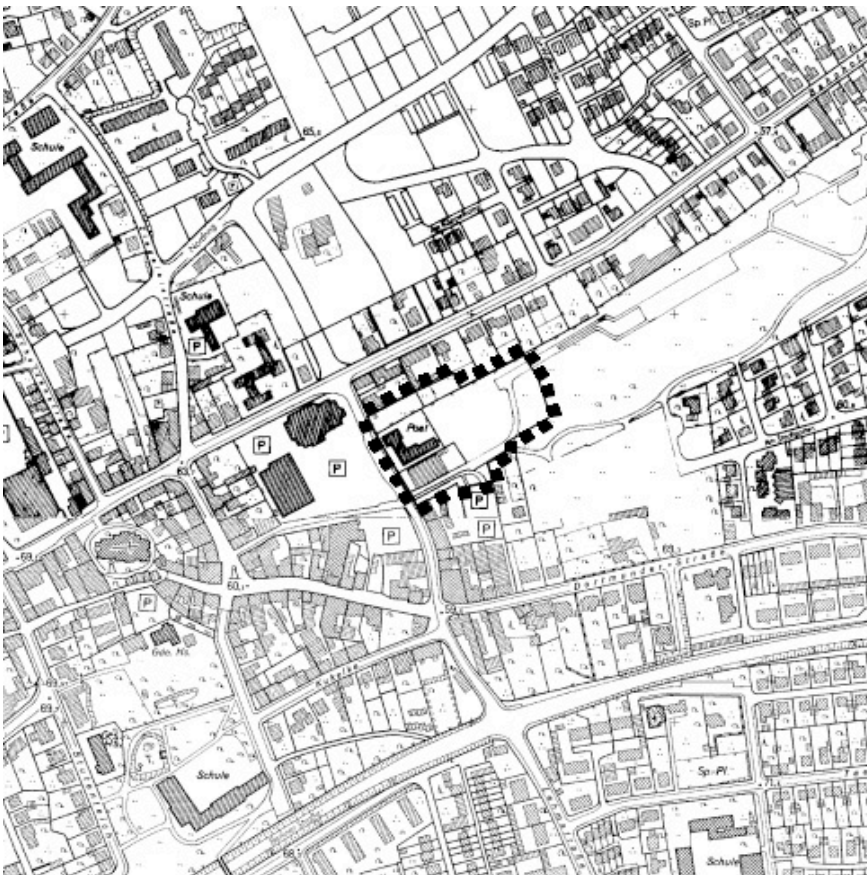


4. Änderung Flächennutzungsplan

Entscheidungs- begründung

Stadt Waltrop



Teil A Städtebauliche Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.4.1	Landes- und Regionalplanerische Vorgaben	4
1.4.2	Regionales Einzelhandelskonzept	4
1.4.3	Landschaftsrechtliche Vorgaben	4
2	Planungsziel – Städtebauliche Konzeption	5
3	Inhalt der 4. Flächennutzungsplan-Änderung	6
4	Sonstige Belange	6
4.1	Erschließung	6
4.2	Ver- und Entsorgung	6
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	6
4.4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	6
5	Immissionsschutz	7
6	Natur und Landschaft / Freiraum	7
6.1	Eingriffsregelung	7
6.2	Biotop- und Artenschutz	7
6.3	Natura 2000 – Gebiete	8
6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	8
6.5	Forstliche Belange	9
7	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	9
7.1	Altlasten und Kampfmittel	9
7.2	Denkmalschutz	9

Teil B Umweltbericht

Gesonderter Bericht erarbeitet durch das Büro Landschaft und Siedlung

Teil A Städtebaulicher Teil der Begründung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Die Stadt Waltrop beabsichtigt, den Flächennutzungsplan östlich der Straße Am Moselbach zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss ist für den 1.12.2015 geplant.

Das 1,4 ha große Plangebiet der 4. Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich im Osten der Waltroper Innenstadt.

Es wird begrenzt:

- im Südwesten durch die Straße Am Moselbach,
- im Norden durch die Wohnbebauung südlich der Bahnhofstraße,
- im Nordosten durch den Moselbachpark
- und im Südosten durch vorhandene Wohnbebauung sowie den vorhandenen Parkplatz zwischen Dienstleister und südlich gelegenen Discounter.

Die Grenzen der FNP-Änderung können der Planzeichnung entnommen werden.

1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Im Änderungsbereich soll künftig ein Vollsortimentsmarkt errichtet werden. Der Flächennutzungsplan stellt an diesem Standort eine Gemischte Baufläche sowie eine Grünfläche dar.

Um Baurechte für die Ansiedlung eines Großflächigen Einzelhandels zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP Nr. 88) erfolgt im Parallelverfahren.

1.3 Derzeitige Situation

Das Gebiet der 4. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst angrenzend an die Straße Am Moselbach eine als Wiese genutzte Baulücke sowie südlich anschließend das Bestandsgebäude der Post mit einem rückwärtig gelegenen Parkplatz. Weiter östlich beginnt der Moselbachpark, eine öffentliche städtische Grünanlage, die sich mit einer bandartigen Struktur ca. 950 m nach Osten fortsetzt.

Südlich der Post grenzen ein Dienstleister sowie die südlich gelegene Erschließungsstraße für die Parkplätze des Dienstleisters und eines Discounters an.

Westlich der Straße am Moselbach befinden sich der Marktplatz, die Stadthalle und der Beginn der Fußgängerzone. Nördlich und südlich des Änderungsbereiches grenzt Wohnbebauung an.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

1.4.1 Landes- und Regionalplanerische Vorgaben

Der sachliche Teilplan Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan NRW hat für vorhabenbezogene Bebauungspläne im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO folgendes Ziel formuliert:

- Standorte nur im Allgemeinen Siedlungsbereich
- Zentrenrelevante Sortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Beeinträchtigungsverbot zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden.

Der Regionalplan Emscher-Lippe¹ stellt für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Die landesplanerische Anfrage wurde durch ein Gespräch mit der Regionalplanungsbehörde Regionalverband Ruhr (RVR) eingeleitet. Eine schriftliche Zustimmung erfolgte am 23.02.2016.

1.4.2 Regionales Einzelhandelskonzept²

Die Stadt Waltrop ist Mitgliedskommune des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet (REHK), das im Jahr 2013 bereits zum 2. Mal fortgeschrieben wurde.

Die beteiligten Kommunen haben sich darauf verständigt, für raumbedeutsame Einzelhandelsvorhaben einen regionalen Konsens zu erzielen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dies vor Beginn der förmlichen Verfahren zu prüfen.

1.4.3 Landschaftsrechtliche Vorgaben

Für Teile des Stadtgebietes Waltrop gilt künftig der derzeit in Aufstellung befindliche Landschaftsplan Ost-Vest. Der Änderungsbereich liegt außerhalb dieses Landschaftsplanes.

¹ Bezirksregierung Münster: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirks Münster – Teilabschnitt „Emscher-Lippe“ –, 12.11.2004, Münster.

² Junker und Kruse: Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, 2. Fortschreibung, Juli 2013.

2 Planungsziel – Städtebauliche Konzeption

Sowohl das Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Waltrop aus dem Jahre 2008, als auch das Regionale Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet (2013) haben für die Stadt Waltrop einen zentralen Versorgungsbereich inkl. Entwicklungspotenzialen für die Innenstadt definiert.

Die potenziellen Entwicklungsflächen wurden hinsichtlich ihrer Standorteignung für den Einzelhandel geprüft. Ziel war es dabei, Flächenpotenziale für den kundenfrequenzstarken Lebensmitteleinzelhandel zu identifizieren, um den an der Bahnhofstraße ansässigen Vollsortimenter in der Innenstadt zu halten und dem Betrieb eine Verkaufsflächenenerweiterung zu ermöglichen.

Eine dieser potenziellen Entwicklungsflächen liegt im Osten des zentralen Versorgungsbereiches zwischen der Straße Am Moselbach und dem Moselbachpark und umfasst den Bereich der 4. Flächennutzungsplan-Änderung. Mit dieser Fläche ist die Möglichkeit verbunden, nicht nur die Verkaufsflächen zu erweitern, sondern auch die Innenstadt zu stärken.

Der geplante Großflächige Einzelhandel besteht aus einem Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.100 qm sowie Konzessionsflächen mit einer Verkaufsfläche von max. 450 qm.

Hinter dem Vollsortimenter ist eine Stellplatzanlage vorgesehen, die bis in den Bereich des heutigen Ausläufers des Moselbachparks reicht. Der Moselbachpark ist eine öffentliche Parkanlage, die von der Innenstadt aus rund 950 m in östliche Richtung verläuft und dient als innerstädtischer Erholungsraum. Da der Moselbachpark durch die Stellplatzanlage nur um ca. 4,3 % verkleinert wird, ist nicht mit einer Einschränkung der Erholungsfunktion bzw. Frischluftzufuhr zu rechnen.

Zur städtebaulichen Konzeption der 4. Flächennutzungsplan-Änderung gehören außerdem der südlich angrenzende Dienstleister sowie die Zufahrt zum Moselbachpark, die künftig als Erschließungsstraße des Vollsortimenters ausgebaut werden soll. Der Dienstleister ist bisher als Gemischte Baufläche dargestellt. Dies ist mit der Planung eines direkt angrenzenden Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“, aufgrund der zulässigen Wohnung in einem Mischgebiet, nur sehr schwer zu vereinbaren, so dass der Dienstleister ebenfalls als Sondergebiet dargestellt wird.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Moselbachpark sowie die südlich gelegene Parkeinfahrt.

3 Inhalt der 4. Flächennutzungsplan-Änderung

Entsprechend dem unter Pkt. 2 erläuterten Planungsziel und eines konkreten Vorhabens werden folgende Änderungen der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Bei allen zwei Änderungspunkten handelt es sich um Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB:

1. Änderung von „Gemischte Baufläche“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 2.550 qm“ und „Dienstleistung“
2. Änderung von „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ in „Straßenverkehrsfläche“ und Änderung von „Gemischter Baufläche“ in „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Mit den geplanten Änderungen wird für die in Pkt. 2 beschriebenen Nutzungen die planungsrechtliche Grundlage im Flächennutzungsplan geschaffen.

4 Sonstige Belange

4.1 Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße des Änderungsbereiches ist die Straße Am Moselbach (K 34), die weiter nördlich die Bahnhofstraße und Richtung Süden die Berliner Straße (L 511) kreuzt. Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und „Dienstleistung“ ist direkt über die öffentliche Verkehrsfläche südlich des Sondergebietes an die Straße Am Moselbach angeschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit der Realisierung sichergestellt.

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Mit der geplanten Änderung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

4.4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der derzeit betriebene Vollsortimenter an der Bahnhofstraße wird auf ein angrenzendes Nachbargrundstück, mit künftig leerstehender

Bausubstanz der Post verlagert und dort im Bereich des ehemaligen Postparkplatzes erweitert. Die Altfläche wird nach der Verlagerung ebenfalls für Einzelhandelsnutzungen neu gestaltet.

Die Inanspruchnahme von Freiraum ist ausschließlich für die Errichtung des neuen Parkplatzes erforderlich.

5 Immissionsschutz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind voraussichtlich die Belange des Immissionsschutzes betroffen. Die direkte südlich und nördlich gelegene Nachbarschaft sowie der geplante hinterliegende Parkplatz lassen Immissionskonflikte erwarten.

Eine Überprüfung der Immissionssituation erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, um dann ggf. lärmschützende Maßnahmen festzusetzen.

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht auf der Ebene des Bebauungsplans (s. Umweltbericht).

6.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW³ ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet ist im Bereich der Post versiegelt. Dominierend sind die starke Eingrünung der Fläche und die hohe Anzahl an Bäumen (Silberahorn und diverse Prunusarten). In den östlichen Randbereichen kommen zusätzlich Spitz- und Bergahorn vor. Die Parkflächen innerhalb des Vorhabensbereiches unterliegen einer starken, ungeregelten Freizeitnutzung, die sich in der Existenz von Feuerstellen und Müll widerspiegelt.

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung⁴ ergab keinen Hinweis auf Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet. Insgesamt konnten allgemein verbreitete Vogelarten nachgewiesen werden. Im Plangebiet ist außerdem von einem geringen oder fehlenden Höhlenpotenzial auszugehen.

Fledermäuse konnten insgesamt zwei verschiedene Arten (Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus) nachgewiesen werden, die entlang der Gehölzbestände jagen. Zwei weitere Fledermäuse konnten außerhalb des Änderungsbereiches bzw. als Einzeltier nachgewiesen werden.

Zur Vermeidung der Inanspruchnahme der Nester von Vogelarten mit der Gefahr der Tötung von Tieren sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Die Rodung der Gehölze erfolgt außerhalb der Brutzeit nachgewiesener und potenziell vorkommender Vogelarten. Dies umfasst den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. jeden Jahres. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (z.B. definitiver Ausschluss besetzter Nester) in Abstimmung mit der zuständigen Landschaftsbehörde möglich. Durch diese Maßnahme werden mögliche Individuenverluste von immobilen Vögeln und besetzter Nester aller Vogelarten vermieden.

- **Ergebnis**

Bei Einhaltung dieser Vorgaben auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können relevante Beeinträchtigungen aller artenschutzrelevanten Arten und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden.

6.3 Natura 2000 – Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete ist die Lippe-Aue im Nordosten des Stadtgebietes. Aufgrund der Entfernung von mehr als 3,5 km sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter und Schutzziele des Gebietes zu erwarten.

6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Eine getrennte Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet nicht möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Entwässerungsmöglichkeiten zu prüfen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

⁴ Landschaft und Siedlung, Artenschutz-Vorprüfung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Vollsortimenter am Moselbach“ für die Stadt Waltrop, 25.09.2014, Recklinghausen.

6.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

7 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

7.1 Altlasten und Kampfmittel

Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen geführt. Innerhalb des Plangebietes kommen Anschüttungen aus natürlichem Boden mit unterordneten Fremdbestandteilen vor. Es konnten bisher punktuelle Schadstoffbelastungen festgestellt werden. Eine abschließende Bewertung der Belastungssituation erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

7.2 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Stadt Waltrop, dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster (Tel. 0251/591 8911) und der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Teil B Umweltbericht der Begründung (gesonderter Bericht)

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Waltrop
Coesfeld, im April 2015

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld