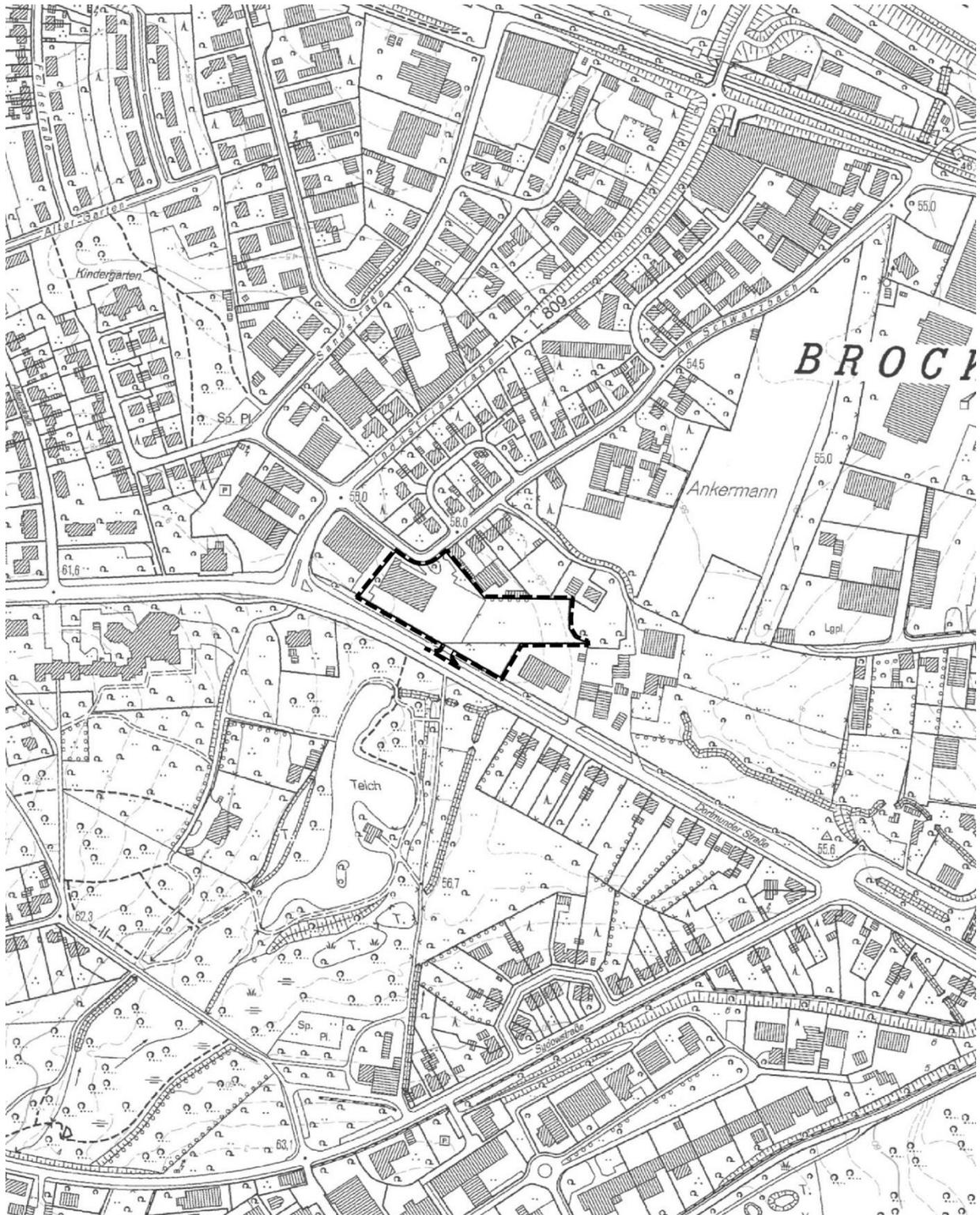


Stadt Waltrop

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98
„Aldi Brambauerstraße“

Begründung zur Satzung
Stand: 3. Juni 2019



Inhalt

1. Einführung	1
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2. Planungsrechtliche Situation	3
2.1. Regionalplan	3
2.2. Flächennutzungsplan	3
2.3. Bebauungspläne	3
2.4. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept	4
3. Beschreibung der Bestandssituation	5
3.1. Stadträumliche Einbindung	5
3.2. Bebauung und Nutzung	5
3.3. Eigentumsverhältnisse	6
3.4. Erschließung	6
3.5. Mensch, Natur und Landschaft	6
4. Inhalte der Planung	7
4.1. Vorhabenbeschreibung	7
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.2.1. Zulässiges Vorhaben / Zulässige baulichen Anlagen	8
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.3. Schallschutzmaßnahmen	8
4.2.4. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote von Bäumen und Sträuchern	9
4.2.5. Zulässigkeit von Werbeanlagen im Baugebiet	9
4.3. Hinweise	10
4.3.1. Bodendenkmalpflege	10
4.3.2. Betriebszeiten und technische Gebäudeausrüstung	10
4.3.3. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften	10
4.3.4. Verwendete Gutachten	10
5. Belange des Umweltschutzes	11
5.1. Gesetzliche Grundlagen	11
5.2. Umweltmedien / Abwägungsmaterial	11
6. Auswirkungen der Planung	13
6.1. Flächenbilanz	13
6.2. Verkehrliche Belange	13

6.2.1. Verkehrsuntersuchung	13
6.2.2. Umbaumaßnahmen Brambauerstraße	16
6.3. Schallimmissionen	17
6.4. Ver- und Entsorgung	18
6.5. Artenschutz	18
6.6. Bodenordnende Maßnahmen	18
6.7. Kosten und Finanzierung	18

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Aldi Brambauerstraße“ befindet sich im Waltroper Bezirk Brockenscheidt nördlich der L 511 - Brambauerstraße. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 24, 260 (tlw.) und 316 der Flur 28 der Gemarkung Waltrop.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Straße „Am Schwarzbach“ im Norden,
- wohnbaulich sowie gewerblich genutzte Grundstücke im Nordwesten, Nordosten, Osten und Südosten sowie
- die Brambauerstraße (L 511) im Südwesten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.870 m².

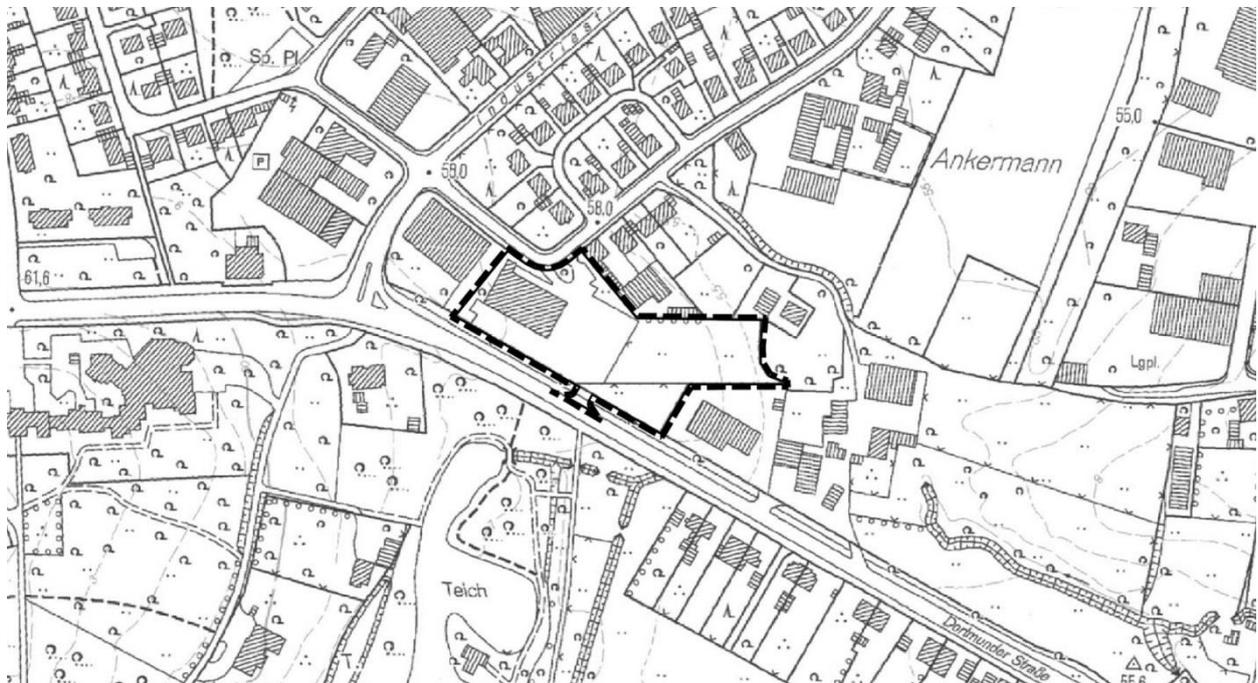


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Bereich des zurzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Zechenwald“ befindet sich bereits seit dem Jahr 2000 ein Aldi-Discountmarkt. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe dieser Art benötigen, um wettbewerbsfähig zu bleiben, Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Modernisierung und Neuorganisation. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt aus diesem Grund, den vorhandenen Markt abzureißen und durch einen neuen Markt, der dem heutigen Stand der Technik entspricht, zu ersetzen. Die Verkaufsfläche von aktuell etwa 700 m² soll im Zuge dessen auf 800 m² erhöht und um Lagerflächen ergänzt werden.

Die neue Planung der Vorhabenträgerin passt sich jedoch nicht an die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Plandarstellungen an, weshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen wurde.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Aldi Brambauerstraße“ ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung des Neubaus unterhalb der Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels (max. 800 m² Verkaufsfläche). Darüber

hinaus soll eine Anbindung von der südlich liegenden L 511 - Brambauerstraße hergestellt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Auf eine Umweltprüfung kann demzufolge verzichtet werden, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Im aktuell gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, liegt das Plangebiet zu einem kleinen Teil innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und zum großen Teil innerhalb eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Das Planvorhaben entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

2.2. Flächennutzungsplan



Abb. 2: Rechtswirksamer FNP der Stadt Waltrop mit Planbereich

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop ist der westliche Bereich des Plangebiets als gemischte Baufläche und der östliche Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Planvorhaben entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

2.3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Aldi Brambauerstraße“ gilt gegenwärtig der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 14 „Zechenwald“. Dieser setzt für den Standort im westlichen Bereich ein Mischgebiet und im östlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche stimmt darüber hinaus nicht mit dem Grundriss des aktuellen Aldi-Marktes überein, was darauf schließen lässt, dass es bereits für den damaligen Neubau eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben haben muss.

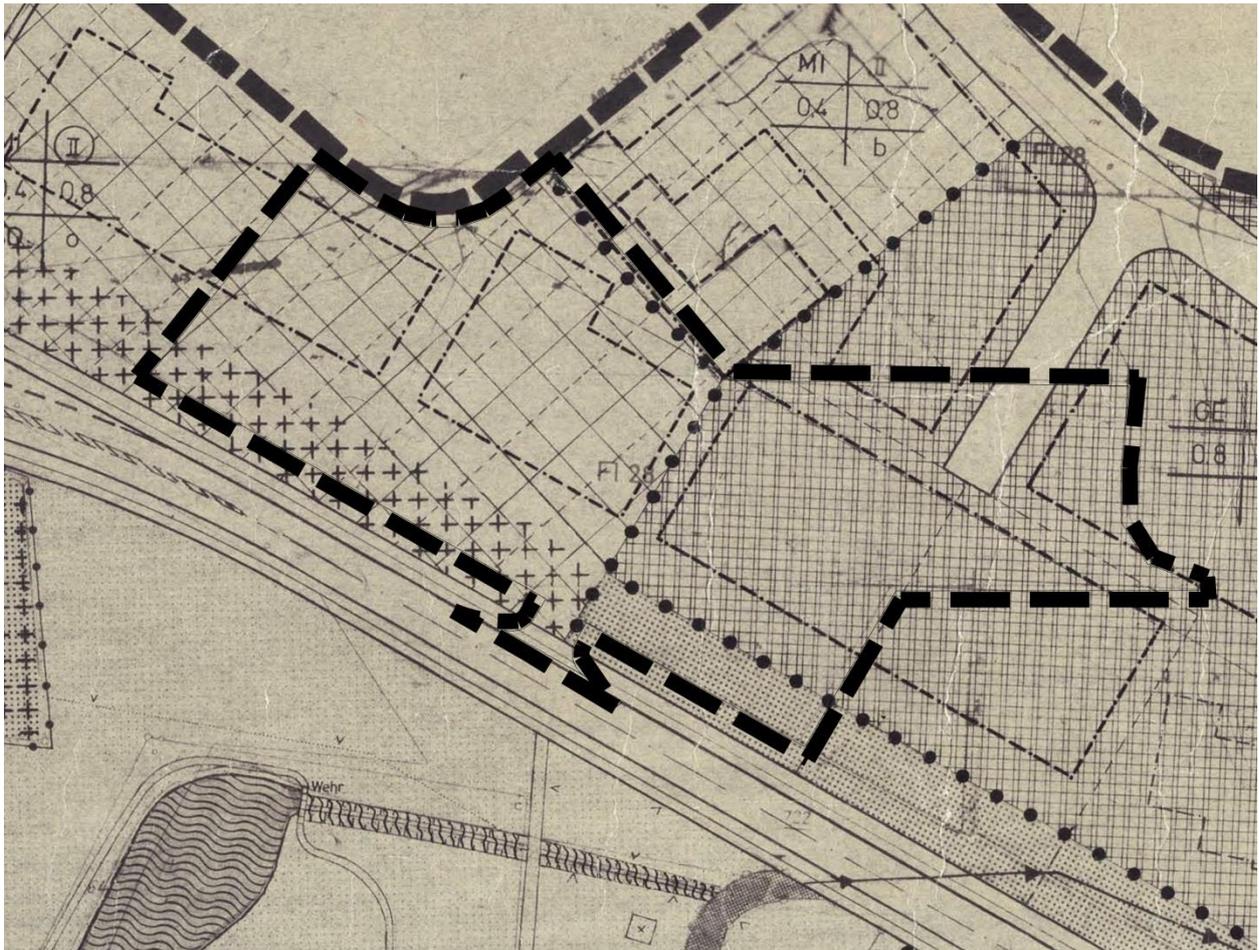


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Zechenwald“ (1984) mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Aldi Brambauerstraße“

2.4. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Waltrop (2008) ist der bestehende Aldi-Markt als „sonstige Betriebsstätte“ östlich des Zentralen Versorgungsbereiches Waltrop-Ost eingezeichnet, weshalb lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m² erfolgen soll.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Aldi Brambauerstraße“ liegt am westlichen Rand des Bezirks Brockenscheidt an der Grenze zum Ortsteil Waltrop-Ost. Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die L 511 - Brambauerstraße, aktuell ist das Plangebiet jedoch über die nördlich davon verlaufende Straße „Am Schwarzbach“ an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets wird überwiegend durch Wohnbebauung sowie Einzelhandels- und kleingewerbliche Nutzungen geprägt, südlich der Fläche befindet sich der Zechenwald.



Abb. 4: Luftbild des Plangebiets mit Planbereich (Kartengrundlage: Geobasis NRW 2018)

3.2. Bebauung und Nutzung

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit östlich und südlich davon angeordneten Stellplätzen (ca. 100 Stück). Die Stellplatzanlage ist über die nördlich des Gebietes verlaufende Straße „Am Schwarzbach“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anlieferungszone des Marktes befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite. Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine aktuell ungenutzte Grünfläche. Südlich der Stellplatzanlage ist das Areal durch eine Baumreihe von der Brambauerstraße sowie dem in beide Richtungen zu befahrenden Radweg abgetrennt.

3.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Aldi Brambauerstraße“ befinden sich größtenteils im Eigentum der Vorhabenträgerin, der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG. Im Süden des Plangebiets wurde eine kleinere Fläche im Eigentum des Landesbetriebs Straßenbau NRW zur Errichtung einer neuen Zufahrt in den Geltungsbereich einbezogen; hier wird der Zugriff über vertragliche Regelungen ermöglicht.

3.4. Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden über die Straße „Am Schwarzbach“ erschlossen, über welche man auf die in nördlicher Richtung verlaufende L 809n – Industriestraße gelangt. Über die Industriestraße ist zudem die L 511 – Brambauerstraße zu erreichen, welche das Gebiet in westlicher Richtung an das Waltroper Stadtzentrum und in östlicher Richtung an den Lünener Stadtteil Brambauer anbindet.

Die fußläufige Anbindung des Lebensmitteldiscountermarktes erfolgt über die Zufahrt zur Stellplatzanlage im Norden. Im Südwesten der Fläche befindet sich zudem ein kleiner „Trampelpfad“, welcher das Areal mit dem südlich des Gebietes verlaufenden Fuß- und Radweg verbindet.

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar südwestlich der Fläche gelegene Bushaltestelle „Industriestraße“, welche von der Linie 284 bedient wird. Die Busse fahren in Richtung Brambauer sowie des Waltroper Zentrums und verkehren in beide Richtungen im 30 Minuten-Takt.

3.5. Mensch, Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird bereits als Standort für einen Lebensmitteldiscounter genutzt und hat keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der Brambauerstraße ein. Da im Plangebiet jedoch keine lärmempfindliche Nutzung vorhanden und geplant ist, ist lediglich der Gewerbelärm des Lebensmitteldiscounters in Bezug auf die überwiegend nördlich der Fläche liegende Wohnbebauung zu begutachten. Verkehrliche Auswirkungen sind in Bezug auf die neue Zufahrt zur Brambauerstraße zu begutachten.

Im Süden des Plangebiets befinden sich Baumbestände, welche das Areal vom Radweg und der Brambauerstraße abgrenzen. Im Zuge der Schaffung einer neuen Zufahrt auf das Gelände wird in diese Gehölzbestände eingegriffen. Darüber hinaus befindet sich im östlichen Teil des Plangebiets eine mit Baum- und Gehölzbeständen bewachsene Grünfläche, welche zum Teil für die Erweiterung der Stellplatzfläche verwendet wird. Eine Artenschutzvorprüfung ist durchzuführen.

4. Inhalte der Planung

4.1. Vorhabenbeschreibung

Die seitens der Vorhabenträgerin vorgelegte Planung sieht einen kompletten Neubau des Marktes nach vorherigem Abriss des Bestandsgebäudes vor. Die vorgesehene Vergrößerung des Marktes mit einer Verkaufsfläche von zukünftig ca. 800 m², erforderlichen Lagerflächen, Büro- und Sozialräumen sowie den Stellplatzflächen kann nicht innerhalb der Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes realisiert werden.

Die Planung sieht eine Erweiterung des Marktgebäudes in südöstlicher Richtung vor, wodurch die Südost-Nordwest-Ausrichtung des Gebäudes erhalten bleibt. Mit der Vergrößerung des Gebäudes wird auch eine Neuordnung der Stellplatzanlage erforderlich, welche ebenfalls in südöstlicher Richtung erweitert wird und damit näher an die südöstliche Plangebietsgrenze heranrückt. Die Stellplätze südlich des Marktes entfallen zu Gunsten einer neuen Anlieferungszone, insgesamt erhöht sich die Anzahl der Stellplätze von etwa 100 auf 110 Stück. Die Verlagerung der Anlieferungszone von der Nord- auf die Südseite ist auch schalltechnisch von Vorteil, da keine unmittelbare Beeinträchtigung der nördlich benachbarten Wohnnutzungen gegeben ist.

Der Eingangsbereich des Marktes befindet sich im nordöstlichen Eckbereich des Gebäudes. Die der Stellplatzanlage zugewandte Südost-Fassade erhält eine großzügige Schaufensterverglasung mit einer bodentief verglasten Eingangs- und Kassenzone. Das mit einem Flachdach ausgestattete Gebäude hat eine Gesamthöhe von 5,90 m, wobei die Verkaufsraumhöhe 3,50 m beträgt. Entlang der Südost-Fassade sind zudem 14 überdachte Fahrradstellplätze sowie Bereiche für das Abstellen der Einkaufswagen untergebracht.

Der südlich des Plangebiets gelegene Grünstreifen zwischen dem Marktgelände und dem Fahrradweg bzw. der Brambauerstraße kann zu großen Teilen erhalten bleiben, so dass nur wenige Bäume der Neuplanung weichen müssen.



Abb. 5: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Aldi Brambauerstraße“

Die Erschließung des Standortes wird zukünftig über zwei Seiten erfolgen: Neben der Ein- und Ausfahrt an der Straße Am Schwarzbach wird ein zweiter Ein- und Ausfahrtsbereich an der Brambauerstraße angelegt.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Zulässiges Vorhaben / Zulässige baulichen Anlagen

Das Vorhaben bezieht sich konkret auf den Neubau eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters, in dessen Zusammenhang die Verkaufsfläche von heute ca. 700 m² auf zukünftig 800 m² vergrößert wird.

Es wird vorhabenbezogen ein Baugebiet für den „Lebensmitteldiscounter Aldi, Brambauerstraße“ festgesetzt.

In dem Baugebiet ist ein Lebensmitteldiscountermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Damit liegt der Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Großflächigkeit.

Das Vorhaben dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs. Es ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m², Lagerflächen von 805 m² und Nebenflächen von 160 m² zulässig. Dabei sind auf mindestens 85 % der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig; sonstige nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei der Anteil der zentralrelevanten, aber nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen darf.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und Ansichten sowie gemäß den übrigen textlichen Festsetzungen zulässig.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird i. V. m. § 16 BauNVO im Vorhabengebiet festgesetzt:

- Die zulässige Grundfläche für Nutzflächen innerhalb baulicher Anlagen,
- die zulässige Grundfläche für Stellplätze, Nebenanlagen und ihre Zufahrten und
- die max. zulässige Gebäudehöhe (OK max.)

Im Baugebiet wird innerhalb des Marktgebäudes eine Verkaufsfläche von max. 800 m², Lagerflächen inkl. Leergutlager und Anlieferungsrampe von max. 805 m² und Nebenflächen von max. 160 m² festgesetzt. Als Nebenflächen gelten Büroflächen einschließlich Aktenraum, Sozialräume und die Flächen zur Zubereitung der Backwaren. Als maximale Gebäudehöhe (OK max.) werden 63,0 m über NHN festgesetzt. Dies bedeutet, dass der höchste Punkt des Gebäudes 6,10 m über seiner Eingangshöhe liegen darf. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technisch notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Solaranlagen um max. 1 m überschritten werden. Damit diese Anlagen optisch nicht negativ in Erscheinung treten, müssen sie um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten. Für die notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Anlieferungszone und Nebenanlagen wird eine Grundfläche von max. 4.325 m² festgesetzt.

4.2.3. Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Aldi Brambauerstraße“ wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet (Uppenkamp und Partner, März 2019). Die Inhalte des Gutachtens werden unter Auswirkungen der Planung in Kap. 5.4 dargelegt.

Die dem Gutachten zugrunde liegenden baulichen Gegebenheiten zur Anordnung und zum Betrieb der Anlieferungszone und der Müllentsorgung sowie zum Fahrbahnbelag und den Anforderungen an die Geräuschkämpfung der Einkaufswagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

zur Minderung der Lärmemissionen als Festsetzung zum baulichen Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Betrieb des Lebensmitteldiscounters in den Bebauungsplan übernommen:

Die Anlieferung von Waren sowie der Betrieb der Papierpresse erfolgen ausschließlich an der Süd-West-Seite des Gebäudes innerhalb des gesondert im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bereichs. Die gesamte Parkplatzoberfläche ist mit Betonsteinpflasterung (Fugen ≤ 3 mm) ohne Fase auszuführen, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden. Darüber hinaus sind lärmgeminderte Einkaufswagen zu verwenden.

Das Schallgutachten legt außerdem Betriebs- und Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sowie bestimmte Schalleistungspegel der technischen Gebäudeausstattung (Lüftungs-, Wärme- und Kühltechnik) zugrunde. Diese Inhalte werden im Durchführungsvertrag sowie dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verbindlich geregelt. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend folgende Hinweise:

Die Betriebszeiten liegen weiterhin zwischen 6:00 und 22:00 Uhr, wobei im Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr einzelne Anlieferungen mittels Transporter sowie der durchgehende Betrieb der kältetechnischen Anlagen zulässig sind. An Sonn- und Feiertagen ist zusätzlich im Tageszeitraum eine Lkw-Anlieferung zulässig. Die Öffnungszeiten des Marktes liegen zwischen 7:00 und 21:30, dementsprechend hat die Stellplatzanlage von 6:00 bis 21:45 Uhr geöffnet. Die technische Gebäudeausstattung ist so zu errichten und zu betreiben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts nicht überschritten werden. Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Durch diese Festsetzungen und Hinweise ist sichergestellt, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eingehalten werden.

4.2.4. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote von Bäumen und Sträuchern

Durch die Verlegung der Anlieferungszone auf die Südseite des Marktes sowie die neue Zufahrt zur Brambauerstraße müssen einige Bäume der entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Baumreihe gefällt werden. Die verbleibenden Bäume und Sträucher werden im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Zur Begrünung der Stellplatzanlage sollen insgesamt 26 neue Bäume angepflanzt werden. Diese werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB als anzupflanzende Bäume im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Dies entspricht einem Anpflanzungsverhältnis von 1 Baum pro 4,2 Stellplätze. Die Bäume müssen in einer mind. 6 m² großen, offenen Baumscheibe gepflanzt werden; sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan als private Grünflächen dargestellten Flächen sind einzusäen oder zu bepflanzen. Bäume sind auch dort in eine mind. 6 m² große, offene Baumscheibe einzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten und Qualitäten der auf dem Bebauungsplan abgedruckten Pflanzliste zu verwenden.

4.2.5. Zulässigkeit von Werbeanlagen im Baugebiet

Die Werbeanlagen des Lebensmitteldiscounters sollen sich in Größe und Gestaltung städtebaulich in die Umgebung einfügen. Überdimensionierte und allzu gehäufte Schriftzüge am Baukörper sollen vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Waltroper Stadtgebietes an der Landstraße L 511, welche die gesamte Stadt von Osten nach Westen durchquert. Aus diesem Grund kommt dem Baugebiet eine verstärkte Aufmerksamkeit zu. Eine Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist entlang der L 511 auch nötig, um dort die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Werbeanlagen sind ausschließlich entsprechend der Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan und Ansichten) zulässig. Es ist die Anlage zweier Werbepylone (L/B/H=70/21/645cm bzw. 745cm mit doppelseitigem Display 205x215cm B=31cm) zulässig. Einer (der 1 m höhere) ist im Einfahrtsbereich der Stellplatzanlage an der Brambauerstraße

geplant; dieser wird eine Höhe (OK) von max. 64 m ü. NHN aufweisen. Der andere Pylon ist im Einfahrtsbereich der Stellplatzanlage an der Straße „Am Schwarzbach“ geplant; dieser wird eine Höhe (OK) von max. 63,5 m ü. NHN aufweisen.

Alle Werbeanlagen sind von innen beleuchtet und werden über eine Zeitschaltuhr gesteuert. Es ist geplant, die Beleuchtung der Werbepylone zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschalten.

4.3. Hinweise

4.3.1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktagen in unverändertem Zustand zu halten.

4.3.2. Betriebszeiten und technische Gebäudeausrüstung

Der Markt einschließlich seiner Stellplatzanlage ist ausschließlich an Werktagen tagsüber von 6.00 bis 21.45 Uhr geöffnet. Die Anlieferung von Waren erfolgt an Werktagen von 6.00 bis 22.00 Uhr, zudem sind im Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr einzelne Anlieferungen mittels Transporter sowie der durchgehende Betrieb der kältetechnischen Anlagen zulässig. An Sonn- und Feiertagen ist im Tageszeitraum eine Lkw-Anlieferung zulässig.

Die technische Gebäudeausstattung ist so zu errichten und zu betreiben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts nicht überschritten werden.

Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

4.3.3. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege, Münsterstr. 1, 45731 Waltrop eingesehen werden.

4.3.4. Verwendete Gutachten

Für diesen Bebauungsplan wurden folgende Gutachten verwendet:

- Uppenkamp und Partner: Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben eines Aldi-Marktes an der Straße „Am Schwarzbach“ in Waltrop, Ahaus, März 2019, ergänzt durch E-Mail vom 29.05.2019
- Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Erweiterung eines Aldi-Marktes am Standort Am Schwarzbach in Waltrop, Verkehrsgutachten, Bochum, März 2019
- Landschaftsökologie und Planung Eva Erpenbeck: Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Aldi Brambauerstraße“, Datteln, Januar 2019

5. Belange des Umweltschutzes

5.1. Gesetzliche Grundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Dies ist der Fall, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Beschleunigte Verfahren werden ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschreiben und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

5.2. Umweltmedien / Abwägungsmaterial

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und Daten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ausgewertet. Die Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung erfolgt im Vergleich zum geltenden Planungsrecht gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 Zechenwald.

Tiere/Pflanzen: Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit großer Stellplatzanlage. Eine Bedeutung für die Tierwelt kann der Fläche, trotz dem Vorhandensein einiger Grünflächen, nicht zugesprochen werden. Eine Artenschutzvorprüfung wurde durchgeführt (vgl. Kap. 6.5). Das Betriebsgrundstück weist im Osten eine ungenutzte Grünfläche auf. Nördlich und südlich des Marktgebäudes sind einige Bäume vorhanden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 setzt für den gesamten Änderungsbereich Baugebiete mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Straßenverkehrsfläche fest. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Boden: Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) der LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor. Ein Großteil der Böden im Plangebiet ist bereits bebaut oder anderweitig versiegelt. Die bisher noch unversiegelten Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 bereits überplant als überbaubare Flächen bzw. als Verkehrsfläche. Im Zuge der Baumaßnahme ist zu berücksichtigen, dass sich im Planbereich schutzwürdige Böden befinden (Bodenfunktionskarte, Kreis Recklinghausen, 2017), Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Bodenveränderungen sollten entsprechend durchgeführt werden, Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Fläche: Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im MI bzw. von 0,8 im GE fest. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 wird die maximal überbaubare Fläche durch die Angabe einer dem Vorhaben entsprechenden zulässigen Grundfläche von max. 1.765 m² für das Marktgebäude bzw. max. 4.325 m² für die Stellflächen und Nebenanlagen begrenzt. Es ergibt sich damit durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 98 im Vergleich zu den vorher festgesetzten Grundflächenzahlen eine Verbesse-

zung für das Schutzgut Fläche. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Wasser: Südlich der Brambauerstraße und somit außerhalb des Plangebiets befindet sich der Zechenteich. Beeinträchtigungen der Wasserfläche sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Klima / Luft: Das Online-Emissionskataster Luft NRW stellt für den westlichen Bereich des Bezirks Brockenscheidt in Bezug auf den Feinstaub, verursacht durch alle Emittenten, eine erhöhte Schadstoffbelastung dar. Durch die Erweiterung des Discounters und die damit verbundene Vergrößerung der Stellplatzfläche steigen die Versiegelung und das Verkehrsaufkommen geringfügig an. Beurteilung: bedingt umweltverträglich (geringe negative Auswirkungen zu erwarten).

Landschaft: Das Plangebiet ist bereits an drei Seiten von baulichen Anlagen umgeben, zudem ist auch die Fläche selbst bereits mit einem Lebensmitteldiscounter bebaut. Das Grundstück hat somit keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten)

Mensch: Das Areal befindet sich innerhalb eines Gebietes mit verschiedenartigen Einzelhandels- und Gewerbe- sowie Wohnnutzungen. Da die Fläche bereits bebaut ist, übernimmt sie keine Erholungsfunktion für Menschen, die durch die Planung verloren gehen würde. Auf das Plangebiet selbst wirken ebenfalls keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus der Umgebung ein. An dem südlich der Fläche entlang verlaufenden Fuß- und Radweg wird durch die neu zu schaffende Zufahrt zur Brambauerstraße eine neue Kreuzungssituation geschaffen, was die Wegeverbindung geringfügig negativ beeinträchtigt. Die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten baulichen Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurden gutachterlich untersucht (vgl. Kap. 6.3). Die Untersuchung zeigt, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 4.2.5) und die Hinweise zu den Betriebszeiten und zur technischen Gebäudeausrüstung (vgl. Kap. 4.3.2) beachtet werden. Beurteilung: bedingt umweltverträglich (geringe negative Auswirkungen zu erwarten).

Kultur / Sonstige Sachgüter: Grundsätzlich können Bodendenkmäler im Rahmen von Bauarbeiten angetroffen werden, obwohl dieser Sachverhalt aufgrund der Bodenstrukturen eher unwahrscheinlich ist. Der allgemeine Hinweis in Bezug auf die Einbeziehung der Denkmalbehörde bei Antreffen von Bodendenkmalen bei den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist daher ausreichend. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Abfälle: Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 sieht keine Nutzung vor, die in besonderer Art Abfälle erzeugen würde. Dementsprechend ergeben sich keine Auswirkungen, die sich wesentlich auf die Art und die Menge der erzeugten Abfälle sowie auf ihre Beseitigung und ihre Verwertung auswirken würden. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen: Die Planung sieht keine Veränderungen vor, die das Risiko durch Unfälle oder Katastrophen erhöhen würden. Das Plangebiet liegt außerhalb des Sicherheitsabstands eines Störfallbetriebes. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete: Aktuell (Stand Januar 2019) befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets keine Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren, so dass keine Kumulierung der Auswirkungen stattfindet. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Flächenbilanz

Baugebiet „Lebensmitteldiscounter Aldi, Brambauerstraße“	9.777 m ²	99 %
Zufahrtsbereich Brambauerstraße	74 m ²	1 %
Gesamt	9.851 m²	100 %

6.2. Verkehrliche Belange

6.2.1. Verkehrsuntersuchung

Den Berechnungen des Verkehrsgutachtens (abvi, März 2019) wurde die konkret geplante Verkaufsfläche von 800 m² als Grundlage verwendet.

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse:

In der Stadt Waltrop ist die Erweiterung eines bestehenden Aldi-Marktes vorgesehen. Der bestehende Markt wird derzeit über die Straße Am Schwarzbach erschlossen. Im Zuge der baulichen Aktivitäten soll eine zusätzliche Verkehrsanbindung an die Brambauerstraße L 511 geschaffen werden.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist der Nachweis einer angemessenen Verkehrerschließung zu erbringen. Hierzu ist die Vorbelastung des Knotenpunktes Dortmunder Straße L 511 / Industriestraße L 809 zu ermitteln und mit den Neuverkehren des geplanten Bauvorhabens zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen zu überlagern. Auf der Basis der Prognose-Frequenzen ist dann die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität Knotenpunktes Dortmunder Straße L 511 / Industriestraße L 809 zu bewerten. Für den neu zu errichtenden Anbindepunkt an die Brambauerstraße sind verkehrstechnische Berechnungen sowohl für eine eingeschränkte Erschließung mit einer „rechts rein / rechts raus“-Regelung als auch für einen Vollanschluss mit Zu- und Abfahrtmöglichkeit aus / in alle Richtungen durchzuführen. Dabei sind auch die Rückstaulängen in der Brambauerstraße bedingt durch die Signalanlage am Knotenpunkt Dortmunder Straße / Industriestraße zu berücksichtigen.

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation wurde am Knotenpunkt Dortmunder Straße / Brambauerstraße / Industriestraße am Dienstag, den 6. März 2018 im Zeitraum zwischen 15.00 und 18.00 Uhr eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Verkehrsbelastungen wurden abbiegescharf unterteilt nach Pkw und Lieferwagen, Lkw und Bussen, Lastzügen, motorisierten Zweirädern sowie Fahrrädern erhoben. Die jeweils ein- und abbiegenden Verkehrsströme erfasst. Darüber hinaus wurden im Zeitraum zwischen 15.00 und 18.00 Uhr die Kfz-Verkehrsbelastungen im Bereich der bestehenden Zufahrt Am Schwarzbach erfasst.

Grundlage der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens ist eine Nutzungsvorgabe von 800,00 m² Verkaufsfläche. Der bestehende Markt hat eine Verkaufsfläche von 694,08 m². Demnach ergibt sich aus einer Verkaufsflächenerweiterung von 105,92 m² ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Kundenzunahme nicht proportional, sondern degressiv zur Flächenzunahme erfolgt, z.B. weil neue Flächen extensiver als Bestandsflächen genutzt werden. Im vorliegenden Fall wird ein möglicher Korrekturfaktor jedoch vernachlässigt, so dass die aus der Verkaufsflächenerweiterung ermittelten Zusatzverkehre und somit auch die Prognose-Belastungen in der Tendenz als überschätzt anzusehen sind. Demnach sind auch die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen als auf der sicheren Seite liegende anzusehen.

Im Ergebnis der Verkehrserzeugungsberechnungen ergibt sich in der Überlagerung unterschiedlicher Fahrtzweckgruppen ein Zusatzverkehrsaufkommen (Neuverkehr) im Kfz-Verkehr von insgesamt 140 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr, differenziert nach 137 Kfz/Tag im Kunden- und Besucherverkehr, 2 Kfz/Tag im Beschäftigtenverkehr und 1 Kfz/Tag im Lieferver-

kehr. In den maßgebenden Nachmittagsstunden eines Normalwerktages sind folgende Zusatzverkehre zu erwarten:

	Zielverkehr	Quellverkehr
15.00 - 16.00 Uhr:	15 Kfz/h	14 Kfz/h
16.00 - 17.00 Uhr:	14 Kfz/h	15 Kfz/h
17.00 - 18.00 Uhr:	14 Kfz/h	15 Kfz/h
<hr/>		
Gesamtkundenverkehr:	137 Kfz/Tag	137 Kfz/Tag

Bei der Ermittlung der PROGNOSE-Verkehrsbelastungen ist zu berücksichtigen, dass sich durch eine neue Zufahrt an der Brambauerstraße gewisse Verschiebungen der Richtungsverteilung im Kundenverkehr ergeben werden. Es wird unterstellt, dass bei einem Vollanschluss die bisherigen Kunden aus westlicher Richtung nicht mehr als Linksabbieger über die Industriestraße fahren sondern vollständig die neue Zufahrt an der Brambauerstraße nutzen werden. Der Linksabbiegestrom in der westlichen Zufahrt Dortmunder Straße wird somit entlastet, der Geradeausstrom in der westlichen Zufahrt Dortmunder zusätzlich belastet.

Die Ziel- und Quellverkehre mit Bezug zur Industriestraße und zur Straße Am Schwarzbach bleiben unverändert, da nicht davon auszugehen ist, dass Kunden aus diesen Richtungen an dem Markt vorbeifahren um dann die neue Zufahrt an der Brambauerstraße zu nutzen. In gleicher Weise wird unterstellt, dass der gesamte Kundenverkehr aus östlicher Richtung über die neue Zufahrt abgewickelt wird. Dementsprechend trägt dies bei einem Vollanschluss zu einer weiteren Entlastung des Knotenpunktes Dortmunder Straße / Industriestraße bei. Im Rahmen der Leistungsfähigkeitsberechnungen werden zwei Prognose-Lastfälle untersucht:

- Fall 1: Vollanschluss mit Zu- und Abfahrtsmöglichkeit aus / in alle Richtungen
- Fall 2: Eingeschränkte Erschließung mit einer „rechts rein / rechts raus“-Regelung

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit erfolgt auf der Grundlage der Berechnungsverfahren nach dem *Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2015)* mit Hilfe von EDV-gestützten Rechenprogrammen der Technischen Universität Dresden (Prof. Dr.-Ing. habil. Werner Schnabel, Arbeitsgruppe Verkehrstechnik). In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung ergeben sich für die unmittelbar betroffenen Knotenpunkte folgende Bewertungen:

Dortmunder Straße / Brambauer Straße / Industriestraße

Die detaillierten Leistungsfähigkeitsberechnungen verdeutlichen, dass in allen Signalgruppen mit den zugrunde gelegten Grünzeiten des Festzeitprogramms ausreichenden Verkehrsqualitäten gewährleistet werden können.

Der Schwellenwert einer ausreichenden Leistungsfähigkeit von 70 sec/Fz wird in allen Signalgruppen sowohl in der Analyse als auch in der Prognose deutlich unterschritten.

Bedingt durch die Zusatzverkehre der geplanten Verkaufsflächenerweiterung werden sich die Verkehrsbelastungen in den betroffenen Verkehrsströmen zwangsläufig erhöhen. Diese Zunahmen der Kfz-Frequenzen führen jedoch nur zu geringen Zunahmen der mittleren Wartezeiten.

Die HBS-Berechnungen weisen für den kombinierten Geradeaus-/Rechtsabbiegestrom in der östlichen Zufahrt Brambauerstraße unter den Prognose-Verkehrsbelastungen eine 95%-Staulänge von 118 m auf.

Zur Gewährleistung eines angemessenen Verkehrsablaufes sollte daher die zusätzliche Zufahrt zu dem Aldi-Markt in einem Abstand von mindestens 118 m vom Kreuzungspunkt mit der In-

dustriestraße bzw. der Haltelinie in der östlichen Zufahrt Brambauerstraße entfernt errichtet werden.

In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung führen die aus der geplanten Verkaufsflächen-erweiterung hervorgerufenen Kfz-Verkehre zu keiner grundsätzlich veränderten Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Dortmunder Straße / Brambauerstraße / Industriestraße gegenüber der bereits bestehenden Verkehrssituation.

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit ist für den signalisierten Knotenpunkt Dortmunder Straße / Brambauerstraße / Industriestraße sowohl bei einem Vollanschluss des Aldi-Marktes an die Brambauerstraße (Fall 1) als auch bei einer eingeschränkten Erschließung mit einer „rechts rein / rechts raus“-Regelung (Fall 2) gegeben.

Brambauerstraße / Neue Zufahrt Aldi-Markt

Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindung des Aldi-Marktes an die Brambauerstraße werden ein Vollanschluss mit Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten aus / in beide Richtungen (Prognose Fall 1) als auch eingeschränkte Erschließung mit einer „rechts rein / rechts raus“-Regelung (Prognose Fall 2) zugrunde gelegt. Hinsichtlich der Spuraufteilung werden bei einem Vollanschluss in der westlichen Zufahrt Brambauerstraße zwei Ausbauvarianten überprüft, zum Einem mit einer kombinierten Geradeaus-/Linksabbiegespur und zum Anderen mit einer Geradeausspur und einer separaten Linksabbiegespur

Prognose Fall 1 - Vollanschluss

Östliche Zufahrt Brambauerstraße:

- Kombinierte Geradeaus-/Rechtsabbiegespur

Westliche Zufahrt Brambauerstraße:

Fall A

- Kombinierte Geradeaus-/Linksabbiegespur

Fall B

- Geradeausspur
- Linksabbiegespur

Östliche Zufahrt Aldi-Markt (Vorfahrt achten):

- Kombinierte Rechts-/Linkseinbiegespur

Prognose Fall 2 - Rechts rein / rechts raus

Östliche Zufahrt Brambauerstraße:

- Kombinierte Geradeaus-/Rechtsabbiegespur

Westliche Zufahrt Brambauerstraße:

- Geradeausspur

Nördliche Zufahrt Aldi (Vorfahrt achten):

- Kombinierte Rechts-/Linkseinbiegespur

In der Betrachtung der Einzelströme ergeben sich in allen wartepflichtigen Fahrbeziehungen mit mittleren Wartezeiten von maximal ca. 13 sec/Fz nur geringe Werte. Die Mehrzahl der ein- und abbiegenden Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität in diesen Verkehrsströmen ist zumindest als gut (Stufe B) zu bezeichnen.

In der Betrachtung der Mischströme liegen die Kapazitätsreserven bei der Ausfahrt vom Aldi-Parkplatz bei mehr als ca. 440 Fz/h und die 95%-Staulänge bei 6 m.

Für die Verkehrsabwicklung bei der Ausfahrt vom Aldi-Markt ist es nicht relevant, ob der Linksabbieger in der westlichen Zufahrt Brambauerstraße auf einer kombinierten Fahrspur mit dem Geradeausverkehr oder auf einer separaten Fahrspur geführt wird.

Die 95%-Staulängen liegen in der westlichen Zufahrt Brambauerstraße bei einer kombinierten Geradeaus-/Linksabbiegespur bei 7 m und bei einer separaten Linksabbiegespur bei 6 m.

In der westlichen Zufahrt Brambauerstraße ist die Verkehrsqualität aufgrund der jeweils nur geringen Wartezeiten sowohl bei einer kombinierten Geradeaus-/Linksabbiegespur als auch bei einer separaten Linksabbiegespur als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

Der Knotenpunkt Brambauerstraße / Neue Zufahrt Aldi-Markt ist demnach unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit einer Vorfahrtregelung als ausreichend leistungsfähig einzustufen.

Aus reinen Leistungsfähigkeitsaspekten kommen unterschiedliche Ausbauvarianten in Betracht. Sowohl mit einer kombinierten Geradeaus-/Linksabbiegespur als auch mit einer Aufweitung in eine Geradeausspur und eine separate Linksabbiegespur kann eine sehr gute Verkehrsqualität gewährleistet werden.

Zusammengefasst und abschließend ergeben sich aus verkehrsgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der genannten Hinweise und den zugrunde gelegten Berechnungsannahmen keine Bedenken gegen den geplanten Neubau und einer Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes am Standort Am Schwarzbach in Waltrop.

6.2.2. Umbaumaßnahmen Brambauerstraße

Im Zuge der Anbindung des Marktstandortes an die Brambauerstraße mittels einer zweispurigen Ein- und Ausfahrt sind folgende Umbaumaßnahmen an der Brambauerstraße geplant:

- Verschwenkung des kombinierten Fuß- und Radwegs in der neuen Aldi-Zufahrt um 5 m; dabei Aufgabe des Zweirichtungsverkehrs für Radfahrer
- Anlage eines zusätzlichen Radwegs auf der Südseite der Brambauerstraße als kombinierter Fuß- und Radweg (Breite 2,5 m) im Bereich zwischen Industriestraße und Kreisverkehr, Radweg im Einrichtungsverkehr
- Schaffung einer zusätzlichen Linksabbiegerspur auf der Brambauerstraße (Länge 20 m)
- Anlage einer Querungshilfe an der Brambauerstraße für Fußgänger und Radfahrer

Die geplanten Umbaumaßnahmen dienen der Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer.

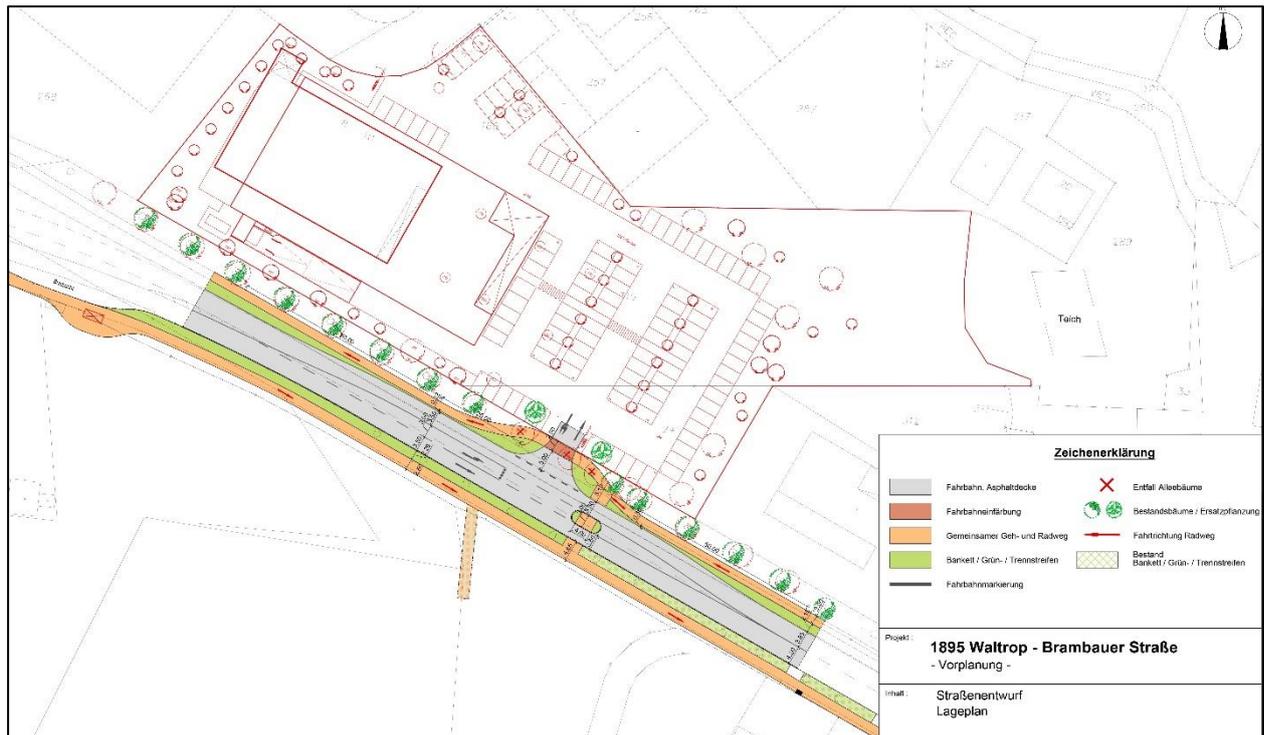


Abb. 6: Umbaumaßnahmen an der Brambauerstraße (abvi, Januar 2019)

6.3. Schallimmissionen

Den Berechnungen der Schallimmissionsprognose (Uppenkamp und Partner, März 2019) wurde die konkret geplante Verkaufsfläche von 800 m² zugrunde gelegt.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben Folgendes ergeben:

- Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den maßgebenden Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen bei Mitbetrachtung der Vorbelastung zur Tageszeit eingehalten bzw. unterschritten. Zur Nachtzeit werden die geltenden Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung um mindestens 8 dB unterschritten. Die Angaben beziehen sich auf eine geplante Erweiterung auf eine Netto-Verkaufsfläche von 800 m².
- Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.
- Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum wurde festgestellt, dass eine Prüfung, ob organisatorische Maßnahmen eine Verringerung der Geräuschimmissionen bewirken können, nicht erforderlich ist.

Die Untersuchungsergebnisse gelten insbesondere unter Einhaltung der im Gutachten beschriebenen Betriebsweise und insbesondere unter folgenden Rahmenbedingungen:

- Die Anlieferung und der Betrieb der Papierpresse erfolgt an der Süd-Westseite des Marktes.
- Es müssen lärmgedämmte Einkaufswagen verwendet werden.
- Die Parkplatzoberfläche wird mit Betonsteinpflasterung (Fugen ≤ 3 mm) ohne Fase ausgeführt.
- Der Markt einschließlich seiner Stellplatzanlage ist ausschließlich an Werktagen tagsüber von 6.00 bis 21.45 Uhr geöffnet.

6.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist gegeben.

Die Entwässerung des Grundstücks ist gegeben über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Am Schwarzbach“ sowie der Brambauerstraße. Die genaue Entwässerungsplanung wird mit dem Ver- und Entsorgungsbetrieb der Stadt Waltrop im Bauantragsverfahren erarbeitet.

6.5. Artenschutz

Dem Bebauungsplan wurde eine Artenschutzvorprüfung zugrunde gelegt (Eva Erpenbeck, Januar 2019). Sie kommt zu folgendem Fazit:

Im Rahmen der hier vorliegenden Artenschutzvorprüfung (Stufe I) soll geklärt werden, ob Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan vorbereitet werden und ob dem Bebauungsplan ggf. artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Habitatstrukturen und die Quartierfunktion des abzureißenden Gebäudes für Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten suboptimal sind und dass keine konkreten Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel vorliegen. Auch an den Bäumen konnten aktuell keine als Quartier geeigneten ausgeprägten Höhlungen und Nistplätze festgestellt werden. Daher wird die Wahrscheinlichkeit als gering eingeschätzt, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten vom Rückbau betroffen sein könnten und eine Störung oder Gefährdung/Tötung von Individuen erfolgen könnte.

Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und planungsrelevanten Vogelarten ist im räumlichen Zusammenhang nicht zu erwarten.

Durch besondere Vorsichtsmaßnahmen im Zuge der Arbeiten und die Nutzung konfliktarmer Bauzeitenfenster, kann vermieden werden, dass Fledermäuse und Vögel im artenschutzrechtlichen Sinne verletzt, getötet oder erheblich gestört werden.

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf den potentiellen Jagd- und Nahrungsraum von Fledermäusen und Vögeln, da dieser nicht wesentlich verändert wird. Auch eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung einer potentiellen Leitstruktur ist nicht anzunehmen.

Ein Vorkommen von Amphibien ist im Vorhabengebiet nicht zu erwarten. Somit kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Letztendlich ist bei dem derzeitigen Kenntnisstand für alle artenschutzrechtlich relevanten Arten unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Betroffenheit erkennbar. Unter den dargestellten Voraussetzungen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Somit stehen der Umsetzung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

6.6. Bodenordnende Maßnahmen

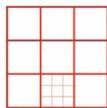
Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum oder in der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin.

6.7. Kosten und Finanzierung

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch die Vorhabenträgerin getragen; dazu gehören auch die Umbaumaßnahmen an der Brambauerstraße außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98. Der Stadt Waltrop entstehen durch das Vorhaben keine finanziellen Belastungen. Zur Regelung der Kos-

tenübernahme wird die Stadt Waltrop einen Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin schließen.

Juni 2019



Planquadrat Dortmund GbR
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel.: 0231/55 71 14-0
email: info@planquadrat-dortmund.de