



Stadt Winterberg

5. Änderung des Flächennutzungsplans
Begründung

Inhalt

1.	ALLGEMEINES	3
1.1	LAGE DES ÄNDERUNGSGEBIETES	3
1.2	ZIELE UND ANLASS DER PLANUNG	3
1.3	BESTEHENDE NUTZUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGSRECHT IM ÄNDERUNGSBEREICH	3
1.4	VERFAHREN	3
2.	VORGABEN UND BINDUNGEN	4
2.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN	4
2.2	REGIONALPLAN	4
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4	ABSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	4
2.5	ATTLASTEN	6
2.6.	DENKMALSCHUTZ	6
2.7	LANDSCHAFTSPLAN, FFH-SCHUTZGEBIET	6
2.8	KAMPFMITTEL	7
3.	GEPLANTE INHALTE DER ÄNDERUNG	7
3.1	SONDERGEBIET „GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL - MAX. VERKAUFSFLÄCHE 2.600 M ² “	7
4.	ERSCHLISSUNG	7
4.1	INDIVIDUALVERKEHR	7
5.	VER- UND ENTSORGUNG	7
5.1	SCHMUTZ- UND REGENWASSERENTSORGUNG	7
5.2	WASSER, STROM, GAS, TELEKOMMUNIKATION	8
6.	UMWELTBERICHT	8
6.1	VERFAHREN	8
6.2	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
6.3	FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	8
6.4	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN	10
6.4.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Artenvielfalt	10
6.4.2	Schutzgut Boden	11
6.4.3	Schutzgut Wasser	11
6.4.4	Schutzgut Klima	11
6.4.5	Schutzgut Luft	12
6.4.6	Schutzgut Mensch	12
6.4.7	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	12
6.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
6.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
6.4.10	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	13
6.5	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	13
6.6	MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER EINGRIFFE	13
7.	FLÄCHENBILANZ	13
8.	BODENORDNUNG, KOSTEN, FINANZIERUNG	13

1. ALLGEMEINES

1.1 Lage des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im gleichnamigen Hauptort der Stadt Winterberg unmittelbar nördlich im Anschluss an den Ortskern innerhalb der Gemarkung Winterberg. Der Änderungsbe-
reich hat eine Größe von rd. 0,5 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu ent-
nehmen.

1.2 Ziele und Anlass der Planung

Die Stadt Winterberg hat zur städtebaulichen Neuordnung und zur Stärkung der Versorgungsfunktion in den vergangenen Jahren das Areal der ehemaligen Bahnflächen zwischen Bahnhof und der Unteren Pforte erworben und entwickelt. Mit der Vermarktung der Unteren Pforte und Errichtung eines Einkaufszentrums wurde ein bisher ungenutzter Bereich unmittelbar im Zentrum der Stadt Winterberg aktiviert, städtebaulich aufgewertet und die Wirtschaftsstruktur verbessert. Das nördlich angrenzende Areal der ehemaligen Bahnfläche wurde für eine gewerbliche Bebauung hergerichtet und erschlossen. Neben dem Großteil der Fläche für das Einkaufszentrum wurde eine weitere Teilfläche an die Caritas veräußert, die bereits ihr Vorhaben auf der Fläche realisiert hat.

Die Aufbereitung und Erschließung des Areals wird mit Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes NRW bezuschusst, da bezogen auf die Gesamtmaßnahme unrentierliche Kosten entstehen. Die Flächen nördlich des ehemaligen Empfangsgebäudes konnten auf der Grundlage einer vom Rat beschlossenen Rahmenplanung und im Zusammenhang mit der Modernisierungsplanung der Bahn AG zum Bahnhof Winterberg gemeinsam beplant werden. Der Bahnhof Winterberg und der Busbahnhof sind als gemeinsame Verkehrsschnittstelle mit angrenzenden P+R-Parkplätzen entwickelt worden.

Hierfür wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ durchgeführt und am 14.11.2013 zur Satzung beschlossen. In Abstimmung mit der Bahn AG, dem Zweckverband (NWL, ZRL) und der Bezirksregierung Arnsberg wurden die Baumaßnahmen durchgeführt. Das ehemalige Empfangsgebäude wurde im Jahr 2014 von der Bahnnutzung freigestellt und wegen seiner Bauälligkeit abgebrochen.

Die Fläche an der Straße „Neue Mitte“ zwischen Einkaufszentrum und Bahnhof sowie das ehemalige Empfangsgebäude sollen neuen Nutzungen in Form von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen zugeführt werden. Hierzu hat die Stadt Winterberg eine Grundstücksausschreibung und ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Dieses Verfahren hat nach Verhandlungen mit Investoren und nach Festlegung eines Konzepts den Stand erreicht, parallel zur Projektentwicklung die planungsrechtliche Absicherung zu betreiben.

Wesentlicher Bestandteil der Zielsetzung der Planung ist die Verlagerung des bisherigen Discountmarktes aus der nicht integrierten Lage innerhalb des Gewerbegebiets Remmeswiese in das Bahnareal. Darüber hinaus soll weiterer großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden.

Für die Inhalte des Konzepts sind Festsetzungen eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel sowie Anpassungen der Verkehrsflächen erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ wird mit seiner 3. Änderung angepasst.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist zu ändern.

1.3 Bestehende Nutzungen und bestehendes Planungsrecht im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Winterberg und wird nicht genutzt.

1.4 Verfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 11.11.2015 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 25.11.2015 im Rathaus Winterberg stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 23.12.2015 bis 15.01.2016 durchgeführt.

Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.03. – 11.04.2016 stattgefunden.

2. VORGABEN UND BINDUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Winterberg ist entsprechend dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern im Mittelbereich mit Konzentration mittelzentraler Einrichtungen. Winterberg liegt im Schnittpunkt von Entwicklungsachsen 2. Ordnung und 3. Ordnung.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis von März 2012 stellt den Geltungsbereich südlich des Bahnhofs als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und nördlich des Bahnhofs als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dar.

2.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist der Bereich der Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.4 Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg enthält die Abgrenzung des beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ gemäß Einzelhandelsstrukturkonzept, Junker und Kruse, Feb. 2005. Im Jahr 2010 hat die Stadt Winterberg bei der Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Regionalplanungsbehörde beantragt, den vorhandenen Discountmarkt aus dem nicht integrierten Standort im Gewerbegebiet Remmeswiese auf die Flächen des Bahnareals zu verlagern. Die BR Arnsberg hat dieses begrüßt und letztendlich am 31.03.2011 auch der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs bis an die südliche Grenze der Bahnflächen gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW zugestimmt. Die zeichnerische Anpassung des Flächennutzungsplans hat nicht stattgefunden und erfolgt im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

Zur Überprüfung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Winterberg und die der benachbarten Kommunen wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet (Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung im Bereich „Neue Mitte Winterberg“, BBE Handelsberatung GmbH, Köln).

Mit den Inhalten und Ergebnissen des Investorenauswahlverfahrens und der Einzelhandelsauswirkungsanalyse wurde ein Vorgespräch mit der Bezirksregierung Arnsberg zur Vorbereitung der landesplanerischen Abstimmung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans und der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 A durchgeführt. Das Ergebnis der Abstimmung ist wie folgt:

Die Ansiedlung des Discountmarkts stellt eine Verlagerung mit Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m² dar. Der Markt wird aus dem Gewerbegebiet Remmeswiese in den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt verlagert. Die Stadt Winterberg hat durch Bauleitplanung Vorsorge getroffen, dass kein großflächiger Einzelhandel an dem ehemaligen Standort im Gewerbegebiet als Nachfolgenutzung möglich wird. Ergänzende vertragliche Regelungen wurden vorgenommen. Dieses Vorgehen wird von der BR Arnsberg ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Die Ansiedlung von Aldi innerhalb des ZVB entspricht dem Ziel 2 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan NRW.

Die Verträglichkeit von weiteren großflächigen Einzelhandelsflächen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs entsprechend dem vorgelegten Konzept mit in Summe ca. 2.400 m² Verkaufsflächen und den Sortimenten Bekleidung/Textil, Sport, wird in der Auswirkungsanalyse schlüssig nachgewiesen. (Ergänzung nach dem Gespräch: Nach aktueller Planung wird eine Gesamtverkaufsfläche bis 2.600 m² erwartet). Die entsprechend anzuwendenden Ziele des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ werden ebenfalls eingehalten.

Die Stadt Winterberg und die BR Arnsberg sind einvernehmlich der Meinung, dass die bauleitplanerische Absicherung dieses Vorhabens durch einen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit Gesamtverkaufsflächengrößen und Festsetzung der Sortimente nach Art und Größe der Verkaufsfläche erfolgen soll.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans soll nach Empfehlung der BR Arnsberg ebenfalls ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit maximaler Gesamtverkaufsflächengröße darstellen.

Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass infolge der geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Anmerkung: Gegenstand der frühzeitigen Abstimmung mit der BR Arnsberg war eine zulässige Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.400 m², mit einem Lebensmitteldiscountmarkt (rd. 1.200 m² Verkaufsfläche) und weitere Nutzungen mit zusammen ebenfalls rd. 1.200 m² Verkaufsfläche. Die Gesamtverkaufsfläche ist in der aktuellen Planung auf maximal 2.600 m² Verkaufsfläche erweitert worden. Der Lebensmitteldiscounter soll maximal 1.300 m² Verkaufsfläche erhalten, weitere Nutzungen ebenfalls maximal 1.300 m² Verkaufsfläche. Die Einzelsortimente Bekleidung/Textil und Sport sind auf je maximal 1.100 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die Auswirkungsanalyse untersuchte die Verträglichkeit von je max. 1.200 m² Verkaufsfläche und stellte die Verträglichkeit fest. Durch die Reduzierung der zulässigen Obergrenzen auf 1.100 m² Verkaufsfläche werden die Auswirkungen geringer, die Verträglichkeit verbessert sich.

Der Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich. Das Vorhaben stimmt somit mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Winterberg grundsätzlich überein.

Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Winterberg stellt das Planvorhaben aufgrund seiner exponierten Lage im unmittelbaren Kontext des Hauptgeschäftsbereichs eine deutliche Attraktivierung und Aufwertung des Winterberger Geschäftszentrums dar. Zudem würde eine bislang mindergenutzte Fläche im zentralen Stadtbereich einer angemessenen Nutzung zugeführt, was mit einer qualitativen und quantitativen Verbesserung der Attraktivität und Versorgungsfunktion der Innenstadt einhergeht. Von dem zusätzlichen Parkraum in der Innenstadt können auch die Anbieter des Hauptgeschäftsbereichs profitieren.

Insgesamt ist das Planvorhaben gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Winterberg insbesondere aus städtebaulich-funktionaler Sicht zu befürworten.

Die Winterberger Innenstadt weist zwar bereits heute eine hohe überörtliche Ausstrahlungskraft auf, die Größe des Planareals lässt jedoch die Ansiedlung von weiteren größeren Betriebseinheiten zu, die angesichts der Angebotsstrukturen in Winterberg und der allgemeinen Einzelhandelsentwicklungstrends (u. a. Bedeutungsverlust des inhabergeführten Fachgeschäftes, Zunahme des Internet- / Multichannel-Einkaufs) zur Weiterentwicklung der Winterberger Innenstadt benötigt werden.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst die Stadt Winterberg (Zone I) und als erweitertes Einzugsgebiet (Zone II) die Nachbarkommunen Olsberg, Medebach und Hallenberg.

Das Einzugsgebiet weist ein Einwohnerpotenzial von rd. 40.400 Personen auf. Das projektrelevante Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) im Einzugsgebiet beträgt rd. 120,1 Mio. €.

Durch das Planvorhaben wird sich innerhalb der tradierten Geschäftslage der Winterberger Innenstadt der Einzelhandelsschwerpunkt weiter ausdehnen. Dadurch können innerhalb der Innenstadt Standortverlagerungen und Wettbewerbsverschärfungen eintreten. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden allerdings nur wenige Anbieter betreffen. Existenzbedrohende Umsatzverluste hat der bestehende Einzelhandel nicht zu befürchten. Betriebsschließungen im Kreis der Magnetbetriebe des Hauptgeschäftsbereichs sind dabei auszuschließen. Dem steht gegenüber, dass durch die Verlagerung von ALDI der Einkaufsstandort Innenstadt

aufgewertet und gestärkt wird. Die Innenstadt als Einzelhandelsschwerpunkt wird noch mehr frequentiert. Dadurch wird der gesamte Einzelhandel in der Innenstadt in Form von mehr Kunden profitieren.

Andere Städte und Gemeinden in der Region bzw. deren zentrale Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten werden aufgrund der Entfernung und / oder untergeordneten Wettbewerbsbedeutung nicht beeinträchtigt. Die erwarteten Umsatzzumlenkungen würden selbst im „Worst-Case“ insgesamt vergleichsweise gering zu bewerten sein und sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen - ohne städtebauliche Relevanz - bewegen.

Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel am 13.07.2013 bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet bzw. berücksichtigt werden müssen.

Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das Ziel wird erfüllt.

Ziel 2: Der Planstandort ist dem im Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Winterberg zugeordnet, die die gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt (Hauptzentrum). Die geplanten Sortimente sind gemäß der Winterberger Sortimentsliste als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant zu klassifizieren. Die örtliche Sortimentsliste baut auf den zentrenrelevanten Leitsortimenten auf.

Die Versorgungsbedeutung des Planvorhabens entspricht dem zugewiesenen Verflechtungsbereich, das Ziel wird erfüllt.

Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger, zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind.

Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben eingehalten, das Ziel wird erfüllt.

2.5 Altlasten

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ wurde im Jahr 2005 ein Sanierungsplan gem. BBodSchG erarbeitet und genehmigt. Die Umsetzung des Sanierungsplans wurde in den folgenden Jahren erfolgreich betrieben und mit der Dokumentation der Bodensanierung durch das Büro Mull & Partner, Hagen im Februar 2009 abgeschlossen. Nach Aussage des zuständigen Fachdienstes „Abfallwirtschaft und Bodenschutz“ des Hochsauerlandkreises gilt das Sanierungsziel als erreicht.

2.6. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt oder eingetragen. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb einer Gestaltungsatzung.

2.7 Landschaftsplan, FFH-Schutzgebiet

Der Landschaftsplan Winterberg des Hochsauerlandkreises (HSK), rechtsverbindlich seit 15.05.2008, stellt in der Festsetzungs- und der Entwicklungskarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festsetzungen oder Entwicklungsziele dar.

Der Geltungsbereich liegt in geringer Entfernung (unter 100 m) zum Natura-2000-Gebiet DE-4717-310 „Schluchtwald Helle bei Winterberg“. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurden bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ mögliche Auswirkungen untersucht und im Ergebnis ausgeschlossen. Das Natura-2000-Gebiet wird fast vollständig vom Naturschutzgebiet 2.1.31 „Schluchtwald Helle“ überlagert.

2.8 Kampfmittel

Es liegt kein Kampfmittelverdacht vor.

3. GEPLANTE INHALTE DER ÄNDERUNG

3.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel - max. Verkaufsfläche 2.600 m²“

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Zulässig ist Einzelhandel mit Waren aller Art. Zulässig wird eine Gesamtverkaufsfläche von 2.600 m². Über den Einzelhandel hinaus und diesem untergeordnet können Nutzungen wie Büro, Dienstleistungen und Gastronomie den Standort ergänzen und sollen deshalb auch zulässig sein.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens werden die differenzierten Inhalte, Sortimente und Größen festgesetzt. Zielrichtung ist die Festsetzung eines Fachmarktzentrums. Das Fachmarktzentrum besteht aus dem SB-Discountmarkt und weiterem Einzelhandel.

Festgesetzt wird daher im Bebauungsplan im Erdgeschoss ein SB- Discountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m². Auf eine weitere Untergliederung der Sortimente innerhalb des SB- Discountmarkts wird verzichtet. Es handelt sich um eine bekannte Betriebsform, die einen überwiegenden Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel und Getränken anbietet sowie durch Sortimente aller anderen Warengruppen (als Aktionsfläche nachrangig in der Verkaufsflächengröße) ergänzt wird.

Weiterer Bestandteil des Vorhabens „Fachmarktzentrum“ sind ergänzende Einzelhandelsnutzungen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Discountmarkt stehen, und die Attraktivität des neuen Standorts sichern und abrunden.

Es sind weitere Verkaufsstätten mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche in einzelnen Ladeneinheiten im Obergeschoss vorgesehen, die Waren mit zentrenrelevanten Sortimenten anbieten können. Diese Sortimente sind ebenfalls Gegenstand der Verträglichkeitsuntersuchung. Zugehört werden sollen nur die Sortimente „Bekleidung sowie Sport/Sportartikel“ bis jeweils 1.100 m² Verkaufsfläche. Damit im Obergeschoss keine kleinteiligen Läden entstehen, die nach der Entwicklungskonzeption der Stadt Winterberg in die traditionelle Innenstadt mit ihren kleinen Ladenflächen gehören, wird als Mindestgröße für Einzelhandelsbetriebe 400 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

Die Verträglichkeit dieser Sortimente wird in der Auswirkungsanalyse nachgewiesen (siehe hierzu auch Kapitel 2.4).

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über die vorhandene Straße „Neue Mitte“. Die Anlieferung erfolgt über die Straße „Am Hagenblech“.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der "Bahnhofstraße" sowie die Trennkanalisation in den Straßen „Neue Mitte“ und "Am Hagenblech". Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Elkeringhausen zugeführt. Das Regenwasser wird in den Vorfluter "Helle" eingeleitet. Vor der Einleitung des Regenwassers der Parkplatzflächen des Einzelhandelsvorhabens in den Vorfluter „Helle“ ist eine Vorbehandlung in einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage erforderlich. Die konkrete bauliche Umsetzung ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit der Unteren Wasserbehörde beim Hochsauerlandkreis sowie den Stadtwerken Winterberg AöR abzustimmen.

Die Trasse des vorhandenen Regenwassersammlers, die das Sondergebiet durchquert, wird nicht tangiert. Eine Verlegung ist nicht erforderlich. In den Nutzungsflächen erfolgt eine Sicherung der Trasse durch ein Leitungs- und Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist dieses nicht erforderlich.

5.2 Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom wird durch die Stadtwerke Winterberg AöR und die Westnetz GmbH sichergestellt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebiets sind vorhanden.

Im Bereich des Mischgebiets verläuft teilweise parallel zum Kanal eine Trinkwasserleitung, die dann in der Straße „Neue Mitte“ weitergeführt wird. Diese Leitung liegt nicht innerhalb des Baufelds. Das für die Kanaltrasse festgesetzte Leitungs- und Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers ist entsprechend ausgeweitet, damit die Trinkwasserleitung ebenfalls gesichert ist.

6. UMWELTBERICHT

6.1 Verfahren

Gemäß § 2 Abs. 4 i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist für die Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung erforderlich. Die Inhalte sind in einem Umweltbericht als eigenständiger Bestandteil der Begründung zu dokumentieren.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

Die Umweltprüfung umfasst alle Schutzgüter. Die festgelegten Ziele des Umweltschutzes für die einzelnen Schutzgüter werden dargestellt. Im Anschluss wird die Bestandssituation, die Prognose sowie bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) dargestellt.

6.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Änderung ist es, die bisherige Darstellung der gewerblichen Baufläche in die Darstellung Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ zu ändern.

6.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen, Artenschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) EU-Vogelschutz-Richtlinie (VS-R), Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
		Berücksichtigung Die planungsrelevanten Arten werden ermittelt, eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wurde durchgeführt.
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als

		<p>Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</p>
		<p>Berücksichtigung Altlasten sind beseitigt. Die neuen Nutzungen erhöhen den Versiegelungsgrad nicht wesentlich. Schützenswerte Böden werden nicht in Anspruch genommen.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NW (LWG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen.
		<p>Berücksichtigung Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt. Eine Gefährdung des Grundwassers geht von der Nutzung nicht aus.</p>
Klima	Baugesetzbau (BauGB) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) Klimaschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen.
		<p>Berücksichtigung Die Versiegelung wird nur sehr gering erhöht. Die Klimabilanz der gesamten Gemeinde wird durch die Nutzung nicht verschlechtert.</p>
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Luft	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge.</p>
		<p>Berücksichtigung Es wird keine luftverunreinigende Nutzung zulässig.</p>
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Lärm	<p>Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p>
		<p>Berücksichtigung Auswirkungen durch Lärm werden durch ausreichende Abstände oder Schutzvorrichtungen minimiert oder verhindert.</p>
Landschaft, Ortsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz NW (LG NW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

		Berücksichtigung Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Denkmale sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
		Berücksichtigung Auswirkungen sind nicht zu erwarten

6.4 Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Auswirkungen

6.4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Artenvielfalt

Umweltzustand

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine schützenswerten Biotope vorhanden. Das Plangebiet besteht aus den brachliegenden Flächen des Gewerbegebiets.

Die angrenzenden Schutzbereiche des Natura 2000- und des Naturschutzgebiets liegen nicht im Änderungsbereich und sind daher nicht betroffen.

Artenschutz

Der Änderungsbereich liegt am Nordrand des Messtischblattes 4817 Winterberg im Übergang zum nördlich anschließenden Messtischblatt 4717 Niedersfeld. Für beide Messtischblätter sind aktuell insgesamt 46 planungsrelevante Arten nachgewiesen worden.

Säugetiere: Braunes Langohr (N) | Breitflügelfledermaus (N) | Haselmaus (W+N) | Luchs (N) | Kleiner Abendsegler (W) | Nordfledermaus (W+N) | Zwergfledermaus (W+N) |

Amphibien: Geburtshelferkröte (W+N)

Reptilien: Schlingnatter (N) |

Vögel: Baumpieper (W+N), Braunkehlchen (W+N) | Eisvogel (W) | Feldlerche (W+N) | Feldschwirl (W+N) | Feldsperling (W+N) | Flussregenpfeifer (N) | Gartenrotschwanz (W+N) | Grauspecht (W+N) | Habicht (W+N) | Kiebitz (W+N) | Mäusebussard (W+N) | Mehlschwalbe (W+N) | Neuntöter (W+N) | Raubwürger (W+N) | Rauchschwalbe (W+N) | Rebhuhn (W) | Rotmilan (W+N) | Schleiereule (W) | Schwarzkehlchen (N) | Schwarzspecht (W+N) | Schwarzstorch (W+N) | Sperber (W+N) | Turmfalke (W+N) | Turteltaube (W+N) | Wachtel (W+N) | Wachtelkönig (W+N) | Waldkauz (W+N) | Waldlaubsäger (W+N) | Waldohreule (W+N) | Waldschnepfe (W+N) | Wespenbussard (W+N) | Wiesenpieper (W+N) | Ziegenmelker (N)

Schmetterlinge: Blauschillernder Feuerfalter (Lycaena helle) (W) | Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous) (W) |

Erläuterung:

(W) Nur für das Messtischblatt 4817 Winterberg nachgewiesen

(N) Nur für das Messtischblatt 4717 Niedersfeld nachgewiesen

(W+N) für beide Messtischblätter nachgewiesen

Insgesamt weist das Gebiet intensiv genutzte und gestaltete Lebensräume mit hohem Versiegelungsgrad auf.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde für den Bereich der 2. und der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 27A „Bahnareal Winterberg“ nach Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2013 durchgeführt (Bühner Landschaftsplanung Arnsberg, Juni 2013). Diese Untersuchung wurde im September 2015 ergänzt (Artenschutzrechtliche Prüfung und Kompensationsberechnung, Bühner, Arnsberg).

Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass für die durch das vorliegende Änderungsverfahren betroffenen Flächen nur geringe artenschutzrechtliche Relevanz besteht. Die vorhandene Gewerbe- und Bahnbrache ohne weitere Strukturelemente stellt keinen geeigneten Biototyp für die möglicherweise betroffenen planungsrelevanten Arten dar.

Die in 2015 vorgenommene ergänzende Prüfung betraf auch die auf der Gewerbebrache vorhandene Baumgruppe (5 Bergahorn). Es wurden keine Nistplätze für Vögel oder geeignete Höhlen für Fledermäuse vorgefunden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Eingriff in Natur und Landschaft

Der zukünftige Entfall der Bäume (5 Bergahorn) ist im Bebauungsplanverfahren als Eingriff zu bewerten und auszugleichen.

In der Summe betrachtet sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut nicht erheblich.

6.4.2 Schutzgut Boden

Umweltzustand

Der gesamte Geltungsbereich ist anthropogen überformt und zu großen Teilen versiegelt. Ungestörte Bodenbereiche sind nicht vorhanden.

Auswirkungen

Durch Versiegelung werden die Bodenfunktionen nachhaltig und nicht umkehrbar gestört. Da die zusätzlichen Versiegelungen jedoch nur eine geringe Größe haben, sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu betrachten.

6.4.3 Schutzgut Wasser

Umweltzustand

Nach Angabe des Sanierungsplanes (Mull & Partner 2005) ist die Grundwasserfließrichtung generell nach Osten gerichtet.

Der Grund- bzw. Schichtwasserabstand beträgt im Norden ca. 2,5-5,1m, im Südwesten (Bereich ehemaliger Lagerplatz) ca. 3-4m und im Süden rd. 2,25-2,5m "(Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 2003, 2005).

Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen im Rahmen der Altlastenuntersuchung lassen keine Gefährdung des Grund- bzw. Schichtwassers erkennen.

Auswirkungen

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Systeme. Die Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Trennsystem. Das Regenwasser wird in den Vorfluter "Helle" eingeleitet. Vor der Einleitung des Regenwassers der Parkplatzflächen des Einzelhandelsvorhabens in den Vorfluter „Helle“ ist eine Vorbehandlung in einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage erforderlich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden als nicht erheblich eingestuft.

6.4.4 Schutzgut Klima

Umweltzustand

Mikroklimatisch ist der Geltungsbereich dem Klimatyp „bebauter Bereich mit hohem Versiegelungsgrad“ zuzuordnen.

Auswirkungen

Die geringfügige Erhöhung der Versiegelung führt zu einer negativen Beeinflussung des Mikroklimas am Standort. Durch Begrünung der Stellplatzanlagen wird dieser Effekt wesentlich gemindert und kompensiert. Diese ist im Bebauungsplanverfahren festzusetzen.

Erhebliche Auswirkungen auf größere klimatische Bereiche sind nicht zu erwarten.

6.4.5 Schutzgut Luft

Umweltzustand

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich keine besonderen Emittenten.

Möglicherweise vorhandene Luftschadstoffe im Plangebiet setzen sich aus der großräumig vorhandenen so genannten Hintergrundbelastung und der Zusatzbelastung aus lokalem Verkehr zusammen. Die Hintergrundbelastung wiederum setzt sich zusammen aus den Immissionen von Industrie/Gewerbe, Hausbrand und häuslichen Schadstoffimmissionen sowie außerhalb des Untersuchungsraums liegendem Verkehr und weitläufigem Schadstofftransport.

Insgesamt sind für den Untersuchungsbereich keine besonderen Luftschadstoffkonzentrationen bekannt und wegen der geringen allgemeinen großräumigen Belastung auch nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Aus den Planungsinhalten und Festsetzungen des Plans sind keine besonderen Luftbelastungen zu erwarten.

6.4.6 Schutzgut Mensch

Es sind die möglichen Auswirkungen durch Anlagen- und Verkehrslärm zu betrachten.

Umweltzustand

Betrachtungsbereich ist der Geltungsbereich und die angrenzende Wohnbebauung an der Straße „Am Hagenblech“. Die Bebauung an der Straße „Am Hagenblech“ ist als Mischgebiet einzustufen. Die angrenzende Wohnnutzung der Caritas wird ebenfalls als Mischgebiet eingestuft. Hier sind Vorbelastungen durch den Straßenverkehr und den Bahnbetrieb zu erwarten.

Auswirkungen

Die Auswirkungen der Inhalte des Bebauungsplans auf die benachbarte schützenswerte Nutzung durch Anlagen- und Verkehrslärm sowie die möglichen Auswirkungen des Verkehrslärms der Bahnanlage auf die Nutzungen sind innerhalb des Bebauungsplans zu untersuchen und zu bewerten.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens sind die eventuell erforderlichen Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Die Auswirkungen durch Lärm auf den Menschen werden als nicht erheblich betrachtet.

6.4.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Umweltzustand

Das Ortsbild der Altstadt Winterbergs wird durch die historische Bebauung der Bergkuppe und die die Bebauung überragende Silhouette der Kirche St. Jacobus geprägt.

Auswirkungen

Die festgesetzten Bebauungen und Nutzungen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

6.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltzustand

Es sind im Änderungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Der angrenzende Ortskern enthält eine Vielzahl von Baudenkmalen und unterliegt in Gänze der Gestaltungssatzung der Stadt Winterberg.

Sachgüter stellen die vorhandenen Gebäude und Anlagen dar.

Auswirkungen

Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter sind nicht gegeben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden als nicht erheblich eingestuft.

6.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort dargelegt.

6.4.10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Funktion	Auswirkung	Erheblichkeit	Maßnahmen
Tiere, Pflanzen	Biotopfunktion	Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen	nicht erheblich	
Boden	Bodenfunktion	geringfügige Neuversiegelung, Altlastensicherung	nicht erheblich	
Wasser	Grundwasser	geringfügige Neuversiegelung, Regenwasserbeseitigung und Einleitung in die Vorflut	nicht erheblich	
Klima, Luft	Klimafunktion	Bebauung in lokalklimatisch nicht bedeutenden Bereich	nicht erheblich	
	Luftqualität	keine Schadstoffemissionen	nicht erheblich	
Mensch	Gesundheit	Lärmemissionen durch Anlagenlärm und Verkehrserzeugung	nicht erheblich	
Landschaft, Ortsbild	Ortsbild	Veränderungen der Bahnanlage	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmal	keine Auswirkung	nicht erheblich	
	Baudenkmale	keine Auswirkung	nicht erheblich	
	Sachgüter	keine Auswirkung	nicht erheblich	
Wechselwirkungen		erhebliche Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten	nicht erheblich	

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Durch geeignete Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemindert werden. Unter dem Ziel: „Beeinträchtigung der Biotopfunktionen und des Landschaftsbildes durch die Baumaßnahme vermeiden bzw. minimieren“ sind Maßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen.

6.6 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe

Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur- und Landschaft werden erst im Bebauungsplanverfahren ermittelt und dort festgesetzt.

7. FLÄCHENBILANZ

Der Änderungsbereich ist ca. 0,5 ha groß.

8. BODENORDNUNG, KOSTEN, FINANZIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die zu verändernden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind im Eigentum der Stadt Winterberg.

Winterberg, 11.05.2016

Der Bürgermeister

Im Auftrag