

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lebensmittelmarkt Mühlengrund, Winterberg**

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **1. Rechtsgrundlagen**

§ 10a Abs. 1 BauGB: Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **2. Inhalt der Zusammenfassenden Erklärung**

#### **2.1 Ziele und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Mit dem VEP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen großflächigen LIDL- Lebensmittelmarkt mit ca. 1.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 94 Stellplätzen am Standort Im Mühlengrund 1 zu schaffen. Der Vorhabenträger möchte den bestehenden Lebensmittelmarkt abreißen und an anderer Stelle auf dem gleichen Grundstück neu errichten, um die wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Änderungsgebiet gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Discounter“ fest. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1.380 m<sup>2</sup> festgelegt. Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Nahversorger eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 und eine maximale Geschossfläche von 2.150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante hat zwischen 655,50 m und 656,50 m über Normalhöhennull zu liegen, die Höhe des Gebäudes wird auf 662,70 m ü. NHN begrenzt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche zur Regenrückhaltung festgelegt. Ferner werden randliche Pflanzflächen und eine Begrünung der Stellplatzanlage festgesetzt. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Parkplatz sind im Planbereich zu versickern bzw. dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Zur Abschirmung von Lärmimmissionen ist im Plan eine Lärmschutzwand mit einem oberen Wandabschluss von 659,60 m ü. NHN zu errichten. Die schallabsorbierende Abschirmung muss über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> verfügen.

Der Bauleitplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannt und durch die Ausführungen des § 1a BauGB zum Bodenschutz und zur Eingriffsregelung ergänzt. Generell gilt es die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu berücksichtigen. Entsprechende Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Rückhaltung, Versickerung) und § 9 Abs.

1 Nr. 16 BauGB (Hochwasserschutzanlagen) möglich. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält Vorschriften zum vorbeugenden Hochwasserschutz. Das Landeswassergesetz NRW (LWG) ergänzt die Regelungen des WHG über den Hochwasserschutz. Die Ziele zum Lärmschutz sind im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) formuliert und in der TA Lärm ausgestaltet.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gibt in § 1 die Ziele und in § 2 die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor. Das BNatSchG beinhaltet Vorschriften für die Eingriffsregelung und den Artenschutz. In den §§ 37 und 38 BNatSchG werden die Aufgaben des Artenschutzes und Allgemeine Vorschriften für den Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz geregelt. Schutzmaßnahmen für besonders geschützte und streng geschützte Arten sind im § 44 BNatSchG festgelegt. Ausnahmen und Befreiungen, sowie Ermächtigungen an die Landesregierungen und ihre einschlägigen Behörden zu Rechtsverordnungen zum Artenschutzvollzug sind in § 45 BNatSchG enthalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 13 ff BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen.

## **2.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Es ist mit einem leicht steigenden Verkehrsaufkommen von max. 1.100 Kfz und leicht erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Zur Abschirmung von Lärmimmissionen wird eine hölzerne Lärmschutzwand von etwa 3,5 m bis 4,5 m Höhe mit Lichtdurchlässen errichtet. Es dürfen keine nächtliche Warenanlieferungen und anlagenbezogene Fahrbewegungen stattfinden.

Im Wesentlichen sind Eingriffe in den Naturhaushalt durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten, die aber im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können. Das Defizit wird mit Hilfe des Ökokontos auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Züschen, Flur 40, Flurstück 11 kompensiert. Eingriffe in Gehölzflächen an den Rändern des Plangebiets sollten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, zwischen September und März des Folgejahres gelegt werden, um evtl. Verlusten an Nestern geschützter Arten zu vermeiden.

Durch den Klimawandel ist künftig vor allem mit steigenden Temperaturen und heftigeren Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand zum Heizen geringer werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Dach des Lebensmittelmarkts eine Photovoltaikanlage zu errichten. Ferner wird auf dem Parkplatz eine Elektroladestelle eingerichtet, wo zwei Elektrofahrzeuge kostenlos aufladen können. Zur Beheizung und Kühlung wird eine elektrisch betriebene Kälteanlage mit Rückkühlern, Wärmepumpe und Hydraulikstation eingerichtet. Zum Einsatz kommen hier ausschließlich natürliche Kältemittel; fossile Brennstoffe werden nicht benötigt.

Im Fall von Starkregen ist eine kurzzeitige Überflutung auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern; darüber hinausgehende Niederschläge sind über Notwasserwege abzuleiten. In diesem Fall können die Niederschläge in das angrenzende Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

Die Beleuchtung von Baukörper, Werbeanlagen und Parkplatz ist im Wesentlichen auf die Öffnungszeiten begrenzt. Für die Beleuchtung des Parkplatzes werden LED-Lampen eingesetzt. Die LED-Produkte sind bezüglich der photobiologischen Sicherheit von Blaulicht zum uneingeschränkten Einsatz geeignet.

Bei den Lkw setzt der Vorhabenträger hier verstärkt Flüssiggas als Brennstoff ein, das bis zu 90 % weniger CO<sub>2</sub>- und Feinstaub-Emissionen verursacht. Die Verpackungsmaterialien (Kartonagen und Folien) werden im Lager verpresst und von den Anlieferern abgeholt. Ebenso wird abgelaufene Ware von den Anlieferern von Frischeprodukten abgeholt. Teile der abgelaufenen Waren werden von der regionalen Tafel abgeholt.

### **2.3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen von Seiten der Behörden und TöB 4 Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken ein, davon zwei mit Umweltrelevanz.

Von Seiten des Geologischen Dienstes NRW wurde empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten: Möglicherweise bilden ehemals fluviatile Ablagerungen eines jetzt verrohrten Bachlaufes den Baugrund unterhalb der Stellplätze. Dazu lag ein Baugrundgutachten zum Plangebiet vor; im weiteren Verfahren wurde dem Verlauf des verrohrten Baches nachgegangen.

Vom Hochsauerlandkreis wurde angeregt, den genauen Verlauf der Gewässerverrohrung in den Planunterlagen darzustellen. Weiter wurde angeregt, die vorhandene Bausubstanz auf Habitate planungsrelevanter Vögel und Fledermäuse zu untersuchen, was mit der ASP erfolgte. Ferner wurde eine angemessene Löschwasserversorgung angeregt. Eine ausreichende Löschwassermenge kann nachgewiesen werden.

Die IHK Hellweg Sauerland, Arnsberg regte eine zeitnahe Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Winterberg an. Diese Überarbeitung ist vorgesehen. Der Anregung der IHK, konkrete Aussagen zum Sortiment zu treffen, wurde dahingehend gefolgt, dass auf die Funktion des Lebensmitteldiscounters zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung verwiesen wurde, die dazu führt, dass nahversorgungsrelevante Sortimente dominieren und Randsortimente so begrenzt sind, dass keine städtebaulich relevanten Umsatzverlagerungen durch die Randsortimente zu erwarten sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging ein Schreiben von Nachbarn ein. Darin wurde eine Gliederung und Auflockerung der Fassade mit entsprechenden baugestalterischen Mitteln sowie eine ausreichende Lärmschutzwand gefordert. Diese Forderungen wurden im Wesentlichen in die Planung aufgenommen. Ferner sollte die Einhaltung der Anlieferungszeiten von 6.00 bis 22.00 Uhr garantiert werden.

### **2.4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Offenlage**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand ein Gespräch zwischen dem Nachbarn und dem Vorhabenträger statt. Darin ging es in erster Linie um die Gestaltung der Lärmschutzwand. Der Vorhabenträger hat zugesagt, dieser Anregung zu folgen und die Wand farblich zu gestalten. Dem Wunsch nach einer Verlängerung der Lärmschutzwand weiter in südwestlicher Richtung wurde dagegen nicht entsprochen, entsprechend dem Schallgutachten.

In der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen zwei substantielle Stellungnahmen ein, darunter nur eine zu Umweltbelangen. Der Hochsauerlandkreis wies darauf hin, dass das Plangebiet teilweise von der verrohrten Sonneborn durchflossen werde. Der Neubau des Lebensmittelmarkts Mühlengrund liege teilweise über dem verrohrten Gewässer, daher sei ein Antrag auf Erteilung einer Genehmigung gemäß § 22 des Landeswassergesetzes zu stellen. Nach Klärung des tatsächlichen Gewässerverlaufes hat die Untere Wasserbehörde ihre Stellungnahme überarbeitet und mitgeteilt, dass durch die Planung keine Auswirkungen auf das ein Gewässer entstehen.

Die IHK verwies auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB – s.o..

## **2.5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der erneuten Offenlage**

Im Rahmen der erneuten Offenlage des Planentwurfes gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingereicht. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der erneuten Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine (weiteren) abwägungsrelevanten Inhalte.

## **2.6 Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten und maßgebliche Gründe**

Es liegen keine Standortalternativen vor, da das Plangebiet als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt ist und in einem zentralen Versorgungsgebiet liegt, in dem kein anderes Grundstück geeignet und verfügbar ist. Das Baugrundstück liegt an der südwestlichen Grenze des zentralen Versorgungsgebiets. Aufgrund der begrenzten Fläche des Grundstücks kommt ein Neubau nur an Stelle der heutigen Parkplätze im Südwesten in Frage.