



## Entwurfsbegründung und Umweltbericht

### zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Talstraße/Baumarkt



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (o.M.)

## I. Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwelm

### 1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Talstraße, zuletzt geändert am 10.06.1999 (16. Änderung), ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel: Baumarkt/ Gartencenter/ Baustoffe dar. Die Bauleitpläne enthalten Textliche Festsetzungen zur Flächenbeschränkung, der Bebauungsplan Nr. 58 "Talstraße" beinhaltet eine Sortimentsliste (Positivliste).

Um den Standort des im Plangebiet ansässigen OBI Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel zu sichern und eine zukünftige marktgerechte Entwicklung zu gewährleisten, beabsichtigt die Stadt Schwelm den Flächennutzungsplan (FNP, geplante 24. Änderung) sowie später den Bebauungsplan Nr. 58 "Talstraße" zu ändern.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist zunächst eine Anpassung der Bauleitplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz NRW bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgt. Die Landesplanerische Zustimmung liegt seit dem 6. Juni 2006 vor.<sup>1</sup>

## Flächennutzungsplan

### 2. Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des FNP wird nördlich durch die Talstraße/B 7, östlich durch die Hattinger Straße und im Süden durch Flächen der Deutschen Bahn AG begrenzt (s. Abb. 2).

### 3. Bestand

Der zu ändernde Bereich stellt ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel: Baumarkt/ Gartencenter/ Baustoffe mit folgenden Flächenangaben dar:

10. Änderung Bereich Talstraße (04.06.1998) und 16. Änderung (10.06.1999)		
SO	Großflächiger Einzelhandel	max. 10.250 qm
	Baumarkt	max. 5.000 qm
	Gartencenter	max. 3.250 qm
	Baustoffe	max. 2.000 qm

Zur Zeit befinden sich folgende Nutzungen im Bereich der Planänderung:

- OBI **Baumarkt** mit
- **Gartencenter** und
- **Baustoffhandel** und
- **Bistro** im Eingangsbereich.

<sup>1</sup> Eine erneute Zustimmung der BR Arnsberg bez. der Erweiterung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf 1.210 qm liegt mit Schreiben vom 17.08.2007 vor.

#### **4. Umfeld**

Im direkten Umfeld befinden sich folgende Nutzungen:

Westlich angrenzend, an der Carl-vom-Hagen-Straße besteht seit der **10. Änderung** (s. Abb. 3) des FNP das SO 1 Möbelfachmarkt und Babyfachmarkt. Aufgrund der fehlenden Zuordnung zum Zentrum i.S. des § 24 (3) LEPro NRW wurde gem. der Regelungen der Ziffer 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses NRW das zentrenrelevante Sortiment auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Folgende Verkaufsflächen sind zulässig:

10. Änderung Bereich B 7 / Carl-vom-Hagen-Straße (14.01.1999)		
<b>SO 1</b>	<b>Möbelfachmarkt</b>	max. 8.500 qm
	Kernsortiment Möbel	max. 5.970 qm
	Sonstiges Kernsortiment	max. 1.700 qm
	Zentrenrelevantes Sortiment	max. 830 qm
	<b>Babyfachmarkt</b>	max. 600 qm
	Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	max. 540 qm
	Zentrenrelevantes Kernsortiment max. 10%	max. 60 qm

Im SO 1 hat sich der Möbeldiscounter "Roller" angesiedelt.

An der Straßenecke Talstraße/ Carl-vom-Hagen-Straße liegt im SO 1 ein Schnellrestaurant der Firma "McDonald" mit Drive-In.

Im Süden schließt eine Fläche mit der Zweckbestimmung Gewerbliche Baufläche an.

#### **5. Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis/Märkischer Kreis), Blatt 5 sieht für das Plangebiet "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" vor. Der dargestellte "Standort des kombinierten Güterverkehrs" existiert nicht mehr.

#### **6. Anlass und Zielsetzung**

Durch die 24. Flächennutzungsplan-Änderung soll eine Flächenerweiterung der bereits bestehenden Sondergebiete großflächiger Einzelhandel: Baumarkt/Gartencenter/Baustoffe erfolgen. Die Abänderung der Sortimentsliste erfolgt dann im B-Plan-Änderungsverfahren.

#### **7. Anpassung an Marktsituation**

Lt. Einzelhandelskonzept der GMA<sup>2</sup> kann ein Fortschreiten der wirtschaftlichen Erosion der Schwelmer Innenstadt als Einzelhandelsstandort nur verhindert werden, wenn einerseits neue Entwicklungsimpulse durch Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe gesetzt werden und andererseits eine Stärkung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums erfolgt. Dieses setzt voraus, dass die Stadt Schwelm ihre bauplanungsrechtlichen Steuerungsinstrumente nutzt, um die Ansiedlungsmöglichkeiten des großflächigen Einzel-

<sup>2</sup> Die Stadt Schwelm als Einzelhandelsstandort unter bes. Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung. GMA-Einzelhandelskonzept i.A. der Stadt Schwelm. Köln 2004

handels mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten zu beschränken.

Die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit ca. 15.000 qm Verkaufsfläche in Wuppertal-Oberbarmen wird zu einer Verschärfung des Wettbewerbes auf diesem Markt führen. Ein entsprechendes Gutachten<sup>3</sup> beziffert aufgrund der zukünftigen höheren Kaufkraftbindung in Wuppertal die Umsatzverdrängung des Standortes OBI Schwelm auf ca. 20%.

Der OBI Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel übernimmt im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsaufgaben der Stadt Schwelm eine wichtige Funktion.

Ziel ist es, den Standort Talstraße des Unternehmens OBI zu sichern und im Rahmen der Möglichkeiten eine zukünftige marktgerechte Entwicklung zu gewährleisten. Dazu zählen nach gutachterlicher Einschätzung insbesondere Anpassungsmaßnahmen in der Sortimentsstruktur, soweit schutzwürdige innerstädtische Strukturen hiervon unberührt bleiben.<sup>4</sup>

In den vergangenen Jahren hat im Allgemeinen die Verkaufsfläche der Bau- und Heimwerkermärkte ständig zugenommen, wobei tendenziell der Anteil an zentrumsrelevanten Sortimenten weit über das reine Baumarktsortiment hinaus reicht. Um städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu begrenzen, ohne dabei die berechtigten Interessen des Betreibers hinsichtlich Flexibilität der Angebotsbreite für die Zukunft über das bodenrechtlich notwendige Maß hinaus einzuschränken, sind planungsrechtliche Festsetzungen für großflächige Fachmärkte notwendig.

Randsortimente dienen lediglich als Ergänzung zum Hauptsortiment und müssen einen inhaltlichen Bezug zum Kernsortiment aufweisen. Lt. Einzelhandelserlass NRW<sup>5</sup> müssen sich Randsortimente dem Hauptsortiment deutlich unterordnen.

Da es sich bei dem OBI an der Talstraße/ B 7 um einen dezentralen, nicht integrierten Standort handelt, werden auch in Zukunft sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen bzw. verkaufsflächenmäßig begrenzt. Eine detaillierte Sortimentsliste wird Bestandteil des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 58 "Talstraße".

Hier erfolgt keine bauliche Änderung mit neuer Flächeninanspruchnahme, sondern vorhandene Lagerflächen werden der Verkaufsfläche zugeschlagen.

Die geplante Flächenerweiterung auf insgesamt 12.100 qm ist laut Gutachten des Büros Stadt+Handel<sup>6</sup> unproblematisch und zieht keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich.

Aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg ist die Erweiterung der maximalen Gesamtverkaufsfläche und die fortgeschriebene Sortimentsliste unter Würdigung der landesplanerischen und städtebaulichen Vorgaben noch vertretbar.

<sup>3</sup> Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Wuppertal-Oberbarmen. BBE Unternehmensberatung GmbH. Köln/Leipzig Juni 2005

<sup>4</sup> Die Stadt Schwelm als Einzelhandelsstandort unter bes. Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung. GMA-Einzelhandelskonzept i.A. der Stadt Schwelm. Köln 2004

<sup>5</sup> Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass). Ministerialblatt NRW. 49. Jahrgang 20.06.1996

<sup>6</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm. Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste). Endbericht im Entwurf. Stadt + Handel. Dortmund, März 2007

## **8. Inhalte der Änderung**

Die Stadt Schwelm beabsichtigt den FNP wie folgt zu ändern: Dargestellt wird ein

### **Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO: Baumarkt mit Gartencenter.**

Die Gesamt-Verkaufsfläche beträgt 12.100 qm und beinhaltet Flächen von insgesamt max. 1.210 qm für zentrenrelevante Randsortimente. Diese 1.210 qm beinhalten auch Flächen für Aktions- und Saisonartikel.

Bei der Zusammenstellung des Randsortimentes gelten letztlich die aufgrund gutachterlicher Berechnungen festgestellten maximalen Flächenanteile, die nach Bedarf nur so gemischt bzw. optimiert werden dürfen, dass die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.210 qm nicht überschritten wird.

24. FNP-Änderung Bereich Talstraße/Baumarkt (2007)		
SO	Großflächiger Einzelhandel	max. 12.100 qm
1-4	Baumarkt	max. 6.800 qm
5-6	Gartencenter	max. 4.500 qm
	<i>Kernsortiment insg.</i>	<i>max. 11.300 qm</i>
	davon max. 10 % v.H. für	
	<i>Randsortimente einschl. Aktions-&amp; Saisonartikel</i>	<i>max. 1.210 qm</i>

Zukünftig werden die zwei SO-Gebiete Großflächiger Einzelhandel: Baumarkt/Gartencenter/Baustoffe aus der 4. und 16. Änderung des FNP als ein SO Großflächiger Einzelhandel: Baumarkt mit Gartencenter dargestellt.

Die Mischbauflächen entlang der Hattinger Straße sind nicht von der Änderung betroffen.

Auf alle übrigen Darstellungen des FNP hat die Änderung der SO keine Auswirkungen.

## **9. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (B 7/ Hattinger Straße) gesichert.

Auch bei einer nur marginalen Erhöhung des Besucherverkehrs ist nicht mit einem weiteren Bedarf an Stellplätzen zu rechnen.

## **10. Ökologische Belange**

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden in Kapitel II. Umweltbericht ausführlich behandelt.

Das bereits stark versiegelte Grundstück soll nicht mit einem weiteren Vorhaben bebaut werden, sondern es wird nur eine Nutzungsänderung der bereits bebauten Fläche durchgeführt (Lager- zu Verkaufsfläche).

Da keine weitere Inanspruchnahme oder Überbauung des Bodens erfolgt, wird ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vorgenommen. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Der Stadtökologische Fachbeitrag der Stadt Schwelm<sup>7</sup> (STÖB) trifft keine Aussagen zu dem Plangebiet.

### **11. Bodendenkmäler**

Bei dem geplanten Vorhaben (Nutzungsänderung) erfolgen keinerlei Eingriffe in den Boden und somit können keinerlei Bodendenkmäler entdeckt werden. Trotz allem wird bei der Änderung des dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 58 "Talstraße" durch einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

Die 24. Änderung des FNP im Bereich Talstraße/Baumarkt hat keine Auswirkungen auf andere Bereiche des FNP.

## **II. Umweltbericht zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwelm**

### **1. Anlass und Zielsetzung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 2004 eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Struktur des Umweltberichtes ist in der Anlage zum Baugesetzbuch in drei Punkten konkret vorskizziert. Das Inhaltsverzeichnis des vorliegenden Umweltberichtes entspricht der Gliederung gemäß der Anlage des BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Die vorliegende Umweltprüfung ist Grundlage des Umweltberichtes. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung des Bauleitplans; sein Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **2. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Beschreibung der Darstellungen**

Im Folgenden werden der Inhalt und die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung kurz dargestellt und die Darstellungen der Änderung mit Angaben über Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben.

Die 24. FNP-Änderung bereitet den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ vor.

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ soll eine gewerbliche Baufläche festsetzen, die sich außerhalb der hier vorliegenden FNP-Änderung befindet, aber bereits Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 58 „Talstraße“ ist. Der Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ soll außerdem eine Sondergebietsfläche festsetzen, die ebenfalls bereits Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 58 „Talstraße“ ist. Der bereits im Sondergebiet ansässige Baumarkt soll in seinem Bestand gesichert werden. Zu diesem Zweck sollen die Verkaufsflächen erweitert und für die einzelnen Sortimente in den textlichen Festsetzungen sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden.

<sup>7</sup> Stadtökologischer Fachbeitrag Schwelm. Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen. Recklinghausen 2005

### **3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Einzelnen untersucht. Folgende Fachplanungen finden Berücksichtigung:

#### **Gebietsentwicklungsplan**

Gem. dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Schwelm im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in der sogenannten Ballungsrandzone. Sie ist gem. der zentralörtlichen Gliederung ‚Mittelzentrum‘ und liegt auf der großräumigen Entwicklungsachse von ‚europäischer Bedeutung‘ zwischen den Ballungskernen und Oberzentren Wuppertal und Hagen. Der Entwicklungsachse sind die Infrastrukturelemente ‚Autobahn‘ und ‚Schienenstrecke‘ zugeordnet.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg vom 17. Juli 2001, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis), weist im Bereich der 24. FNP-Änderung einen allgemeinen Siedlungsbereich aus.

#### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

#### **Stadtökologischer Fachbeitrag (STÖB)**

Der Stadtökologische Fachbeitrag kartiert den überwiegenden Teil der angrenzenden gewerblichen Baufläche als nicht genutzte Fläche / Brache, und südlich davon Böschungen. Konkrete Maßnahmen schlägt der STÖB in diesem Bereich nicht vor.

### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden.

Die von der Entwicklung des Änderungsbereiches betroffenen Umweltbelange/Schutzgüter werden im folgenden Text beschrieben.

#### **4.1 Bestandsaufnahme zum Umweltzustand des Plangebiets**

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit einher gehenden Vorbelastungen, zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die einzelnen Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

##### **4.1.1 Heutige Nutzung**

Das Gebiet der 24. FNP-Änderung ist vollständig durch den vorhandenen Baumarkt genutzt.

##### **4.1.2 Natürliche Faktoren**

Die Darstellung der natürlichen Faktoren erfolgt in tabellarischer Form, sie dienen als Grundlage für die Beurteilung der Funktionen der betroffenen Schutzgüter.

Faktor	Plangebiet
<b>Naturräumliche Gliederung</b>	Naturräumliche Region: Bergisch-Sauerländisches Unterland, Naturräumliche Haupteinheit (337) Niederbergisch-Märkisches Hügelland, Naturräumliche Einheit (337.3) Wuppertaler Senke
<b>Geologie/Relief/Hydrogeologie</b>	Schwelm-Vörder Mulde, Tal der Schwelme, Schwelme im Geltungsbereich verrohrt. Im Untergrund verkarstete Massenkalk, untergeordnet Mergelschiefer, von Verlehmungsflächen überdeckt.
<b>Böden</b>	Bodentyp: mittel- bis tiefgründige, stark schluffige Lehmböden, Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden Bodenfruchtbarkeit: Parabraunerden 50-70 Starke Veränderung der Böden durch erfolgte Baumaßnahmen
<b>Oberflächengewässer</b>	Schwelme am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Talstraße verrohrt
<b>Oberflächenformen</b>	Das Gelände fällt von Süden nach Norden nach in Richtung der Schwelmer Talachse um ca. 2,5m ab.
<b>Klima</b>	Gewerbe- / und Industrieklima (Synthetische Klimafunktionskarte der Klimaanalyse der Stadt Schwelm)
<b>Luft</b>	Im Bestand vorhandene Immissionsbelastung durch Bahnstrecke, Straßenverkehr und angrenzende gewerbliche Nutzungen
<b>potentielle natürliche Vegetation</b>	Artenreicher Hainsimsen-Buchenwald
<b>heutige Vegetation</b>	Grünland, Einzelbäume,
<b>Tiere und Tierlebensräume</b>	siedlungsnaher Grünlandflächen mit Heckenstrukturen mit hoher Bedeutung für die zoologische Artenvielfalt
<b>Landschaftsbild</b>	Einzelbäume auf den Stellplätzen des Baumarktes
<b>Erholung</b>	Keine Bedeutung
<b>Vorbelastungen</b>	Im Bestand vorhandene Immissionsbelastung durch Bahnstrecke, Straßenverkehr und angrenzende gewerbliche Nutzungen

#### 4.1.3 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen.

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn-, Wohnumfeldfunktion und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

#### Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Talstraße/B7, östlich an vorhandene gemischte Bauflächen entlang der Hattinger Straße und westlich an ein Sondergebiet mit einem Möbelmarkt. Südlich befinden sich die Brachflächen des ehemaligen Güterbahnhofes und eine Gewerbefläche.

Die Freiflächen des Plangebietes werden durch die im Umfeld ansässige Bevölkerung nicht genutzt.

Die Sicherung der Bauflächen führt nicht zu wesentlichen Veränderungen der Wohn- und Erholungsfunktion, da die Flächen bereits im Bestand nicht als Freifläche nutzbar sind.

#### Gesundheit und Wohlbefinden

Der Schutzanspruch der Nachbarschaft ergibt sich aus den Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Abstandserlasses.



Eine Störung des vorhandenen Mischgebietes ist nicht zu erwarten.

Die Sicherung von Sondergebietsflächen an dieser Stelle führt nicht zu wesentlichen Veränderungen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Schutzgutes Mensch.

#### **4.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt**

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind für das Plangebiet besonders

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion

zu berücksichtigen.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt stark von ihrer Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab. Der Bereich der 24. FNP-Änderung ist, wie bereits erwähnt, bereits vollständig in Nutzung.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt sind nicht zu erwarten.

#### **4.1.5 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologische Funktionen:

- die Biotopbildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregulationsfunktion.

##### *Biotopbildungsfunktion*

Die genannten ökologischen Bodenfunktionen hängen stark vom Bodentyp und von der Bodenart ab. Im Plangebiet sind im wesentlichen Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden vertreten. Es handelt sich um meist tiefgründige schluffige Lehmböden, grusig bis steinig, mit mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit, geringer bis mittlerer Wasserkapazität und mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Stellenweise tritt Hang- und Staunässe auf. Die Ertragsfähigkeit der Böden liegt bei 50 bis 70 Bodenpunkten.

Eine starke Veränderung der Böden durch erfolgte Baumaßnahmen ist sehr wahrscheinlich.

##### *Grundwasserschutzfunktion*

Bei der Grundwasserschutzfunktion sind die Funktionsausprägungen teilweise gegenläufig, da hier u.a. die Aufnahmeeigenschaften der Böden von Bedeutung sind. Darüber hinaus spielt der Grundwasserflurabstand und damit die Mächtigkeit des auflagernden Bodenkörpers als Filterschicht eine Rolle. Bei der Passage des Grundwassers durch grundwasserüberdeckende Boden- und Gesteinsschichten werden Verunreinigungen in unterschiedlichem Maße abgebaut oder zurückgehalten. Die Gefährdung des Grundwassers wird deshalb nach der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Überdeckung bewertet. (siehe dazu Schutzgut Wasser).

Im Karstuntergrund können Verschmutzungen unkontrollierbar und kaum heilbar, mit einer anderenorts entstehenden Untergrundverschmutzung, eindringen. Entsprechend ist von einem hohen Grundwassergefährdungspotential auszugehen.

##### *Abflussregulationsfunktion.*

Das Plangebiet besteht bis auf die gemähte Wiese fast ausschließlich aus versiegelten Flächen mit gestörtem Niederschlagswasserabfluss. Die Stellplätze des vorhandenen Baumark-

tes sind mit haufwerksporigen Pflastersteinen befestigt, die jedoch für den Niederschlagswasserabfluss nur eine eingeschränkte Funktion besitzen.

Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nicht zu erwarten.

Neben den ökologischen Funktionen eines Bodens, die bei besonderer Ausprägung schützenswert sind, greift zum Schutz des Bodens die sog. "Bodenschutzklausel" gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind entsprechend der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten zur Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Darüber hinaus ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen sicherzustellen (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) und es sind ggf. vorhandene Altlasten zu sanieren (§1 BBodSchG). Für das Plangebiet finden sich keine Eintragungen im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises. Die Abfälle werden durch private Entsorgungsunternehmen oder durch die Technischen Betriebe der Stadt Schwelm (TBS) fachgerecht entsorgt.

Im Plangebiet können bei Eingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Unter „Hinweise“ wird im Bebauungsplan auf die entsprechenden Regelungen gemäß DSchG NW hingewiesen.

Mit der Ausweisung der Sondergebietsfläche werden bereits im bestehenden Bebauungsplan vorhandene Festsetzungen gesichert und im Sinne einer besseren Ausnutzung angepasst. Damit ist die Ausweisung als Beitrag zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu beurteilen.

#### **4.1.6 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

##### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Schwelme ist am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Talstraße verrohrt.

##### **Grundwasser**

Die wesentlichen und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion.

##### **Grundwasserdargebot / Grundwasserneubildung**

Da der Änderungsbereich bereits im jetzigen Zustand einen erheblichen Versiegelungsgrad besitzt, ist von einer sehr eingeschränkten Funktion für die Grundwasserneubildung auszugehen.

##### **Grundwasserschutz**

Im Karstuntergrund können Verschmutzungen unkontrollierbar und kaum heilbar, mit einer anderenorts entstehenden Untergrundverschmutzung, eindringen. Entsprechend ist von einem hohen Grundwassergefährdungspotential auszugehen.

Wasserschutzgebiete sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen.

### **Oberflächenwasser/Entsorgung Niederschlagswasser**

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten. Der im Untergrund vorhandene verkarstete Massenkalk kann dazu führen, dass eine Versickerung an dieser Stelle nicht möglich ist. Dies ist in möglichen Baugenehmigungsverfahren durch eine hydrogeologische Beurteilung zu entscheiden.

### **Abwasser**

Zu betrachten ist darüber hinaus auch der sachgerechte Umgang mit dem Abwasser (§1 (6) Nr. 7 e BauGB). Da das anfallende Schmutzwasser direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden kann, ist eine sachgerechte Entsorgung des Abwassers gewährleistet.

Da mit der 24.FNP-Änderung keine zusätzliche Ausweisung von Bauflächen verbunden ist, wird keine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erfolgen.

### **4.1.7 Schutzgut Klima / Luft**

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Zu berücksichtigen sind:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Die starke Stauwirkung vorherrschend maritimer Luftmassen im Niederbergisch-Märkischen Hügelland bedingt eine Zunahme der Niederschläge von 800 mm im Westen auf bis zu 1.200 mm in Wuppertal und Schwelm, die weiter ostwärts schon wieder abnehmen. In diesem Raum herrscht ein zweigipfliges Maximum der Niederschläge im Juli und Dezember.

### **Klimaanalyse Stadt Schwelm (1998)**

Die synthetische Klimafunktionskarte stellt für das Stadtgebiet von Schwelm flächenhaft die mikroklimatische Situation dar, wie sie aus den Klimafaktoren Relief und Flächennutzung und den gemessenen Klimaelementen sowie aus den Aussagen zur Lufthygiene abgeleitet werden kann.

Das Plangebiet wird in der „Synthetischen Klimafunktionskarte“ dem Klimatop Gewerbe- / und Industrieklima (verringertes Luftaustausch und erhöhte Lufttemperatur, erhöhte Emissionen und Belastung durch Luftschadstoffe, belastetes Bioklima)

Da mit der 24.FNP-Änderung keine zusätzliche Ausweisung von Bauflächen verbunden ist, wird es zu keiner weiteren Verschlechterung der klimatischen Situation im Untersuchungsgebiet kommen.

### **4.1.8 Schutzgut Landschaft**

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe.

Die Baumreihen und Einzelbäume im Bereich des Baumarktes werden durch Festsetzungen des entsprechenden Bebauungsplanes gesichert.

Durch die Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung der prägenden Gehölzstrukturen werden die umwelterheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vermindert.

#### **4.1.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Zurzeit sind im Plangebiet keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Dies gilt auch für Kulturgüter oder Sachgüter wie Gebäude o.ä.

#### **4.1.10 Wechselwirkungen**

Als erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits vorbelasteten Raum folgende Aspekte zu beschreiben:

Keine

### **4.2 Zusammenfassung**

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und der Wechselwirkungen ergibt, dass keine Umweltauswirkungen durch die Aufstellung der 24. FNP-Änderung zu erwarten sind.

### **4.3 Standortalternativen**

Der bereits im Sondergebiet ansässige Baumarkt soll in seinem Bestand gesichert werden. Dazu sollen die Verkaufsflächen erweitert und für die einzelnen Sortimente in den textlichen Festsetzungen sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden.

Es handelt sich insofern um eine einzelfallbezogene Standortsicherung, zu der es keine Alternative gibt.

### **4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **4.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Ausweisung der Bauflächen gehen erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Lebensgemeinschaften und Landschaft einher, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung zu berücksichtigen sind.

#### **Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 58 setzt in seinem Geltungsbereich bereits Sondergebietsflächen fest, die der Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ übernimmt.

Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss aus diesem Grunde im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht durchgeführt werden. Das Nichterfordernis des Ausgleiches legt

der § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Fall fest, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### **4.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei der Prüfung der sogenannten ‚Nullvariante‘ sind die umweltbezogenen Auswirkungen bei Unterbleiben der Planung abzuschätzen.

Bei Nichtdurchführung der 24. FNP-Änderung ist davon auszugehen, dass keine Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten sind.

#### **4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Beurteilung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen.

#### **4.6 Standortalternativen**

Der bereits im Sondergebiet ansässige Baumarkt soll in seinem Bestand gesichert werden. Dazu sollen die Verkaufsflächen erweitert und für die einzelnen Sortimente in den textlichen Festsetzungen sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden.

Es handelt sich insofern um eine einzelfallbezogene Standortsicherung, zu der es keine Alternative gibt.

#### **4.7 Zusätzliche Angaben**

##### **4.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Folgende Verfahren und Gutachten wurden bei der Beurteilung der Umwelteinwirkungen berücksichtigt:

- Klimaanalyse Stadt Schwelm, Kommunalverband Ruhrgebiet, 1998
- Geologische Karte von NRW 1:25 000, 4709 Wuppertal-Barmen
- Stadtökologischer Fachbeitrag für Schwelm, LÖBF 2005

##### **4.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Stadt Schwelm überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren (Pflanzbindungen und Pflanzgebote) wird durch die Stadt Schwelm erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft.

##### **4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 24. FNP-Änderung hat keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Schwelm  
Der Bürgermeister  
I.A.

Solle