

# **BEGRÜNDUNG**

## **einschl. Umweltbericht**

der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altena (Westf.)  
-Bereich „Lennestein (Lidl)“-

vom 14.12.2009

### 1. Einleitung

Rechtliche Grundlage für den Flächennutzungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004.

Gem. § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan "für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen".

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Altena (Westf.) ist seit dem 01.09.1980 rechtswirksam. Ursprünglich von der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten Arnsberg ausgenommene Teilbereiche sind von der Aufsichtsbehörde am 25.02.1983 genehmigt worden und mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung am 16.11.1983 in Kraft getreten.

Die 1. förmliche Änderung -Bereich "Evingsen - Ihmerter Straße"- wurde am 02.02.1987 rechtswirksam. In dem jetzt neu überplanten Bereich sind seit dem 12.12.1997 die Darstellungen der 18. Änderung -Bereich "Stadtkern / Lennestein"- rechtswirksam.

### 2. Planungserfordernis

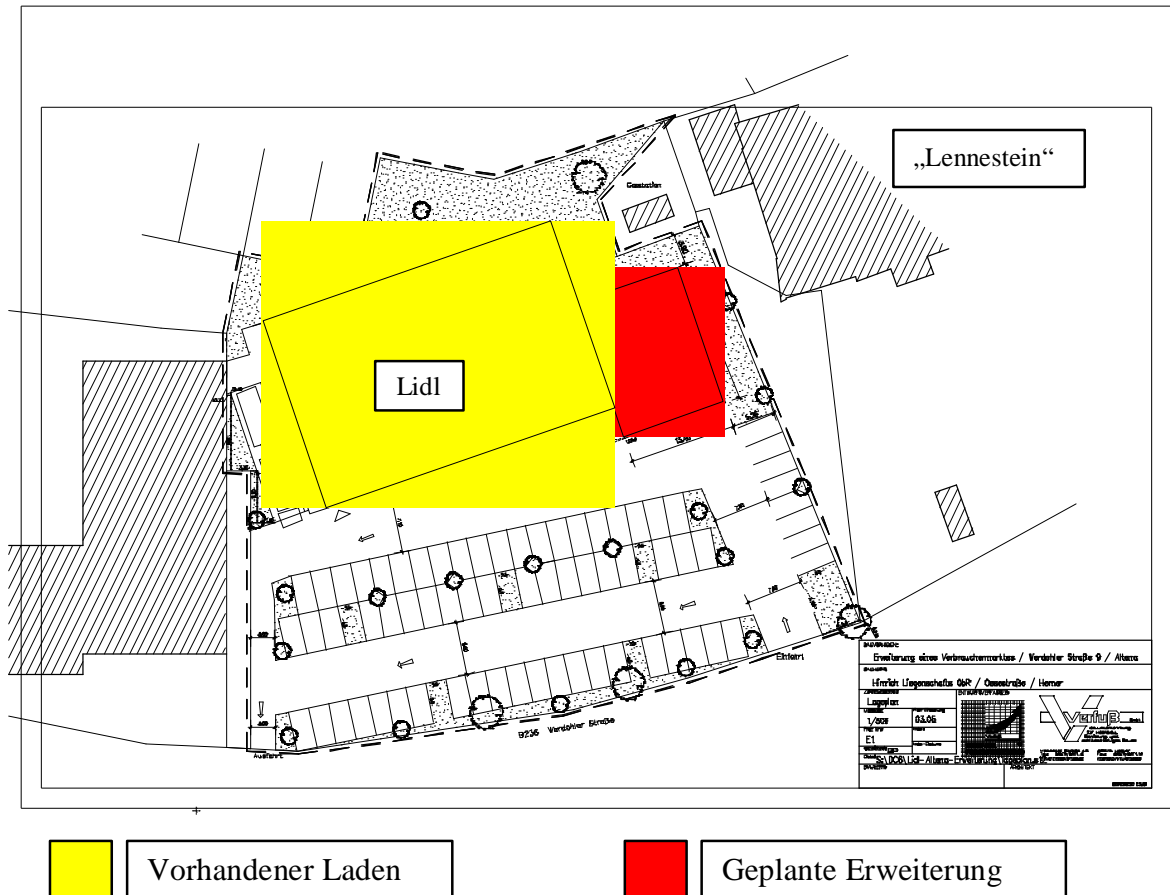
Der Bereich „Lennestein“ ist bereits mindestens seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts bebaut. Er ist geprägt durch Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen : produzierendes Gewerbe, das St. Vinzenz-Krankenhaus, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen.

Im Geltungsbereich dieser Planänderung wurde 1999 ein Lebensmittel-Discountmarkt („Lidl“) mit ca. 700 qm Verkaufsfläche und ca. 90 Stellplätzen errichtet. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 vom 13.07.2001 wurde für dieses Grundstück u.a. festgesetzt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche unzulässig ist.

Der Eigentümer des Marktes beabsichtigt jetzt eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 240 qm. Der Markt überschreitet damit die Grenze zum großflächigen Einzelhandel, der in dem bisher durch den Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet nicht zulässig wäre. Im

Flächennutzungsplan soll deshalb zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet dargestellt werden. Teilweise parallel dazu wird der Bebauungsplan geändert.

### Lageplan (o.M.)

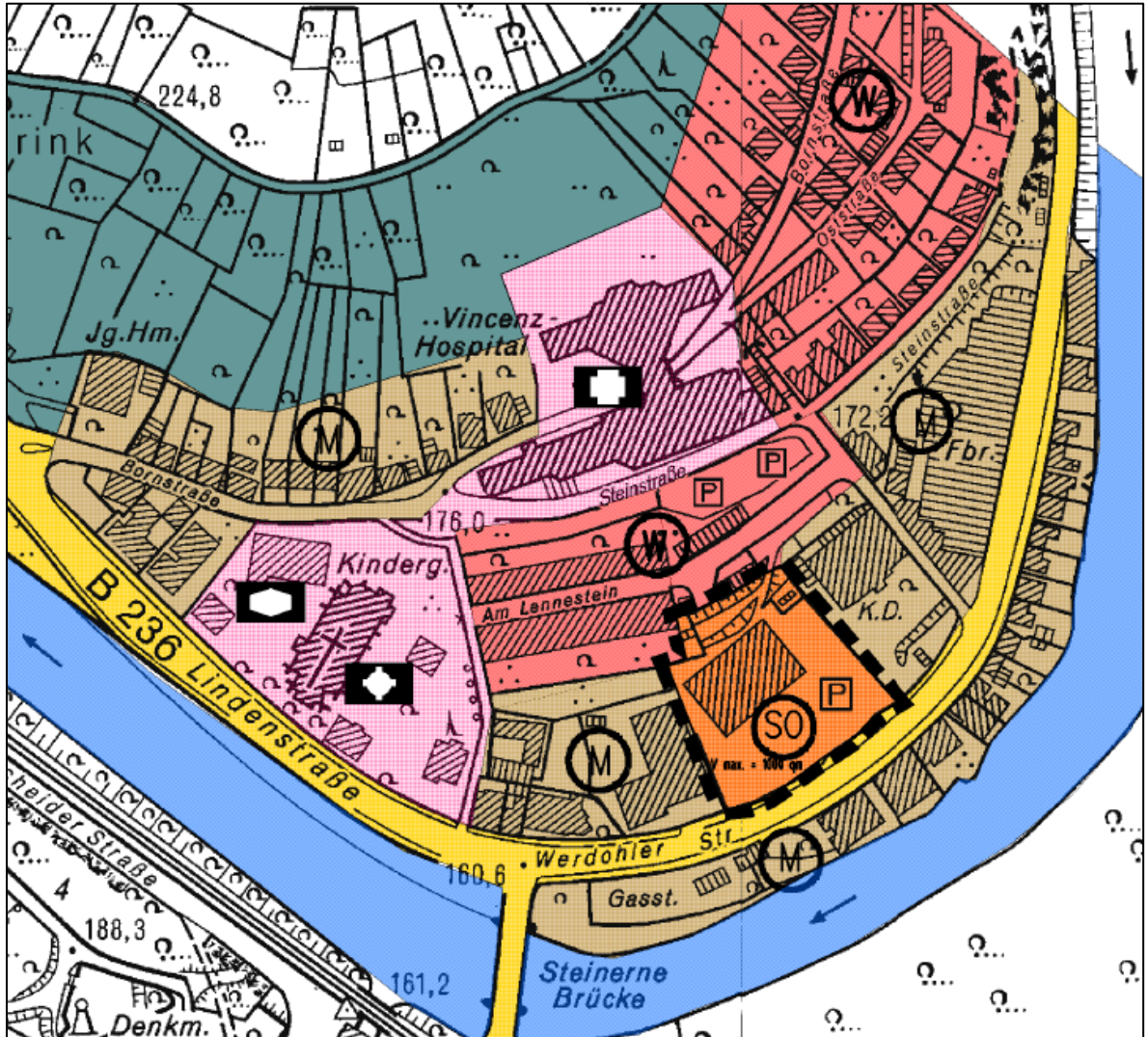


### 3. Plangebiet und Planänderung

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück des bestehenden Discountmarktes mit einer Größe von ca. 0,4 ha. Es liegt unmittelbar an der B 236 („Werdohler Straße“) und ist im Flächennutzungsplan bisher als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.

Zukünftig wird es als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discountmarkt“ dargestellt. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.000 qm beschränkt.

Die Angemessenheit dieser Planänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurde von der Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 07.12.2005 (Az. 61.4.2.35.04-8.1) bescheinigt.



#### Neudarstellung FNP (o.M.)

**SO = Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel, Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche**

#### 4. Auswirkungen der Planänderung

Die Planänderung wird voraussichtlich folgende Auswirkungen haben :

Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Altena und der Nachbargemeinden wurden in einer Verträglichkeitsstudie der Fa. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) in Köln untersucht. Die Studie sieht den Haupteinzugsbereich des Marktes in der Kernstadt und den erweiterten Einzugsbereich in sonstigen – vornehmlich den südlichen - Stadtteilen von Altena, während sich die übergemeindliche Ausstrahlungskraft auf Streuumsätze beschränkt. Auswirkungen auf die Versorgungszentren von Nachbarkommunen sind daher nicht zu erwarten.

Durch die geplante Betriebserweiterung werden zusätzliche Umsätze von maximal 1,0 Mio. € pro Jahr erwartet, die sich aus 0,3 Mio. € zusätzlicher Kaufkraftbindung im Einzugsbereich und 0,7 Mio. € Umsatzumverteilung von anderen Lebensmittelanbietern im

Stadtgebiet generieren. Betriebsbezogen sind dabei die größten Umverteilungseffekte in einer Größe von 2 - 3 % bei Wettbewerbern mit gleichem oder ähnlichem Betriebstyp zu erwarten, während die Umsatzumverteilung bei sonstigen Betrieben nur mit 0,2 – 0,3 % prognostiziert wird. Die Betriebserweiterung lässt somit also keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Altena erwarten, zumal im Bebauungsplan auch die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments auf 60 qm beschränkt wird. Die Art und Größe des Betriebs entspricht auch der für ein Mittelzentrum sicher zu stellenden Warenversorgung.

Die Betriebsfläche liegt unmittelbar an der B 236, die in diesem Bereich einen DTV (werktags) von ca. 7.500 Kfz/24 h aufweist. Durch die Erweiterung wird sich die Kundenfrequenz im Tagesdurchschnitt um 286 PKW-Kunden erhöhen. Die Bundesstraße ist in dem Bereich gut geeignet, diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Über eine eventuelle Optimierung der Grundstückszufahrt ist im Bebauungsplanverfahren zu befinden.

Aus der Flächenerweiterung des bereits bestehenden Betriebs um ca. 1/3 werden schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht erwartet.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sowie auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sind nicht erkennbar.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können ausgeschlossen werden, weil die Fläche bereits nahezu vollständig versiegelt ist.

## 5. Umweltbericht

### a) Einleitung

Gegenstand des Planverfahrens ist die Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche“ für das ca. 0,4 ha große Grundstück des bestehenden Lidl-Marktes an der Werdohler Straße (B 236) in Altena. Die Fläche ist bisher im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Planänderung soll die rechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Marktes von bisher 700 qm um ca. 240 qm Verkaufsfläche schaffen. Das Grundstück ist durch Gebäude und Stellplatzflächen bereits zum weitaus überwiegenden Teil versiegelt. Zusätzlicher Grund und Boden wird durch die Erweiterung nicht in Anspruch genommen. Zu Gunsten der Erweiterung fallen ca. 15 Stellplätze weg. Der Standort ist durch den vorhandenen Markt und die unmittelbar angrenzende Bundesstraße bereits vorbelastet. In der näheren Umgebung befinden sich ein metallverarbeitender Industriebetrieb, das St. Vinzenz-Krankenhaus, Büros, Dienstleistungsbetriebe und Läden, ein Gastronomiebetrieb mit großem Veranstaltungssaal sowie Wohnungen.

Die Ziele des Umweltschutzes werden durch das Baugesetzbuch und das Bundes-Immissionsschutzgesetz definiert. Für den Geltungsbereich der Planänderung und die angrenzenden Flächen gibt es keine Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes, die für dieses Verfahren von Bedeutung sind.

## b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Erweiterung soll zu Lasten des vorhandenen (asphaltierten) Kundenparkplatzes erfolgen. Sie hat damit keine unmittelbaren Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Ein Eingriff in Natur- und Landschaft wird durch die Planung nicht vorbereitet. Altlasten sind auf dem Grundstück nicht bekannt. Der verbleibende Parkplatz ist auch für die erweiterte Verkaufsfläche groß genug, so dass auch keine Auswirkungen durch eine verstärkte Stellplatznutzung in der Umgebung zu befürchten sind. Es wird erwartet, dass durch eine höhere Kundenfrequenz die Verkehrsmenge auf der B 236 um maximal ca. 1 % zunehmen wird. Dies liegt unterhalb der Größe allgemeiner Verkehrsschwankungen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete oder sonstige Naturschutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Das nächste FFH- und Naturschutzgebiet liegt ca. 2,5 km entfernt.

Es werden keine messbaren Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt erwartet.

Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter erkennbar.

Das Vorhaben ist dazu geeignet, zusätzliche Kaufkraft am Ort zu binden. Es mindert dadurch die aus dem Einkaufsverkehr in die Nachbargemeinden resultierenden Emissionen. Es hat keine Auswirkungen auf den Umgang mit Abfällen und Abwasser.

Es hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Landschaft- oder sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind von dem Vorhaben nicht berührt. Luftreinhaltegebiete sind nicht betroffen.

Es sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen erkennbar.

Im Plangebiet wird sich die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung nicht messbar unterscheiden. Die Planung ist jedoch dazu geeignet, den vorhandenen Ansiedlungsdruck des großflächigen Einzelhandels an anderer Stelle des Stadtgebiets zu vermindern. Sie ist damit geeignet, an anderer Stelle nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange zu vermeiden.

## c) zusätzliche Angaben

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht verwendet. Es wurde im Wesentlichen auf bekannte Daten und vorhandene Kenntnisse der Örtlichkeit und der Zusammenhänge zurück gegriffen.

Da das Planverfahren keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht, sind Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich. Eine Beobachtung der Verkehrsmengen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Verkehrszählungen.

### Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Vorbereitung einer Erweiterung des an der Werdohler Straße vorhandenen Lidl-Marktes um ca. 240 qm Verkaufsfläche. Die kon-

kreten planungsrechtlichen Festsetzungen dazu werden im Bebauungsplan Nr. 23 getroffen, der parallel zu diesem Verfahren geändert wird (3. Änderung). Von dem Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### 6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Baudenkmäler. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch eine frühzeitige Beteiligung der Denkmalbehörden bei allen Plan- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Altena als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02352/2090) und/oder dem Westfälischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

-----

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Altena (Westf.) in seiner Sitzung am xx.xx.2010 gemeinsam mit der zugehörigen Plandarstellung als 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altena (Westf.) -Bereich "Lennestein (Lidl)"- beschlossen.

(L.S.)

gez. Dr. Hollstein  
Bürgermeister