

BEGRÜNDUNG

einschl. Umweltbericht

der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altena (Westf.)
-Bereich „Nahversorgungszentrum Rahmedestraße“-

vom 11.02.2016

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 "Evingen - Ihmerter Straße"- wurde am 02.02.1987 rechtswirksam. In dem jetzt neu überplanten Bereich ist noch die ursprüngliche Fassung des Plans rechtswirksam, der dort ein Industriegebiet (GI) darstellt.

2. Planungserfordernis

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Firma Johann Moritz Rump („JMRA“). Der metallverarbeitende Betrieb produzierte dort früher auf bis zu 5 Etagen Nadeln und andere Metallprodukte, hat seine Produktion jedoch bereits vor mehr als 10 Jahren eingestellt. Auf einem Teil des Grundstücks wurde 2003 ein Lebensmitteldiscountmarkt (zz. „Netto“) mit ca. 700 qm Verkaufsfläche errichtet.

Ein Teil der noch bestehenden Betriebsgebäude wird als Lager oder Abstellfläche genutzt. In ihrer Gesamtheit sind die Altgebäude aus heutiger Sicht aber für eine industrielle Nutzung wegen zu geringer Deckenlasten und der logistisch problematischen Mehrgeschossigkeit nicht mehr geeignet. Die ehemaligen Industriegebäude sollen deshalb vollständig abgerissen und das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Rudolf Kräling Grundstücksgesellschaft aus Dortmund hat bestehendes Interesse entweder einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 1.700 qm Verkaufsfläche oder alternativ

einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.200 qm und einen Drogeriemarkt mit 500 qm zu errichten, möchte sich aber beide Optionen zunächst offen halten. Der vorhandene „Netto“-Markt bleibt unverändert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulässigkeit dieses Vorhabens zu schaffen, soll der Bereich im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel / Getränke / Drogerieartikel“ dargestellt werden. Parallel zu diesem Verfahren wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 – „Nahversorgungszentrum Rahmedestraße“ aufgestellt.

3. Plangebiet und Planänderung

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück der ehemaligen Firma Johann Moritz Rump und des bestehenden Discountmarktes zwischen der Rahmedestraße und der Südstraße in Altena. Es hat eine Größe von ca. 1,5 ha und liegt unmittelbar entlang der L 530 („Rahmedestraße“). Im Flächennutzungsplan ist es bisher als „Industriegebiet (GI)“ dargestellt.

Zukünftig wird es als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel / Getränke / Drogerieartikel“ dargestellt. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 2.400 qm beschränkt. Im Bebauungsplan wird zusätzlich für jede überbaubare Teilfläche eine Beschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante (Rand-) Sortimente (so genannte „Aktionsware“) festgesetzt.

Die Angemessenheit dieser Planänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurde von der Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 03.08.2013 (Az. 32.02.01.01-08.01/29.Ä) bescheinigt.

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 Auswirkungsanalyse durch die Fa. BBE Handelsberatung aus Köln im Mai 2013 untersucht, und zwar für eine zu diesem Zeitpunkt noch angestrebte größere Planung mit einem Verkaufsflächenzuwachs von insgesamt 2.450 qm (1.800 qm Lebensmittel-Vollsortimenter + 650 qm Drogeriemarkt). Für diese Konstellation wurde ein zu erwartendes Umsatzvolumen von 9,6 Mio. € (7,0 Mio. € für den Lebensmittelmarkt + 2,6 Mio. € für den Drogeriemarkt) errechnet. Durch die Reduzierung der Verkaufsflächen sinken diese Umsatzerwartungen.

Danach sind für die zusätzlichen Verkaufsflächen der Variante 1 – Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.700 m² Verkaufsfläche - Jahresumsätze von 6,6 – 6,8 Mio. € zu erwarten, wobei ca. 0,6 Mio. € auf den Umsatz im Sortimentsbereich Drogerieartikel entfallen. Die Umsatzumverteilung gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Altena-

Innenstadt beläuft sich auf maximal rund 1,9 Mio. €, was 12,1 % des derzeitigen Wettbewerbsumsatzes entspricht.

Für die Variante 2 – Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1200 m² Verkaufsfläche mit separatem Drogeriemarkt mit 500 m² Verkaufsfläche – wird ein Gesamtumsatz von rund 7,1–7,3 Mio. € prognostiziert. Dabei entfallen ca. 4,6-4,8 Mio. € auf den Lebensmittel-Vollsortimenter und maximal 2,5 Mio. € auf den Drogeriemarkt. Für diese Variante ist eine Umsatzumverteilung gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Altena-Innenstadt von rund 1,8-2,0 Mio. € zu erwarten, was 11,5 -12,7 % des jetzigen Umsatzes entspricht

Für alle anderen untersuchten Versorgungsbereiche und Standorte im Umland waren die zu erwartenden Umsatzumverteilungen schon vorher unkritisch, so dass hier auf eine nochmalige exakte Berechnung verzichtet wurde.

Die Betriebsfläche liegt unmittelbar an der L 530, die in diesem Bereich einen DTV (2010) von ca. 9.250 Kfz/24 h aufweist. Über die verkehrlichen Auswirkungen der Neuansiedlung liegt eine verkehrstechnische Untersuchung der Fa. Brilon, Bonzio, Weiser aus Bochum vor. Danach verursacht die Neuansiedlung einen Ziel- und Quellverkehr von 2.580 Fahrten/Tag. In der nachmittäglichen Spitzenstunde wird sich das Verkehrsaufkommen um 159 Kfz/h im Zielverkehr und 126 Kfz/h im Quellverkehr erhöhen. Auch diese Zahlen basieren noch auf der ursprünglichen größeren Planungsvariante und reduzieren sich durch die Verminderung der Verkaufsfläche. Eine Neuberechnung wird nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erfolgen, sobald feststeht, welche Planungsvariante konkret umgesetzt werden soll. Die vorhandene Landstraße ist aber auf jeden Fall geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Über die jetzt vorhandene Zufahrt ist eine verkehrssichere Anbindung der Parkplätze allerdings nicht möglich. Die genaue Lage und die Ausgestaltung der neuen Anbindung werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geregelt.

In diesem Verfahren (Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 – „Nahversorgungszentrum Rahmedestraße“) wurde ein Schallgutachten erstellt, nach dem der Betrieb der geplanten Nutzungen im Tageszeitraum unkritisch im Sinne der TA-Lärm ist. Zur Minimierung des Lärms durch an- und abfahrende Fahrzeuge oder Einkaufswagen werden entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan und der Baugenehmigung getroffen.

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 / Getränke / Drogerieartikel“ mit maximal 2.400 qm Verkaufsfläche“ für das ca. 1,5 ha große Grundstück der ehemaligen Firma Johann Moritz Rump an der Rahmedestraße (L 530) in Altena. Die Flä-

che ist bisher im Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) dargestellt. Die Planänderung soll die rechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit ca. 1.700 qm Verkaufsfläche oder alternativ die eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit ca. 1.200 qm und eines Drogeriemarktes mit 500 qm Verkaufsfläche schaffen. Ein Lebensmittel-Discountmarkt mit ca. 700 qm Verkaufsfläche ist in dem Bereich bereits vorhanden.

Das Grundstück ist durch die vorhandenen Gebäude und Stellplatzflächen bereits zum weitaus überwiegenden Teil versiegelt. Die alten Industrieanlagen sollen abgerissen werden, zusätzlicher Grund und Boden wird nicht in Anspruch genommen. Der Standort ist durch den vorhandenen Discountmarkt, die unmittelbar angrenzende Landesstraße sowie die in der näheren Umgebung und früher auch auf dem Grundstück selbst ausgeübte industrielle Nutzung bereits vorbelastet.

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

Für die Neuansiedlung der Einzelhandelsbetriebe sollen ehemals industriell genutzte Gebäude und Anlagen abgerissen werden. Zusätzliche Flächen werden nicht versiegelt, die Höhe und das Volumen der neu zu errichtenden Gebäude werden deutlich unter dem jetzt noch vorhandenen Gebäudebestand liegen. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten. Ein Eingriff in Natur- und Landschaft wird durch die Planung nicht vorbereitet.

Durch die jetzt vorhandenen Gebäude und Zufahrten wird der Rahmedebach teilweise überbaut. Es ist vorgesehen, diese Überbauungen teilweise zurückzubauen. Nur in einem Teilbereich wird stattdessen eine neue Zufahrten (Brücke) neu gebaut. Einzelheiten sind im Bebauungsplanverfahren bzw. in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu regeln. Eine zusätzliche Überbauung der Rahmede ist nicht vorgesehen.

Der Bereich ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises vollständig als Altlastenverdachtsfläche erfasst (Nr. 01/022 und 01/062). Notwendige Altlastenuntersuchungen und Sanierungen sind im Bebauungsplanverfahren und im bauordnungsrechtlichen Verfahren zum Abriss der Gebäude festzulegen.

Die den Bereich unmittelbar erschließende Landstraße L 530 ist geeignet, den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, da das allgemeine Verkehrsaufkommen auf dieser Straße seit 1995 kontinuierlich zurückgegangen ist.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Neuansiedlung schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursacht, die nicht kompensierbar sind. In dem parallel durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 – „Nahversorgungszentrum Rahmedestraße“ wurde ein Schallgutachten erstellt, nach dem der Betrieb der geplanten Nutzungen im Tageszeitraum unkritisch im Sinne der TA-Lärm ist. Zur Minimierung des Lärms durch an- und abfahrende Fahrzeuge oder Einkaufswagen werden entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan und der Baugenehmigung getroffen.

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

Im Geltungsbereich der Planänderung und in den angrenzenden Bereichen gibt es keine Vorkommen von geschützten Arten. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist daher auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

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. Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut und versiegelt. Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Restnutzung der Industriegebäude voraussichtlich in der jetzigen oder ähnlichen Form fortgeführt; eine teilweise Öffnung des überbauten Rahmedebachs findet nicht statt. Die Planung ist hingegen dazu geeignet, den vorhandenen Ansiedlungsdruck des großflächigen Einzelhandels an anderer Stelle des Stadtgebiets zu vermindern und damit 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 zurückgegriffen. In diesem Flächennutzungsplanverfahren und in dem parallel dazu betriebenen Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 –,„Nahversorgungszentrum Rahmedestraße“ wurden die nachfolgend aufgeführten Gutachten erstellt:

- Boden: IGS GmbH: Orientierende Bodenuntersuchungen zur Erkundung und Erfassung von möglichen bodenschädlichen Verunreinigungen auf dem Standort einer früheren Metall- und Kunststofffabrik an der Rahmedestraße in Altena. Unna, 11.09.2015
- Einzelhandel: Auswirkungsanalyse Nahversorgungsmärkte am Standort Altena, Rahmedestraße (BBE Handelsberatung, Köln, Mai 2013)

- Einzelhandel: Einzelhandelskonzept Altena/ Auswirkungsanalyse Rahmedestraße, Schreiben vom 07.03.2014 (BBE Handelsberatung)
- Verkehr: Verkehrstechnische Untersuchung für einen Einzelhandelsstandort an der Rahmedestraße in Altena. (Brilon Bondzio Weiser, Dortmund, März 2015)
- Schall: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rahmedestraße“ der Stadt Altena (Brilon Bondzio Weiser, Dortmund, Oktober 2015)
- Artenschutz: Artenschutzprüfung (ASP) zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 der Stadt Altena –Nahversorgungszentrum Rahmedestraße (Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, 18.11.2015)

Monitoring: Da das Planverfahren keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht, sind dauerhafte Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich. Eine Beobachtung der Verkehrsmengen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Verkehrszählungen. Zur Überwachung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen während der Bauphase sind baubegleitende Überwachungen durch die zuständigen Aufsichtsbehörden vorgesehen. Diese betreffen insbesondere den Artenschutz vor und während der Abrissarbeiten, den Bodenschutz im bei Bodenaufbrüchen und den Gewässerschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung der Bachüberbauung und dem Neubau von Brückenzufahrt und Uferstützmauern. Die Überwachungen werden innerhalb der konkreten Genehmigungsverfahren festgesetzt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Vorbereitung einer Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit ca. 1.700 qm Verkaufsfläche oder alternativ die eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit ca. 1.200 qm und eines Drogeriemarktes mit 500 qm Verkaufsfläche an der Rahmedestraße in unmittelbarer Nachbarschaft des dort bereits vorhandenen Lebensmittel-Discountmarktes („Netto“). Die konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen dazu werden im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 – „Nahversorgungszentrum Rahmedestraße“ getroffen, der parallel zu diesem Verfahren aufgestellt wird. Von dem Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege


Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werk-

tage 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 18.04.2016 gemeinsam mit der zugehörigen Plandarstellung als 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altena (Westf.) -Bereich "Nahversorgungszentrum Rahmedestraße"- beschlossen.

(L.S.)




gez. Dr. Hollstein
Bürgermeister