
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES für den Bereich Einkaufszentrum Wemberweg



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
Oktober 2013



1. VORBEMERKUNG

In der Sitzung des Planungs- und Gestaltungsausschusses am 23.01.2012 wurde das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet mit dem Ziel, die zulässigen Verkaufsflächen im Sondergebiet für einen Discountmarkt aufzuheben, die Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt auf max. 1.800 qm zu erhöhen und den dortigen zentralen Versorgungsbereich vom Typ ‚Nahversorgungszentrum‘ um den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 42 „Triffeld“ zu erweitern.

2. PLANUNGSANLASS UND STÄDTEBAULICHE ZIELE

Bereits seit dem Jahre 2005 betreibt die Stadt Erwitte Bauleitplanverfahren zur Änderung und Erweiterung des Einkaufszentrums „Am Hellweg / Wemberweg“. Am 05.11.2008 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 42 „Triffeld“ beschlossen. Sie hatte zum Ziel, den vorhandenen Gebrauchtwagenhandel zu strukturieren und die Zahl der angebotenen Fahrzeuge zu regeln, sowie auf der östlich angrenzenden Fläche im Rahmen eines Mischgebietes eine überbaubare Grundstücksfläche u.a. für einen Textildiscounter zu schaffen. Parallel dazu wurde im März 2009 die Änderung des VEP „Am Hellweg / Wemberweg“ beschlossen, um eine Verkaufsflächenerweiterung des JIBI-Marktes zu ermöglichen.

Nachdem die Ansiedlung des Textildiscounters gescheitert war, wurde von den Eigentümern der Einzelhandelsflächen ein Gesamtkonzept, das als Kernelement die Verlagerung des Aldi-Marktes aus dem bestehenden Marktgebäude in einen neuen Baukörper auf der Mischgebietsfläche zum Gegenstand hat, erarbeitet. Nach Verfolgung verschiedener Alternativen für die Nutzung der freiwerdenden Verkaufsflächen haben sich die Betriebe Aldi, JIBI und der Eigentümer des Einkaufszentrums Mitte vergangenen Jahres darauf verständigt, die verfügbare Fläche für die Erweiterung des JIBI-Marktes und die Aufwertung des Backshops zu einem SB-Cafe zu nutzen.

Da für dieses Konzept die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, wurde im August 2011 das Verfahren zur landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg eingeleitet. Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde von der BulwienGesa AG eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass der in seinem Bestand aufgrund verschiedener Faktoren ohnehin gefährdete JIBI-Markt am Postweg auf Dauer nicht am Markt zu halten sein wird. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Gesamtgefüges des Hauptzentrums am Hellweg wird jedoch nicht gesehen. Die Errichtung eines Einkaufsmarktes im Stadtteil Bad Westernkotten ist nach dem Gutachten ebenfalls nicht gefährdet. Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist durch der Bezirksregierung daher am 04.01.2012 erfolgt.

Das Gesamtkonzept für das Einkaufszentrum „Hellweg / Wemberweg“ erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes in folgenden Punkten:

- Erweiterung der Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt von max. 1.050 qm auf max. 1.800 qm (inkl. Backshop bzw. SB-Cafe),
- Entfall der Verkaufsfläche für einen Discountmarkt (max. 750 qm),
- Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches ‚Nahversorgungszentrum‘ um den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 42 „Triffeld“.
-

Die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches bedingt, dass die Flächennutzungsplananpassung nicht im Änderungsverfahren für den VEP „Hellweg / Wemberweg“ nach § 13a BauGB erfolgen kann, sondern ein eigenständiges FNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden muss. Parallel dazu ist auch das Zentrenkonzept der Stadt Erwitte fortzuschreiben.

3. ARTENSCHUTZ

Eine Aufhebung der Verkaufsflächen im Sondergebiet für einen Discountmarkt, die Erhöhung der Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt auf max. 1.800 qm und den dortigen zentralen Versorgungsbereich vom Typ ‚Nahversorgungszentrum‘ um den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 42 „Triffeld“ zu erweitern hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz.

UMWELTBERICHT ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT ERWITTE

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

2. Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist, die zulässigen Verkaufsflächen im Sondergebiet für einen Discountmarkt aufzuheben, die Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt auf max. 1.800 qm zu erhöhen und den dortigen zentralen Versorgungsbereich vom Typ ‚Nahversorgungszentrum‘ um den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 42 „Triffeld“ zu erweitern.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1 Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

Der Änderungsbereich am östlichen Ortsrand von Erwitte ist wie oben beschrieben eine Fläche, die das Nahversorgungszentrum Wemberweg und die nördlich angrenzende Mischgebietsfläche umfasst. Es befinden sich dort momentan ein Einzelhandels-Einkaufszentrum mit einem Discountmarkt mit max. 750 m² Verkaufsfläche (VK), ein Verbrauchermarkt mit max. 1050 m² VK, ein Sonderpostenmarkt mit max. 1500 m² VK sowie ein Gartencenter mit max. 600 m² VK. Nachdem die Ansiedlung eines Textildiscounters auf der nördlich gelegenen Mischgebietsfläche gescheitert war, wurde von den Eigentümern der Einzelhandelsflächen ein Gesamtkonzept, das als Ziel die Verlagerung des Aldi-Marktes aus dem bestehenden Marktgebäude in einen neuen Baukörper hat, erarbeitet. Die durch die geplante Verlagerung des Aldis freiwerdende Verkaufsfläche soll für die Erweiterung des JIBI-Marktes und die Aufwertung des Backshops zu einem SB-Cafe genutzt werden, so dass sich wie oben beschrieben neue Verkaufsflächen für die einzelnen Nutzungen innerhalb des Einzelhandels-Einkaufszentrum ergeben (Verbrauchermarkt max. 1800 m² VK, Sonderpostenmarkt und Gartencenter unverändert). Da der Aldimarkt nun in die nördlich gelegene Mischgebietsfläche verlagert werden soll, wird der zentrale Versorgungsbereich vom Typ ‚Nahversorgungszentrum‘ um den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 42 „Triffeld“ erweitert.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Flächenausweisungen verbunden.

3.2 Schutzgut Mensch

Durch die Erhöhung der Verkaufsflächen und die Erweiterung des Nahversorgungszentrums wird für den östlichen Teil von Erwitte und für Bad Westernkotten die Nahversorgungssituation verbessert.

3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Keine Auswirkungen

3.4 Schutzgut Boden

Keine Auswirkungen

3.5 Schutzgut Wasser

Keine Auswirkungen

3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Keine Auswirkungen

3.7 Schutzgut Landschaft

Keine Auswirkungen

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Keine Auswirkungen

3.9 Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um für das Vorhaben bezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen nur Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungsstruktur aus, da durch die bestehende Nutzung die anderen Schutzgüter hauptsächlich beeinflusst werden. Wesentliche Auswirkungen, die das Schutzgütergefüge nachhaltig verändern und negative Folgen herbeiführen können sind nicht erkennbar.

| | |
|--------------------------------|--|
| Schutzgut Mensch: | Verbesserung der Nahversorgungssituation für Erwitte und Bad Westernkotten |
| Schutzgut Pflanze/Tier: | Veränderungen nicht erkennbar |
| Schutzgut Boden: | Veränderungen nicht erkennbar |
| Schutzgut Wasser: | Veränderungen nicht erkennbar |
| Schutzgut Klima: | Veränderungen nicht erkennbar |
| Schutzgut Luft: | Veränderungen nicht erkennbar |
| Schutzgut Landschaft: | Veränderungen nicht erkennbar |
| Schutzgut Kultur- und Sachgut: | Veränderungen nicht erkennbar |

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Der Bereich würde langfristig nach FNP-Darstellung weiter genutzt. Allerdings könnte sich ohne die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs vom Typ ‚Nahversorgungszentrum‘ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 42 „Triffeld“ eine Revitalisierung

des ehemaligen Gärtnerei-Standortes als schwierig erweisen. Verschiedene Ansiedlungsversuche sind in der Vergangenheit bereits gescheitert. Vor diesem Hintergrund würden sich keine Änderungen des Umweltzustandes ergeben solange bauliche Erweiterungen oder die Änderung der Nutzung unterbleiben.

5. Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen

Die räumlichen Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung betreffen nur den Bereich Mensch und die verbesserte Versorgungssituation für die Erwitter Bevölkerung.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kann hier unberücksichtigt bleiben, da die Flächennutzungsplanänderung keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hat.

6. Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. durch Planungsverzicht erreichen. Da aber im Vorfeld durch die Ausweisung des Einkaufszentrums bereits eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eingeleitet und verfestigt wurde, stellt die bauliche Ergänzung eine planerisch sinnvolle und akzeptable Lösung dar.

7. Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da die Flächennutzungsplanänderung keine räumlichen Auswirkungen hat sind Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht vorgesehen.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c (Überwachung) BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen erfolgen. Die Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) orientieren sich an den im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen getroffenen Prognosen und Bewertungen, die Gegenstand der Umweltprüfungen waren.

9. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist, die zulässigen Verkaufsflächen im Sondergebiet für einen Discountmarkt aufzuheben, die Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt auf max. 1.800 qm zu erhöhen und den dortigen zentralen Versorgungsbereich vom Typ ‚Nahversorgungszentrum‘ um den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erweiterte Nr. 42 „Triffeld“ zu erweitern.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nur auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tier, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter, Sachgüter und Schutzgüter Wechselwirkungen sind nicht vorhanden. Die Flächennutzungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Unter Abwägung der umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planung und den daraus evtl. resultierenden geringen Veränderungen entstehen können, sind die Beeinträchti-

gungen nicht so erheblich und nachhaltig, dass sie den Anlass und die Durchführung der Planung, die sich in der städtebaulich sinnvollen Ergänzung des Einzelhandelsstandortes in Erwitte ergeben, verhindern sollten.

Erwitte, im Oktober 2013