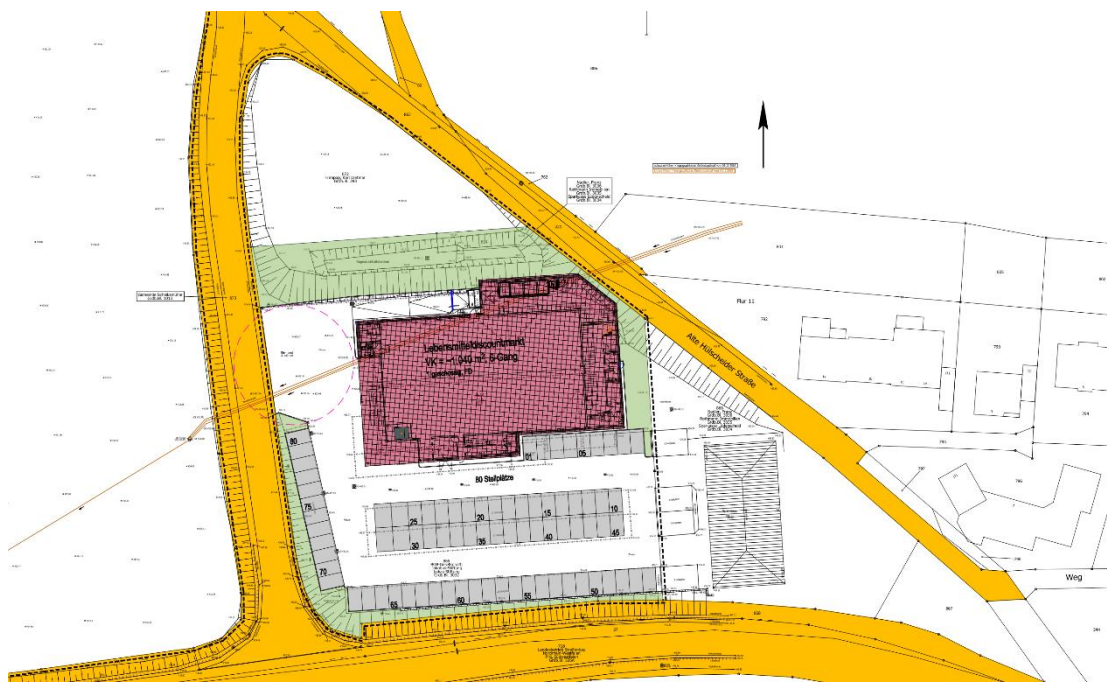




Gemeinde Schalksmühle

Bebauungsplan Nr. 25
"Sondergebiet Hülscneider Straße"
1. Änderung

Begründung



© Architekturbüro Eicker (Halver), 2020

Stand: 12.11.2020, aktualisiert am: 05.02.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Ziele	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Planerische Vorgaben	5
3.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungsplan.....	6
3.3	Einzelhandelskonzept Schalksmühle	6
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	8
5	Ver- und Entsorgung	8
6	Städtebauliche Kennwerte.....	8
7	Auswirkungen	9
7.1	Schutzgebiete	9
7.2	Städtebauliche und sonstige Auswirkungen.....	10
7.3	Schutzgut Mensch	12
7.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
7.5	Schutzgut Boden/Fläche	14
7.6	Schutzgut Wasser.....	14
7.7	Schutzgut Klima und Luft.....	15
7.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
7.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild.....	15
7.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
8	Verfahren	16
	Quellenverzeichnis	17

1 Planungsanlass und Ziele

Um eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für den nördlichen und nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes (Heedfeld, Hülscheid und umliegende Ortsteile) bereitzustellen, wurden in der Ortslage Heedfeld Nahversorgungseinrichtungen etabliert. Diese seit 1995 bestehende Absicht der Gemeinde Schalksmühle wurde planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 – Sondergebiet Hülscheider Straße - gesichert und durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Der Rat der Gemeinde Schalksmühle hat am 20.12.2004 den Bebauungsplan Nr. 25 - Sondergebiet Hülscheider Straße – als Satzung beschlossen. Neben einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 m² wurden auf dieser Basis ergänzende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 300 m², wie z.B. Bäcker, Metzger, Drogeriemarkt ermöglicht sowie ergänzende Dienstleistungsbetriebe wie Banken, Friseur, Ärzte, Anwälte ermöglicht. Heute haben sich ebendiese Betriebe (Bäckerei, Sparkassenfiliale, Arztpraxis) neben dem Lebensmitteldiscountmarkt angesiedelt.

Mit einem geänderten Einkaufsverhalten und Sortimentspräferenzen der Verbraucher sind inzwischen auch die Ansprüche an den Lebensmitteleinzelhandel gestiegen. Vor diesem Hintergrund haben Discounter und Supermärkte sukzessive ihr Angebot und ihren Marktauftritt geändert. Das Sortiment ist bei einem Ausbau der Frischwaren insgesamt breiter und tiefer geworden. Dies steht mit einem steigenden Verkaufsflächenbedarf in Verbindung. Weiterhin realisieren die Lebensmitteldiscounter einen einheitlichen Marktauftritt, sodass die Kunden in jedem Markt das gleiche Sortiment vorfinden. Discounter der neuesten Generation weisen regelmäßig mindestens 1.200 m² Verkaufsfläche auf, Supermärkte verzeichnen üblicherweise zwischen 1.500 - 3.000 m².¹

Vor diesem Hintergrund soll die (Weiter-) Entwicklung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ermöglicht und die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl im Bebauungsplan erhöht werden. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 ist es, die maximale Verkaufsfläche auf 1.100 m² festzusetzen und den Verlauf der Baugrenze geringfügig zu ändern, um damit die Erneuerung und den Fortbestand des Lebensmitteleinzelhandels im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und dadurch die Versorgungsstruktur in Schalksmühle nachhaltig zu stärken.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt eine Architektenplanung zugrunde. Demnach ist der Ersatzneubau des bestehenden Lebensmittel-Discounters an gleicher Stelle vorgesehen. Im Gegensatz zum Bestand mit rd. 50 m auf 25 m soll der Neubau Außenabmessungen von ca. 55 m auf 37 m erhalten. Die übrigen, weiterhin rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 werden durch den geplanten Ersatzneubau nicht berührt. Der Ersatzneubau erhält seinen Eingang über die südwestliche Gebäudeecke und ist weiterhin zum Parkplatz hin orientiert. Die Anlieferzone ist, wie bereits im Bestand, an der Nordfassade orientiert. Insgesamt ist weniger eine Erweiterung der Sortimentspalette als vielmehr eine großzügigere Warenpräsentation und kundenorientierte Einkaufsumgebung Ziel der Erhöhung der Verkaufsfläche.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 1,67 ha große Plangebiet liegt westlich in der Ortslage Heedfeld zwischen Hülscheider Straße, Alte Hülscheider Straße und Heedfelder Straße (L 561). Es umfasst in der Gemarkung Hülscheid, Flur 13, die Flurstücke 57, 221, 762, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 872, 873 sowie in Flur 11 die Flurstücke 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798 und in Flur 12 das Flurstück 206.

¹ Vgl. BBE Handelsberatung GmbH

Das angrenzende Umfeld des Plangebietes ist durch die östlich bestehende Einfamilienhausbebauung der Ortslage Heedfeld und den südlich angrenzenden Schützenplatz geprägt. Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes bestimmen landwirtschaftlich genutzte Flächen die Umgebung.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hülscheider Straße sowie die Alte Hülscheider Straße.

Innerhalb des nördlichen Bereichs des Plangebietes liegt das rechteckige Gebäude des Lebensmittel-discounters in Ost-West-Ausrichtung. Südöstlich davon liegt ein weiteres Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung parallel zur Hülscheider Straße. Parallel zur Heedfelder Straße reihen sich Stellplatzflächen auf, die durch die benannten Gebäude begrenzt werden. Östlich des kleineren Gebäudes befinden sich weitere 6 Parkplätze, die nur von der Alten Hülscheider Straße aus zu erreichen sind.

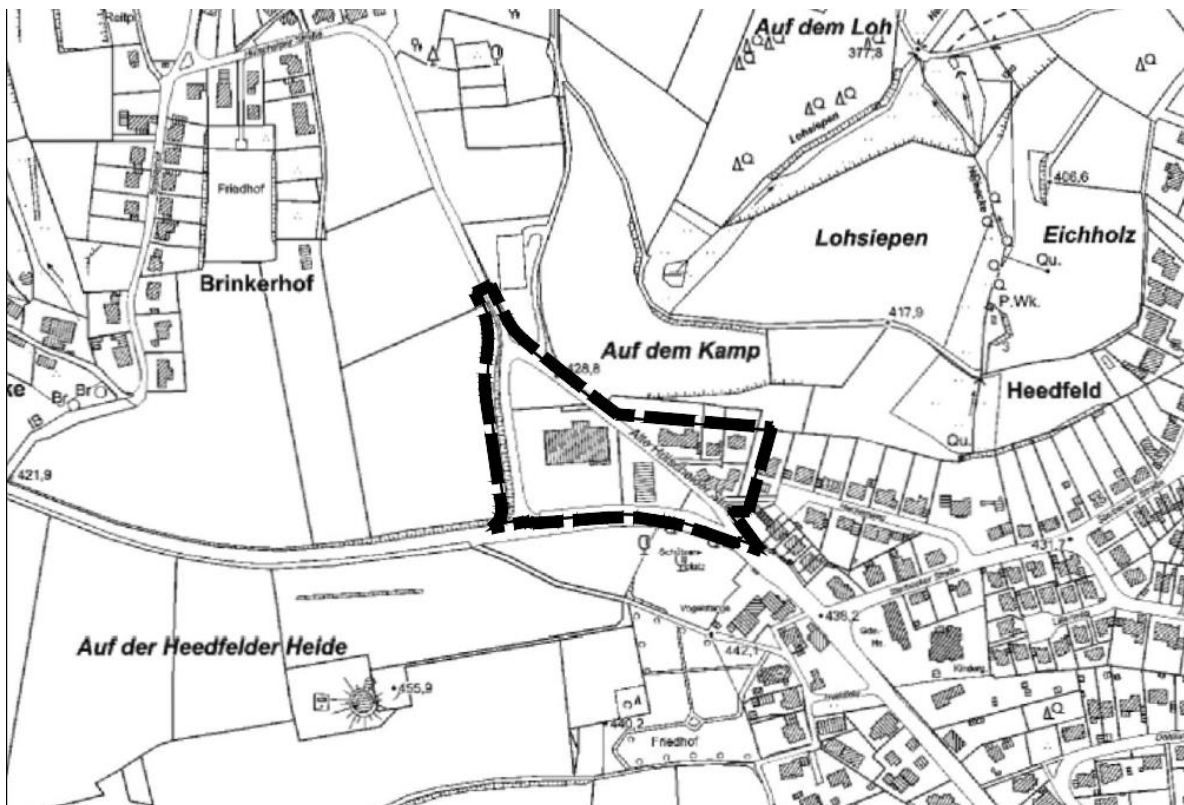


Abb. 1 Lageplan

©Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW – Datenlizenz Deutschland – Zero (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

3 Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dargestellt. Unmittelbar östlich daran schließt der „Allgemeine Siedlungsbereich“ (ASB) des Ortsteils Heedfeld an das Plangebiet an. Bereits mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Zuge der landesplanerischen Anpassung eine Einordnung des Plangebietes als ASB.

Der Regionalplan Arnsberg, „Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein“ befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 die Erarbeitung des neuen Regionalplanes beschlossen. Derzeit wird die Beteiligung in der Zeit vom 29.01.2021 bis einschließlich zum 30.06.2021 durchgeführt.

Der Entwurf des Regionalplanes stellt den Ortsteil Heedfeld sowie auch das Plangebiet nunmehr als AFAB (Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche) dar. Die künftige Darstellung steht im Kontext zu den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP). Gemäß Ziel 2-4 des LEP „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ ist in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung weiterhin unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.

Aufgrund der Darstellungsunschärfe des Regionalplanes sowie aufgrund der bereits rechtskräftigen Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hülscheider Straße“ die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 – Sondergebiet Hülscheider Straße – die 14. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, die am 02.11.2004 von der Bezirksregierung genehmigt wurde.

Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche zwischen Alter und Neuer Hülscheider Straße als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und die verbleibende Fläche zwischen der alten Hülscheider Straße und den östlich des Plangebietes bestehenden Wohnbauflächen des Ortsteils Heedfeld als Wohnbaufläche dargestellt. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans stellt weiterhin die Zulässigkeit für einen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 m² sowie für ein ergänzendes Nahversorgungsangebot mit einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 300 m² dar.

Aus diesem Grund weicht die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 von den Darstellungen des Flächennutzungsplans hinsichtlich der maximal möglichen Verkaufsfläche ab. Da die geplante Abweichung jedoch nur die Verkaufsflächensteigerung in einem Umfang von 200 m² betrifft, wird die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebiets voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan (der Innenentwicklung) angepasst.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte für die geplante Berichtigung des Flächennutzungsplanes eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) zur Prüfung der Ziele der Raumordnung. Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.01.2021 werden keine landesplanerischen Bedenken gemäß § 34 Abs. 1 LPIG NRW vorgebracht. Die Bezirksregierung gibt den Hinweis, dass aufgrund der Bedeutung des Nahversorgungsstandortes für das gesamte Gemeindegebiet die geänderte maximale Verkaufsflächengröße im Rahmen der Berichtigung im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll.

3.2 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 – Sondergebiet Hülscheider Straße – umfasst das gesamte dieser Änderung zugrunde liegende Plangebiet. Es werden die Sondergebiete SO_L 1 und SO_L 2 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Weiterhin ist die offene Bauweise zulässig bei einer maximalen Firsthöhe von 446 m ü NN. Im östlich daneben liegenden allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 zulässig. In diesem Bereich werden ebenfalls ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Weiterhin setzt der Bebauungsplan die maximalen Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente innerhalb der Sondergebiete fest. Während im SO_L 1 eine Verkaufsfläche von maximal 900 m² festgesetzt ist, bei einem Sortiment, das Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, Wasch-, Putz-, Reinigungs-, Körperpflegemittel, Kosmetika sowie nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel (insg. max. 60 m²) umfasst, ist im SO_L 2 eine Verkaufsfläche von maximal 300 m² im Sortimentsbereich Brot und Backwaren, Fleisch und Wurstwaren, Blumen, Zeitschriften/Tabakwaren, Drogerieartikel zulässig. Darüber hinaus sind im SO_L 2 Anlagen für die Verwaltung und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Banken, Friseur, Ärzte, Anwälte vorgesehen.

Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann ein zeitgemäßer Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1.100 m² nicht entwickelt werden. Daher ist die 1. Änderung notwendig, um die planerischen Ziele umsetzen zu können.

3.3 Einzelhandelskonzept Schalksmühle

Seit 2018 liegt der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schalksmühle vor. Durch die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes beabsichtigt die Gemeinde Schalksmühle, die gesamtstädtische Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine städtebaulich-funktionale Gesamtkonzeption zu gründen und dadurch zu stärken. Bereits bei der Angebotsanalyse zeigt sich gemäß den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes, dass Schalksmühle mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von rund 0,55 m² weit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt (1,51 VKF/Einwohner) (Stand 2017). Zum stark überwiegenden Teil befinden sich die Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen.

Als Hauptziele sind im Konzeptentwurf 1. die Stärkung der Gesamtgemeinde, 2. die Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) und 3. die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung vorgegeben: Der zentrale Versorgungsbereich (Ortszentrum) Schalksmühles erstreckt sich entlang der zwei Hauptachsen Bahnhofstraße und Mühlenstraße. Es gilt, diesen zu ergänzen sowie leistungsfähig zu erhalten und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden. Auf die Gesamtgemeinde bezogen, sollen die grundzentralen Versorgungsfunktionen, die Einkaufsqualität und die Einzelhandelszentralität gesichert und gestärkt werden bei gleichzeitiger Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale. Als eine Empfehlung zum 3. Ziel soll die Nahversorgung im ZVB priorisiert sowie in Wohnortnähe weiterentwickelt werden. Hierbei ist insbesondere die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen bei aktuell nicht marktgerechten Standorten anzustreben, um die maßvolle Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zu stützen.

Der Lebensmitteldiscounter in Heedfeld wird als strukturprägender Anbieter außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches eingestuft. Da er in einer Ortsrandlage verortet ist, wird er als bedingt siedlungsräumlich integriert bewertet - mit dem Hinweis, dass sich die siedlungsräumliche Integration strukturprägender Einzelhandelsbetriebe in Schalksmühle als grundsätzlich anspruchsvoll darstellt. Viele Betriebe dehnen sich aufgrund der Topografie und der dadurch bedingten Tallage nur bandförmig entlang der Verkehrsachsen aus.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25 „Hülscheider Straße“ behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht von den Regelungen der 1. Änderung überlagert bzw. aufgehoben werden. Die vorliegende 1. Änderung stellt somit lediglich eine „unselbständige“ Änderung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar. In den nachfolgenden Kapiteln werden daher nur diejenigen planungsrechtlichen Festsetzungen dargelegt, die durch die vorliegende 1. Änderung berührt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Hülscheider Straße“ wird die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ hinsichtlich der Verkaufsflächenzahl geändert. In dem Sondergebiet (SO_{L1}) wird ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² festgesetzt. Damit erhöht sich die Verkaufsflächenzahl um 200 m². Die Festsetzung wird getroffen, um die Modernisierung des Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen und damit die Nahversorgungssituation der Ortsteile Heedfeld, Hülscheid und Umgebung (Höhengebiet) von Schalksmühle nachhaltig zu sichern und zu stärken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan im Sondergebiet SO_{L1} gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Firsthöhe in Metern über Normal-Null (m ü NN) definiert.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe wird im Bebauungsplan mit 446,00 m ü NN festgesetzt. Vom Begriff „Firsthöhe“ bzw. der vorhandenen Bebauung erfolgt im Sinne des Plangebers kein Rückschluss auf die Zulässigkeit bestimmter Dachformen im Sinne dieses Bebauungsplanes. Der Begriff der Firsthöhe bezieht sich gemäß der ursprünglichen Planungsintention also nicht auf die Dachform. Dies ist dadurch erkennbar, dass keine Dachform oder Dachneigung festgesetzt ist. Vielmehr wird mit „Firsthöhe“ der oberste Punkt des Daches als oberster Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 2 BauNVO definiert. Um dies klarzustellen, wurde in der vorliegenden 1. Änderung die Definition der Firsthöhe in der Legende ergänzt. Es sind gemäß der städtebaulichen Planungsintention, insbesondere auch der nun vorliegenden 1. Änderung, somit auch Flachdächer oder andere Dachformen zulässig. Mit dieser ergänzenden Klarstellung soll erreicht werden, dass auch moderne Dachformen, wie z.B. ein Flachdach, planungsrechtlich vorbereitet werden können. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine Vergrößerung und Modernisierung des bestehenden Discountmarktes vorzubereiten, um u.a. die vorhandene Versorgungsstruktur nachhaltig und zukunftsgerichtet zu stärken. Dazu gehört auch die Ermöglichung verschiedener Dachformen. Zudem wird durch die nun erfolgte Klarstellung den Bauherren und Planern sowie auch der Baugenehmigungsbehörde eine eindeutige Definition im Umgang mit den bestehenden Festsetzungen an die Hand gegeben.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 BauGB wird im Bebauungsplan die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung wird die Festsetzung der offenen Bauweise im SO_L1 aufgehoben.

Die Bauweise richtet sich nunmehr nach den Abmessungen der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen. Gemäß der städtebaulichen Planungsintention sind somit im SO_L1 z.B. auch Gebäude in offener Bauweise mit mehr als 50 m Gebäudelänge oder eine geschlossene Bauweise zulässig.

Die Änderung ist erforderlich, um die Modernisierung des Discountmarktes vorzubereiten, die neben der Verkaufsflächenvergrößerung insbesondere mit einer Attraktivierung der Warenpräsentation und verbesserten Zugänglichkeiten einhergeht. Mit der aufgehobenen Festsetzung zur Bauweise wird bei der Ausgestaltung des Gebäudekörpers die größtmögliche Flexibilität eingeräumt, sodass eine effiziente und kundenfreundliche interne Organisation realisiert werden kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen bereiten die Umsetzung eines zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und eine insgesamt sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes vor. Dabei wird die Baugrenze im Nordosten geringfügig erweitert, um die ursprüngliche Grundstücksorganisation zwar zu erhalten, aber dennoch einen kleinen Spielraum für die zukünftige Ausdehnung der Gebäudekörper zu ermöglichen. Insgesamt ermöglicht die geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen die Umsetzung der zugrunde liegenden Planung.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt wie bereits im Bestand und ist weiterhin grundsätzlich gesichert. Das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Schalksmühle ist für die geplanten zusätzlichen Flächen ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser wird unmittelbar vor Ort zur Versickerung gebracht. Bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde seinerzeit auf Basis einer Bodenuntersuchung ein Entwässerungskonzept erstellt. Für die Entwässerung der befestigten Flächen des Sondergebietes wurde dem Konzept entsprechend ein Mulden-Rigolensystem eingerichtet. Im Bebauungsplan ist die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser aus den Privatgrundstücken über ein Mulden/Mulden-Rigolensystem nach § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt.

6 Städtebauliche Kennwerte

Fläche	ha	%
Sondergebiet	0,80	47,9
allgemeines Wohngebiet	0,35	21,0
Straßenverkehrsfläche	0,30	18,0
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,02	1,2
Private Grünfläche	0,06	3,6
Fläche für die		

Landwirtschaft	0,14	8,4
<hr/>		
Summe	1,67	100,0

7 Auswirkungen

Umweltauswirkungen

Vorbemerkungen

Gemäß §1 Abs. 5 und Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) ist in der Regel der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Weitere Bebauungspläne im räumlichen, zeitlichen oder funktionalen Zusammenhang befinden sich nicht in Aufstellung. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete (vgl. Kapitel 7.1.1). Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird die städtebauliche Weiterentwicklung einer integrierten und bereits erschlossenen Fläche im Innenbereich einhergehen. Mit den vorgenannten Bestimmungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als gegeben angesehen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entfällt die Pflicht einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfällt ebenfalls. Auch auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig angesehen werden; auf einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag kann folglich auch verzichtet werden. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht.

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Zulässigkeit von Vorhaben, nach denen eine UVP-Pflicht besteht, nicht erstmals erreicht. Bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Handelsbetriebes im Sinne von § 11 BauNVO vor. Mit der 1. Änderung wird lediglich eine Erhöhung der Verkaufsfläche um 200 m² vorbereitet.

Gleichwohl wird eine Betrachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorgenommen und in den folgenden Kapiteln dargestellt.

7.1 Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete

Als Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB u.a. auch zu berücksichtigen, dass keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten vorliegt. Es befinden sich keine Natura 2000 Gebiete innerhalb des 300 m -Wirkradius der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25. Das nächstgelegene Natura 2000, bzw. FFH Schutzgebiet „Gesshardthöhle“ (Objektkennung DE-4711-302) ist etwa 4,8 km vom Plangebiet entfernt.

Daher kann auf Ebene des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind.

Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet

Unmittelbar westlich sowie ca. 90 m nordöstlich der Sondergebietsfläche SO_L1 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Märkischer Kreis (Objektkennung: LSG-4512-0004). Als Schutzzwecke werden die Sicherung und Erhaltung der natürlichen Erholungseignung und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der vorhandenen wald- und wasserreichen Mittelgebirgslandschaft genannt. Das LSG erstreckt sich über Altena, Halver, Hemer, Menden, Nachrodt-Wiblingswerde, Neuenrade, Schalksmühle und Werdohl und umfasst rund 31.018,36 ha. Die Straßenverkehrsfläche der Hülscheider Straße entfaltet zwischen Sondergebiet SO_L1 und damit den Änderungsbereichen des Bebauungsplanes und dem LSG eine trennende Wirkung. Zudem ist durch die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Marktes eine geringe Veränderung der Bestandssituation zu erwarten, die bereits heute nicht in Konflikt mit den Schutzzwecken des LSG steht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Schutzzwecke dieser Schutzgebiete durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt sind.

Daher kann auf Ebene des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Biotope und Alleen

Ca. 100 m nordöstlich der Sondergebietsfläche SO_L1 befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotop mit der Objektkennung BT 4711-0073-2009. Es handelt sich dabei um Nass- und Feuchtgrünland. Aufgrund der Entfernung zu dem gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) sowie dem gänzlichen Fehlen geschützten Alleen gemäß § 41 LNatSchG NRW innerhalb des Plangebietes oder im relevanten Umfeld des Plangebietes kann eine Gefährdung der Schutz- und Entwicklungsziele dieser Schutzgebiete sowie negative Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung ausgeschlossen werden.

7.2 Städtebauliche und sonstige Auswirkungen

Einzelhandel

Im Vorfeld der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (BBE Handelsberatung GmbH, Stand August 2020), um die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in Schalksmühle und in den Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen.

Es ist vorgesehen, die Verkaufsfläche auf 1.100 m² zu erhöhen, ohne das Sortiment außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereiches zu erweitern. Der Verkaufsflächenzuwachs führt in der Summe zu keiner Sortimentserweiterung. Die Vergrößerung bietet vielmehr die Möglichkeit, den Marktauftritt

zu optimieren, die Regalmeter und Gänge zwischen den Regalen auszuweiten sowie die Betriebsabläufe zu optimieren. Eine Filiale mit einer größeren Verkaufsfläche muss dabei seltener beliefert werden und kann die Warenpräsentation effektiver bestücken, um die Rentabilität insgesamt zu steigern.

Im Rahmen der Analyse wurden zunächst die relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkten erhoben sowie anschließend das Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen des Marktes zu ermitteln, um die realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) zu prognostizieren. Unter Zugrundelegung der höchstmöglichen Kaufkraftbindungsquoten und maximalen (Mehr-) Umsätze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente gehen die Gutachter davon aus, dass der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von zukünftig 1.100 m² einen maximalen Gesamtumsatz von rund 6,8 Mio. €, im Worst-Case von 7,3 Mio. € generieren kann. Im Gegensatz zum Bestand mit einem aktuellen Umsatz von 6,0 Mio. € wird damit ein Mehrumsatz von max. 1,3 Mio. € unterstellt. Dieser Mehrumsatz wird nahezu vollständig durch Umsatzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Wettbewerbern im Untersuchungsgebiet generiert, d.h. innerhalb der Gemeinde Schalksmühle und den untersuchungsrelevanten Siedlungsbereichen der Stadt Lüdenscheid.

Auf dieser Grundlage wurde weiterhin geprüft, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden. Hier kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsraum bei der Realisierung des Vorhabens deutlich unter 10 % liegen: In den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet (Ortsmitte von Schalksmühle, Nahversorgungszentrum Buckesfelder Straße/ Unterm Freihof und Nahversorgungszentrum Heedfelder Straße) bewegen sich die Umverteilungsquoten mit max. 3 % des derzeitigen Umsatzes in der Ortsmitte von Schalksmühle noch auf dem höchsten Niveau. In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsgebietes (Lüdenscheider Nahversorgungszentren Buckesfelder Straße/ Unterm Freihof und Heedfelder Straße) sind noch niedrigere Umverteilungsquoten zu erwarten.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Lebensmittelmärkte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche als leistungsstark zu bewerten sind. Nach der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ist gutachterseits davon auszugehen, dass sich die Leistungsfähigkeit dieser Lebensmittelmärkte aufgrund der Umverteilungen zwar reduzieren wird, eine Gefährdung einzelner Betriebe im Zuge des Planvorhabens aber nicht zu erwarten ist.

Eine Betriebsgefährdung der Wettbewerber innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und eine Beeinträchtigung der Zentren ist infolge der Realisierung des Planvorhabens somit auszuschließen.

Weiterhin können negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in siedlungsintegrierten Lagen aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen Strukturen ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung sind negative Auswirkungen auf die ZVB und die wohnungsnaher Versorgung in Nachbarkommunen ebenfalls nicht zu erwarten.

Landesplanerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Grund sind bei der Planung eines Sondergebietes mit großflächigem Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) -Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel zu berücksichtigen. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist das Ziel 6.5-2 relevant, welches besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit

zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in ZVB errichtet werden dürfen. Da sich der Planstandort außerhalb eines ZVB befindet, ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregel greift. Gemäß dieser muss nachgewiesen werden, dass eine Errichtung in der integrierten Lage eines ZVB aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, dass die Bauleitplanung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der letztgenannte Punkt entspricht dabei dem Ziel 6.5-3 des LEP NRW.

Aktuell übernimmt der betrachtete Standort Schalksmühle-Heedfeld mit dem ansässigen Lebensmittel-discountmarkt die Versorgungsfunktion für das gesamte nordöstliche Gemeindegebiet. Es gibt keinen weiteren Versorger innerhalb des mehr als 1.000 m umfassenden Gebietsradius. Im nordöstlichen Gemeindegebiet existiert darüber hinaus kein zentraler Versorgungsbereich, der die Funktion als Nahversorgungsstandort für das Gebiet übernehmen könnte. Weiterhin ist die Ortsmitte des Hauptortes Schalksmühle mehr als 5 km von den Ortschaften Heedfeld und Hülscheid entfernt. Im Gutachten wurde darüber hinaus dargelegt, dass der Markt auch nach der Erweiterung rund 70 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem definierten Naheinzugsbereich generieren wird und daher vorwiegend die wohnungsnaher Versorgung sicherstellen wird. Unter Berücksichtigung der o.g. siedlungsstrukturellen Gründe ist die Dimensionierung des Lebensmitteldiscounters als maßstabsgerecht zu bewerten.

Das Gutachten hat im analytischen Teil weiterhin dargelegt, dass von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Innenstädte/Ortskerne der Umlandgemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind. Das Beeinträchtungsverbot (Ziel 6.5 – 3 LEP NRW) wird dementsprechend beachtet.

Verkehrliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist die Erhöhung der Verkaufsfläche um 200 m² sowie die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.100 m² ist mit keinem zusätzlichen Mehrverkehr zu rechnen. Insgesamt ist weniger eine Erweiterung der Sortimentspalette als vielmehr eine großzügigere Warenpräsentation und kundenorientierte Einkaufsatmosphäre Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Zusätzliches Kunden- oder Mitarbeiteraufkommen wird somit nicht erwartet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das umliegend bestehende Verkehrsnetz zu erwarten sind.

7.3 Schutzgut Mensch

Umweltbezogene Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt gehen vielfach auf Lärm-, Licht-, und Geruchsimmissionen sowie Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zurück. Darüber hinaus dient die Freizeit- und Erholungseignung eines Gebietes als Kriterium, um das Schutzgut Mensch einzuschätzen.

Durch die Bestandssituation, die sich durch einen Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie eine großzügige Parkplatzfläche auszeichnet, ist der Bereich bereits heute in seiner Freizeit- und Erholungseignung für den Menschen in Bezug auf die naturnahe Erholung eingeschränkt. Durch die Erhöhung der Verkaufsflächen und die Modernisierung des Marktes ist grundsätzlich nicht mit zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die umliegenden Wiesen- und landwirtschaftlichen Flächen und deren Erholungseignung zu rechnen.

Eine weitere Maßgabe ist es, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen sind dementsprechend zu vermeiden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um insbesondere die Auswirkungen der Betriebsgeräusche aus dem Sondergebiet Einzelhandel auf die östlich angrenzende Wohnbebauung sowie die Lärmeinwirkungen der Heedfelder Straße (L561) ermitteln. Während die geplanten Stellplätze, Anlieferung und Zu- und Abfahrten zum Sondergebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet zeigen, wirken sich die von der Heedfelder Straße ausgehenden Verkehrsgeräusche auf die 25 – 60 m entfernten Wohngebäude aus.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 25 legt ein Verkehrsaufkommen von 10.000 Kfz/24h für das Jahr 2020 zugrunde. Gemäß dem Gutachten liegt der Beurteilungspegel im Bereich des allgemeinen Wohngebiets zwischen 55 und 60 dB(A) tags und zwischen 49 und 55 dB(A) nachts. Diese Werte liegen über den schalltechnischen Orientierungswerten für Verkehrslärm (DIN 18005) eines allgemeinen Wohngebiets (WA), jedoch noch im Bereich der Orientierungswerte eines Mischgebiets 60 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts. Die auf dieser Basis im Gutachten empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen für das WA wurden im Bebauungsplan Nr. 25 anhand von Lärmpegelbereichen untergliedert und festgesetzt. Weiterhin ist der Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel wurde aufgezeigt, dass sich durch die Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters Mehrumsätze zu Lasten der Lebensmittelanbieter im Umfeld ergeben werden. Da dies auch veränderte Kundenströme bedeutet, ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs auf der Heedfelder Straße zu rechnen. Die Heedfelder Straße wird gemäß Straßenverkehrszählung SVZ 2015 des Landesbetriebs Straßen.NRW mit durchschnittlich 8.821 Kfz sowie 390 Kfz Schwerverkehr, also insgesamt 9.211 Kfz pro Tag an allen Wochentagen bemessen. Das Gutachten setzt mit 10.000 Kfz/24h im Jahre 2020 demnach ein deutlich höheres voraussichtliches Verkehrsaufkommen an. Dies bedeutet einen Spielraum, der mögliche Mehrverkehre bereits berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf das allgemeine Wohngebiet werden darüber hinaus durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen vermieden.

Mit diesem Spielraum sowie den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass auch bei einer Erhöhung der Verkaufsflächenzahl und möglichen zunehmenden Kundenströmen nicht mit negativen Auswirkungen auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet sowie dem Plangebiet insgesamt zu rechnen ist.

Mit der Verkaufsflächenerhöhung wird weiterhin eine Optimierung der Betriebsabläufe angestrebt. Dies schließt die Warenbelieferung des Marktes mit ein, welche in sinkender Frequenz erfolgen kann. Dadurch werden mögliche negative Beeinträchtigungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet voraussichtlich verringert.

Die anlagenbedingten Geräuschemissionen, die mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 einhergehen werden, sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vor Erteilung einer Baugenehmigung im Zuge des Schallschutznachweises gutachterlich zu untersuchen und es sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen nach TA Lärm einzuhalten. Es ist daher auf Ebene des Bebauungsplanes davon auszugehen, dass mit der Modernisierung des Lebensmittel-Discounters auch moderne technische Anlagen zur Umsetzung kommen, die insgesamt die Anforderung der TA Lärm einhalten werden. Wesentliche negative Auswirkungen aus anlagenbedingten Emissionen sind daher nicht zu erwarten.

7.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die von der vorliegenden Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen sind bereits stark anthropogen überformt. Dabei sind die beiden Bestandsgebäude sowie die zentrale Parkplatzfläche zu erwähnen, die den überwiegenden Teil des Plangebietes versiegeln. Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Inanspruchnahme kleinteiliger Rasenflächen in den Randbereichen möglich. Um das Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch mögliche Abrissarbeiten am bestehenden Lebensmitteldiscounter auszuschließen, ist im Vorfeld eines Abrissvorhabens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen und mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist auf § 39 BNatSchG zu verweisen und die dort formulierten Brutzeiten einzuhalten. Insgesamt kann auf Ebene des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

7.5 Schutzgut Boden/Fläche

Das natürliche Bodengefüge im Plangebiet ist überwiegend als gestört anzusehen. Im Zuge der anthropogenen Überformung des Plangebietes erfolgte eine starke Einflussnahme im Zuge der Errichtung der bestehenden Gebäude und der großflächigen Versiegelung des Bodens durch Stellplatzflächen. Aus diesem Grund können die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr gänzlich wahrgenommen werden. In der Bodenkarte des Informationssystems BK 50 des Geologischen Dienstes NRW wird für das Plangebiet der Bodentyp „Braunerde“ (L4813_B32g) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um die Hauptbodenart Lehm/Schluff gem. BBodSchV, deren Schutzwürdigkeit nicht bewertet wurde.

Weiterhin ist die Versiegelung der Sondergebietsflächen gemäß dem gültigen Bebauungsplan Nr. 25 bereits erfolgt. Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine weitere Erhöhung der Versiegelung vorgenommen, da die Festsetzung der GRZ bei 0,6 nicht verändert wird. Die Planung entspricht insgesamt dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB und ist als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zu bewerten. Insgesamt werden durch die Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.

Bergbau

Mit Schreiben vom 22.01.2021 hat die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, folgende Hinweise zum Bergbau gegeben:

Das Plangebiet liegt über einem vormals auf Eisenerz verliehenen und inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Die letzten Eigentümer des Bergwerksfeldes bzw. dessen Rechtsnachfolger konnten nicht ermittelt werden. In den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen kann für das Plangebiet kein umgegangener Bergbau festgestellt werden. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren.

7.6 Schutzgut Wasser

Aufgrund der bestehenden Versiegelung ist der Boden-Wasser-Haushalt bereits eingeschränkt. Im Plangebiet befinden sich keine dauerhaften oder temporären, natürlichen Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer befindet sich mit dem Hemecker Bach etwa 107 m nordöstlich. Weiterhin liegt das Plangebiet nicht in einer festgesetzten oder geplanten Heilquellen- oder Wasserschutzzone. Da darüber hinaus das festgesetzte Mulden-Rigolen-System zur Entwässerung nicht von der Änderung berührt wird, sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen

des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Im Gegenteil werden durch die ortsnahe Versickerung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes die im Plangebiet anfallenden Niederschläge dem Boden-Wasser-Haushalt wieder zugeführt. Insgesamt sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht mit wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

7.7 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der das Plangebiet umrahmenden Hauptverkehrsstraßen liegt eine gewisse Vorbelastung der klimatischen Rahmenbedingungen vor. Insbesondere in den beiden Sondergebietsbereichen liegt aktuell u.a. aufgrund der Parkplatzflächen eine hohe Versiegelung vor. Diese wird jedoch im Rahmen der vorliegenden Änderung unter Beibehaltung der GRZ von 0,6 nicht weiter erhöht. Etwaige zusätzliche PKW-Verkehre stehen durch einer möglichen Reduktion des Anlieferverkehrs für den Lebensmitteleinzelhandel gegenüber, sodass nicht von einer Verschlechterung des Mikroklimas auszugehen ist. In der Klimatopkarte des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 als Vorstadtklimatop mit einer hohen thermischen Belastung am Tage eingestuft. Nachts findet keine Überwärmung des Gebietes statt. Aktuell handelt es sich um einen Kaltluftwirkbereich von dem ein Kaltluftvolumenstrom (KVS) in nordwestliche Richtung ausgeht. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringfügigen Änderung des Lebensmitteldiscountergebäudes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Kaltluftwirkbereich und den KVS zu erwarten sind.

7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kultur- oder sonstige schutzwürdige Sachgüter innerhalb der amtlichen Listen oder Karten (verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder als archäologisch bedeutende Landschaften eingestufte Gebiete) vorhanden. Es ist ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern im Bebauungsplan enthalten. Daher ist bei der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

7.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage Heedfeld umgeben von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Norden, Süden und Westen. Durch die vorliegende Änderung wird die Vergrößerung der Verkaufsfläche um 200 m² und damit des Lebensmitteldiscounters insgesamt im SO_L 1 vorbereitet. Es ist von einer sichtbaren Vergrößerung des Baukörpers auszugehen. Dadurch dass aktuell bereits eine Bebauung durch Lebensmitteldiscounter und ergänzenden Handel und Dienstleistungen mitsamt Parkplätzen besteht, wird keine erhebliche Veränderung im entsprechenden Planbereich und damit auch keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschafts- und Ortsbild erwartet.

7.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ausgelöst, die als erheblich einzustufen sind. Insgesamt können mit Umsetzung des Bebauungsplans wesentliche negative Auswirkungen auf die in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden.

8 Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hülscheider Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss erfolgte gemeinsam mit dem Offenlagebeschluss im Bau- und Planungsausschuss am 07.12.2020. Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss wurde im Rat der Gemeinde Schalksmühle am 21.12.2020 gefasst.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Märkischen Kreises am 23.12.2020 in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich zum 03.02.2021 durchgeführt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Schalksmühle (<http://www.schalksmuehle.de/wirtschaft-bauen/planen/>) eingestellt und waren auch über das Portal des Landes NRW (www.bauleitplanung.nrw.de) zu erreichen. Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Offenlage in der Zeit vom 04.01.2020 bis einschließlich zum 03.02.2021 durchgeführt. Im Rahmen dieser Frist sind neun Stellungnahmen eingegangen. Die in den Stellungnahmen formulierten Belange wurden ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Der von der Verwaltung vorgeschlagene Umgang dieser Stellungnahmen ist dem Rat der Gemeinde Schalksmühle zur Beschlussfassung nach § 10 Abs. 1 BauGB zur Beratung vorzulegen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hülscheider Straße“ liegt eine Abweichung zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes hinsichtlich der maximal möglichen Verkaufsfläche vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte für die geplante Berichtigung des Flächennutzungsplanes eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) zur Prüfung der Ziele der Raumordnung. Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.01.2021 werden keine landesplanerischen Bedenken gemäß § 34 Abs. 1 LPIG NRW vorgebracht (vgl. Kapitel 3.1).

Haan, den 12.11.2020, aktualisiert am: 05.02.2021



Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Stadtplaner AKNW

Quellenverzeichnis

BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Aldi Nord-Discountmarktes auf dem Grundstück Hülscheider Straße 31 in Schalksmühle-Heedfeld, Köln, August 2020

Ing.-Büro für Akustik und Lärmschutz, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Schalksmühle, Hagen, 14.06.2004

Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schalksmühle, Entwurfsfassung, Dortmund, März 2018