

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.BK. 121
"VEP Nahversorgungsstandort- Geschwister-Scholl-Straße"
gemäß § 2a in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Beschreibung des Planbereiches..... | 3 |
| 2. | Planungsrecht..... | 3 |
| 3. | Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes..... | 4 |
| 4. | Städtebauliches Konzept..... | 4 |
| 5. | Festsetzungen zur baulichen Nutzung..... | 5 |
| 6. | Verkehrerschließung und Regenwasserbeseitigung..... | 7 |
| 6.1 | Erschließung für den Kfz-Verkehr..... | 7 |
| 6.2 | Ruhender Verkehr..... | 8 |
| 6.3 | Öffentlicher Personennahverkehr..... | 8 |
| 6.4 | Abwasser- und Regenwasserableitung..... | 8 |
| 7. | Lärmemissionen: Lebensmitteldiscounter, Stellplätze und Verkehr..... | 8 |
| 8. | Altlasten..... | 9 |
| 9. | Umweltbelange..... | 10 |
| 10. | Werbeanlagen..... | 11 |
| 11. | Sonstige Belange/Hinweise..... | 11 |
| 12. | Kosten..... | 11 |
| 13. | Städtebauliche Daten..... | 11 |
| 14. | Gutachten..... | 12 |

1. Beschreibung des Planbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 121 "VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße", umfasst das Flurstück 930 und einen Teil des Flurstücks 392 in Flur 4, Gemarkung Bergkamen. Er hat eine Flächengröße von rd. 7.900 m². Das Gebiet ist zwar sehr eben, aber zeigt ein deutliches Süd-Nordgefälle von ca. 2,00 m. Das Plangebiet wurde bis vor wenigen Jahren als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gegenwärtig ist die Fläche eine verkrautete Brache.

Die nördliche Grenze des Plangebietes wird durch die Landwehrstraße (L 664) gebildet. Die Ostgrenze bildet die Geschwister-Scholl-Straße. Die Südgrenze ist ein Fußweg mit einer Weißdornhecke und dem verrohrten Kuhbach. Westlich grenzt die Fläche an ein künftiges Wohngebiet an.

In "zweiter Reihe" wird das Umfeld durch Wohnnutzungen (Norden, Westen und Süden) geprägt. Im Osten, unmittelbar an die Geschwister-Scholl-Straße angrenzend schließt ein Sondergebiet "Einzelhandel" bzw. der Baumarkt der Fa. Globus an. Dieses Gebiet hat auch die Funktion eines Nahversorgungsstandortes. Auch der künftige Nutzer der Plangebietsfläche, die Fa. ALDI-Nord, hat zurzeit an der Straße "Im Roggenkamp" seinen Standort.

2. Planungsrecht

Regionalplan

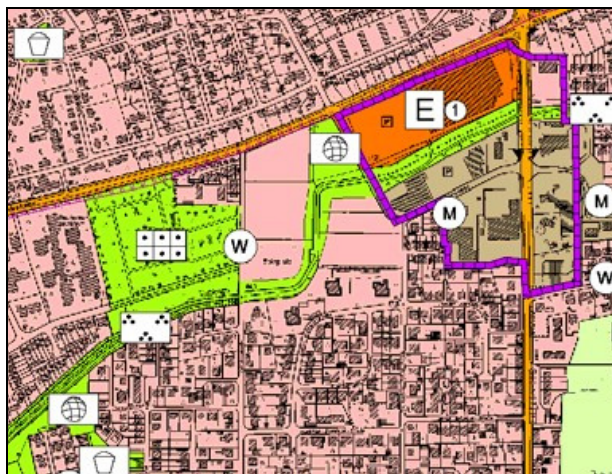
Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, Westlicher Teil Dortmund - Kreis Unna - Hamm stellt das Plangebiet als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen wird derzeit neu aufgestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 29.12.1986 stellt das Plangebiet als Grünfläche "Parkanlage" dar.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" dar. Die Nachbarschaft im Westen der Plangebietsfläche

Flächennutzungsplan-Neuaufstellung (2014)



Quelle: Stadt Bergkamen (2014)

solle zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden und die östliche Fläche ist das schon genannte Sondergebiet "Einzelhandel". Die nördlichen und südlichen Flächen stellen Wohngebiete dar. Im Süden wird das Plangebiet durch einen schmalen Streifen einer öffentlichen Grünfläche (Weißdornhecke) auf der Trasse des unterirdischen Kuhbachs abgegrenzt. Mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die Darstellung SO-Gebiet und Nahversorgungsbereich „Am

Roggenkamp“ angepasst.

Bebauungspläne

Für das Gebiet des Vorhabens liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Landschaftsplan

Dieser Teil des Stadtgebietes liegt (als Siedlungsbereich) nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Das beschleunigte Verfahren (§ 13a (1), Satz 5) erfordert die Prüfung, ob Schutzgüter gefährdet oder eingeschränkt werden (siehe hierzu Seite 9).

3. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das geplante Vorhaben ersetzt den vorhandenen Lebensmittel-Discounter im Gebiet "Im Roggenkamp". Der vorhandene Markt entspricht in seiner baulichen Qualität nicht mehr den Anforderungen des Betreibers und auch der Kunden.

Gleichzeitig wird in der neuen Betriebsstätte die Verkaufsfläche auf 980 m² erweitert.

Das Verfahren dient der Schaffung des erforderlichen Planungsrechts zur Realisierung des skizzierten Vorhabens. Die Verkaufsfläche übersteigt die Grenze zur Großflächigkeit, so dass die Ausweisung als Sondergebiet erforderlich ist (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Satz 1, Nr. 2). Mit dem Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2, Ziffer 2 berichtigt.

Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die KIG Kamps Immobiliengesellschaft mbH & Co KG. Sie hat am 22.04.2013 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. In seiner Sitzung vom 23.05.2013 stimmte der Rat dem Antrag zu und beschloss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort - Geschwister-Scholl-Straße“. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Vorhabenträger hat gegenüber der Verwaltung dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren. Der Vorhabenträger ist über die im VEP überplanten Grundstücke Verfügungsberechtigt.

4. Städtebauliches Konzept

Die Ansiedlung des Discounters innerhalb des Plangebiets erfolgt im Süden der Fläche. Die Stellplatzfläche mit 99 Stellplätzen befindet sich zwischen der nördlichen Landwehrstraße und dem Gebäude. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Geschwister-Scholl-Straße. Die Einfahrt liegt unmittelbar der Zufahrt zur Stellplatzanlage der Fa. Globus gegenüber, so dass sich eine "Kreuzung" ausbildet.

Flächen für Fahrradstellplätze sind in der Nähe des Eingangsbereiches des Marktes vorgesehen. Die Stellplatzanlage erhält eine Baumpflanzung mit einem

Baum je 4 Stellplätze.

Der Verkaufsraum ist ein eingeschossiger Trakt mit einem Flachdach in West-Ost-Richtung. Der Eingangsbereich befindet sich an der Nordseite des Gebäudes und ist den Stellplätzen zugewandt. Die Anlieferungsvorgänge erfolgen auf der südlichen Gebäudeseite. Hier befindet sich die Laderampe.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Der geplante Lebensmittelmarkt mit den zugehörigen Stellplätzen wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel (Lebensmittel-Discounter) mit privaten Stellplätzen" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, Satz 1, Nr. 2 festgesetzt. Planungsrechtlich fordert die Großflächigkeit des geplanten Vorhabens die Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Für das Sondergebiet "Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter) mit privaten Stellplätzen" wird die zulässige überbaubare Grundfläche auf 2.155 m² festgelegt. Unter Einschluss der Stellplatzfläche/Zufahrten (5.880 m²) beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,7.

Als maximal zulässige Verkaufsfläche sind 980 m² festgesetzt. Die Verkaufsfläche bleibt etwas unter der gutachterlich empfohlenen Flächenbegrenzung aus der Verträglichkeitsanalyse der BBE (2013). Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass sich sieben Betriebe mit vergleichbaren Sortimenten im Einflussbereich des Vorhabens befinden. Vier dieser Betriebe sind Discounter und die drei weiteren Betriebe sind Lebensmittelvollsortimenter. In den Einzugsbereich des Vorhabens fallen das Rathausviertel und der Bereich Präsidentenstraße mit einer Distanz von rd. 1.000 m. Beide Versorgungsbereiche bilden zusammen das Hauptzentrum der Stadt Bergkamen. Unmittelbar an das Vorhaben angrenzend befindet sich das Nahversorgungszentrum "Roggenkamp" mit einem REWE-Markt. Ein solitärer Discounter-Standort (Norma) hat seinen Standort südlich des Gebiets "Im Roggenkamp". Der vorhandene ALDI-Markt wird – wie schon beschrieben – durch das neue Vorhaben ersetzt.

Die Umsatzverlagerung durch das neue Vorhaben ist abhängig von der Distanz der Betriebe zum Vorhaben und der Überdeckung der Sortimente. Die BBE-Untersuchung (2013) hat durch den neuen Markt eine Umsatzverteilung von insgesamt 7 bis 8 Prozent ermittelt. Hiervon ist das Hauptzentrum mit 1 bzw. 2 Prozent nur geringfügig betroffen. Für die weiteren Betriebe in den Streu- und Nebenlagen ist eine Umverteilung von max. 7 Prozent zu erwarten. Innerhalb des Gebietes "Im Roggenkamp" kommt es zu einer Umverlagerung des Umsatzes von 31 Prozent, da der vorhandene Discounter-Standort aufgegeben wird. Für den REWE-Markt im Gebiet "Im Roggenkamp" ist eine Umverteilung von 3 bis 4 Prozent zu erwarten.

Insgesamt wird durch das Vorhaben kein zentraler Versorgungsbereich in seiner Tragfähigkeit und Funktionalität gestört. Die Nahversorgung der Wohnbevölkerung erfährt durch die geringe Standortverschiebung nur eine unwesentliche Modifikation.

Das Vorhaben ist mit den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes vom 17.04.2012 kompatibel. Der Standort des Vorhabens liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich und erfüllt in dieser Hinsicht die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (Ziel 1). Die weitere Bedingung, die Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in bestehende oder geplanten zentralen Versorgungsbereichen, ist nicht unmittelbar erfüllt.

Eine derartige Abweichung ist aber ausnahmsweise möglich, wenn, wie es hier

angesichts der geringen Umsatzverlagerung der Fall ist, die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinflusst werden (Ziel 3). Das Vorhaben resultiert nicht aus einer Expansionsperspektive sondern ergibt sich aus einer Standort-Rochade. Ein etablierter, alter Standort im unmittelbar angrenzenden Gebiet Roggenkamp muss angesichts seines baulichen Zustandes und der geringen Grundstücksfläche aufgegeben werden. Diese Verschiebung des Marktes führt weder für die Haushalte noch für die weiteren Einzelhandelsunternehmen zu einer neuen Situation. Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden (Ziel 2, Ziel 7, Ziel 8). Mit der, auf dieses Planverfahren folgende Anpassung des Flächennutzungsplans nach § 13a (2), Nr. 2 BauGB wird das Plangebiet faktisch Teil des Nahversorgungsstandortes östlich der Geschwister-Scholl-Straße.

Zulässige Sortimente sind nach dem Einzelhandelsgutachten der BEE (Stand: 2006) auf die Nahversorgung beschränkt. Es sind dies die Sortimente mit den WZ-Nrn.

| | |
|---------------|--|
| 52.11.1; 52.2 | Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmittel |
| aus 52.33.2 | Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel |
| aus 52.49.2 | Heim- und Kleintierfutter u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel |

Die zentrenrelevanten Sortimente dürfen einen Anteil von 10 Prozent der Verkaufsflächen nicht überschreiten. Als zentrenrelevant gelten die Sortimente

| WZ-Nr. 2003 | Bezeichnung |
|--------------------|--|
| 52.33.1 | Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel |
| 52.41 | Haustextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche |
| 52.42 | Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren |
| 52.43 | Schuhe, Leder- und Täschnnerwaren |
| aus 52.44.2 | Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standortleuchten, Tischleuchten) |
| aus 52.44.3 | Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping |
| 52.44.4 | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren |
| 52.44.7 | Heimtextilien (ohne Teppiche) |
| | Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse |
| 52.54.2 | Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| 52.45.3 | Musikinstrumente und Musikalien |

| | |
|------------------|---|
| aus 52.47.1 | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung |
| 52.47. | Bücher und Fachzeitschriften |
| 52.47.2 | Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen |
| 52.48.2 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel |
| 52.48.5 | Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck |
| 52.48.6 | Spielwaren |
| aus 52.49.1 | Schnittblumen |
| aus 52.49.2 | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter |
| 52.49.3, 52.49.4 | Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse |
| 52.49.5 | Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software |
| 52.49.6 | Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone |
| aus 52.49.8 | Sportartikel (ohne Campingartikel und Campingmöbel) |
| 52.50.1, 52.50.2 | Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate |

Quelle: BBE 2006

6. Verkehrserschließung und Regenwasserbeseitigung

6.1 Erschließung für den Kfz-Verkehr

Für das geplante Vorhaben wurde die induzierte zusätzliche Verkehrsmenge ermittelt. Die Einmündung der Geschwister-Scholl-Straße in die L 664 (Landwehrstraße) wurde auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft. Im Weiteren wurde geprüft, ob die zusätzliche Einfahrt des Vorhabens in die Geschwister-Scholl-Straße die Einfahrt zum Baumarkt stört bzw. einschränkt.

Das Verkehrsgutachten (Kühnert 2013) zeigt, dass die Ansiedlung eine Zunahme des Verkehrs zur Folge hat. In der Geschwister-Scholl-Straße steigt der Verkehr von DTV 5.083 Kfz/d auf 5.654 Kfz/d im Abschnitt Süd. Die Anbindung des ALDI-Marktes hat einen Anteil von 1.885 Kfz/d zur Folge. In der Stundenmenge ausgedrückt sind dieses 99 Kraftfahrzeuge je Stunde.

Nach Norden (Richtung Landwehrstraße) ist der Verkehrsanteil 60 Prozent und nach Süden 30 Prozent. Ein Anteil von 10 Prozent nutzt die Kopplungsmöglichkeiten und fährt von der Stellplatzanlage ALDI auf den gegenüberliegenden Baumarkt.

– Grundstückszufahrt

Untersucht wurden die Grundstückszufahrt Geschwister-Scholl-Straße / Anbindung ALDI - Baumarkt. Die Berechnungen weisen nach, dass die Leistungsfähigkeit ohne Einschränkungen gegeben ist. Eine bauliche Veränderung der Geschwister-Scholl-Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich.

- Knoten Landwehrstraße/Geschwister-Scholl-Straße
Die Berechnungen für den Knoten Landwehrstraße/Geschwister-Scholl-Straße zeigen, dass die Einmündung der Geschwister-Scholl-Straße für die Linksabbiegespur gegenwärtig als Mischspur nur eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit aufweist. Mit einem gelegentlichen Rückstau ist unter den gegenwärtigen Bedingungen zu rechnen.
Mit einer neuen Ampelschaltung in der Landwehrstraße werden die Linksabbieger aus der Geschwister-Scholl-Straße privilegiert und zwar immer dann, wenn der Stauraum der Linksabbiegespur erschöpft ist. Damit kommt es zu einer deutlichen Verbesserung des Verkehrsflusses. Ein Rückstau in der Geschwister-Scholl-Straße wird unter diesen Bedingungen zur Ausnahme (vgl. Protokoll - Abstimmungsgespräch mit Straßen.NRW (Bochum 03.02.2014)).

6.2 Ruhender Verkehr

Dem Discounter werden insgesamt 99 Stellplätze zugeordnet. Dies entspricht einem Verhältnis von ca. 1 Stellplatz / 10 m² Verkaufsfläche. Vor dem Eingang werden zwei Stellplätze für Behinderte eingerichtet. Die Fahrradstellplätze sind ebenfalls in der Nähe des Eingangs angeordnet. Eine Festsetzung wird nicht getroffen.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Haltepunkte "Auf der Alm" und "Hochstraße" angebunden. Der Haltepunkt Hochstraße wird durch die Linien 193, S 20 und R 12 angefahren. Die Bedienungsfrequenz ist gering und die Distanz zum Plangebiet schon erheblich. Ergänzend tangiert der Taxibus (T 35) das Plangebiet.

6.4 Abwasser- und Regenwasserableitung

Das Abwasser aus dem Vorhaben wird über den vorhandenen Kanal in der Geschwister-Scholl-Straße in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Das Oberflächenwasser des Plangebietes wird durch den vorhandenen, aber zurzeit stillgelegten Sammler in den Kuhbach abgeleitet (südlich des Plangebietes). Der Sammler wird in seiner ersten Haltung auf dem Plangebiet vom städtischen Netz getrennt.

7. Lärmemissionen: Lebensmitteldiscounter, Stellplätze und Verkehr

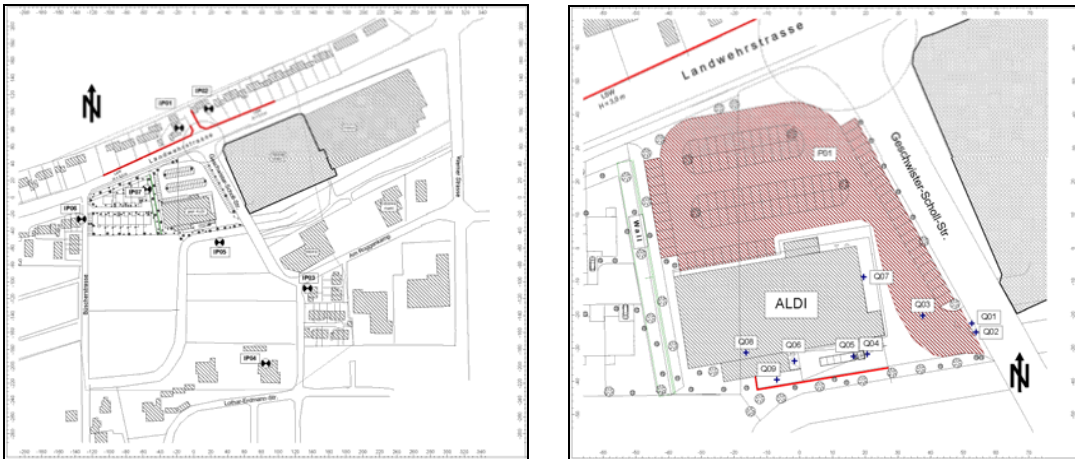
Die zentralen Emissionen des Lebensmitteldiscounters sind die eingesetzten Kühler, Verdichter usw. und die Anlieferungs- bzw. Entsorgungsverkehre sowie die Fahrzeugbewegungen auf dem Stellplatz und die Geräusch-Emissionen durch die Einkaufswagen-Sammelboxen.

Untersucht wurden sechs Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes (vgl. Abbildung). Maßstab für die Beurteilung der Immissionspegel sind die Richtwerte für Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA). Für die Berechnung wurde unterstellt, dass die Geräuschimmissionsrichtwerte nach TA Lärm durch den Betrieb des Baumarktes und den weiteren Betrieben des Sondergebietes (östlich der Geschwister-Scholl-Straße) ausgeschöpft sind. Auch unter Beachtung dieser Prämisse bleiben die Emissionen des ALDI-Marktes an den untersuchten Immissionspunkten unterhalb der Richtwerte nach TA-Lärm.

Die Berechnungen zum Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen zeigen, dass die Anforderungen für den an- und abfahrenden Verkehr nach TA-Lärm er-

füllt werden.

Immissionsorte (links) und Emissionsquellen des Vorhabens (rechts)



Quelle: ITAB 2014

Als notwendige Maßnahme zur Einhaltung der Richtwerte für das künftige Wohngebiet ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls an der westlichen Grundstücksseite mit 3,00 m Höhe über Betriebsgelände erforderlich. Für die südliche Grundstücksgrenze wird angesichts des dort geplanten Wohngebietes eine 2,00 m hohe Abschirmung erforderlich.

Als weitere Maßnahme ist es erforderlich, dass die Fahrwege der Anlieferung und der Stellplatzanlage in Asphalt oder mit eng verlegtem, ungefasten Pflaster ausgeführt werden. Alle Lüftungsanlagen, Verflüssiger und Rückkühlwerke des Marktes dürfen zusammen einen Gesamtschalleistungspegel von 80 dB(A) gemäß DIN 45681 nicht überschreiten.

Darüber hinaus ist die südliche Außenwand des Anlieferungsbereichs bis zur Vorderkante Anlieferungsrampe geschlossen ausgeführt und muss dicht an die Dachkonstruktion anschließen. Der unmittelbare Torbereich erfordert eine Torrandabdichtung. Die Laderampe (Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten) darf nicht in der Zeit zwischen 22:00 bis 6:00 Uhr genutzt werden.

Für alle Eingangswerte (Verkehrsaufkommen, Betriebsablauf und Emissionen der Einbauten) wurde jeweils der obere Wert der erwarteten Belastung herangezogen. Die Prognose nimmt daher hinsichtlich der Lärmereignisse die höchste Belastung an.

8. Altlasten

Das Baugrundgutachten hat in seiner Kleinrammbohrung in der obersten Schicht (bis 1,30 m GOK) Beton- und Ziegelbruch sowie Spuren von Schlacken und Glas festgestellt. Daher besteht ein Altlastenverdacht. Diese Befunde erfordern eine differenzierte Analyse um mögliche Schadstoffe auszuschließen oder ein Sanierungskonzept aufzustellen. Der Vorhabenträger wird durch weitere Untersuchungen die Informationen verdichten und die ggf. notwendigen Laboruntersuchungen vornehmen.

Zugleich ist darauf zu verweisen, dass die vorgesehene Nutzung (asphaltierte Stellplatzanlage und das Marktgebäude) von geringer Empfindlichkeit ist und eine großflächige Versiegelung darstellt. Ein Regenwassereintrag und eine Ausschwemmung sind nicht zu erwarten. Ebenso handelt es sich nicht um eine sensible Nutzung, so dass eine Gefährdung des Menschen durch den hohen Grad der Versiegelung auszuschließen ist.

Wird sich der Altlastenverdacht verifizieren lassen, wird ein Sanierungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept wird rechtlich im Durchführungsvertrag mit der Stadt Bergkamen gesichert und Voraussetzung zur Baugenehmigung und Flächennutzung.

9. Umweltbelange

Artenschutz: Das Verfahren (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) erfordert eine Artenschutzprüfung der Stufe 1. Im Plangebiet wurden durch die Begehung keine Fledermausarten festgestellt (Grünkonzept 2013). Für diese Tiere und auch die weiteren Säugetiere und Vögel stellen die gegenwärtigen Strukturen (Brache, Weißdornhecke und die straßenbegleitenden Linden kein Habitat dar. Nach den Beobachtungen und Erfahrungen kommen die Flächen und vor allem der Heckensaum aber als Nahrungshabitat in Frage. Das Gebiet ist mit seiner Größe von rd. 7.500 m² angesichts eines typischen Nahrungshabitats eines Turmfalken (= 2,5 ha) oder eines Mäusebussard (= 1,5 ha) von geringer Bedeutung. Für Zwergfledermaus, deren Jagdstrecke entlang der Hecke zu erwarten ist, entstehen keine Einschränkungen. Das Gebäude des Marktes schirmt die Hecke vor dem Publikum und dem Parkverkehr ab. Die verbleibende Funktion der Südseite wie die Zulieferung und Abfuhr der Verpackung findet mit einer niedrigen Frequenz statt. Eine Einhausung ist vorgesehen. Eine nachhaltige Störung ist daher nicht gegeben.

Die Linden an der Geschwister-Scholl-Str. sind noch sehr jung und bieten gegenwärtig und auf mittlere Sicht keinen Lebensraum. Amphibien konnten im Gebiet nicht beobachtet werden und sind auch angesichts der naturräumlichen Verhältnisse nicht zu erwarten. Insgesamt ist der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten nicht oder nur sehr geringfügig eingeschränkt.

Boden: Durch die Bebauung und die Stellplatzanlage erfolgt eine erhebliche Versiegelung. Nur im Bereich der Grundstücksgrenzen (Norden, Westen, Süden) sind Pflanzstreifen vorgesehen.

Die Recherchen ergeben für den nördlichen Bereich des Plangebietes einen Altlastenverdacht. In der Baugrunduntersuchung wurden in der oberen Schicht Beton- und Ziegelbruch sowie Spuren von Schlacken festgestellt (GEOlogik 2013: 10). Zurzeit wird ein Analyse- und ggf. Sanierungskonzept zur weiteren Verifizierung ausgearbeitet.

Wasser: Die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ist durch die Versiegelung blockiert. Dieses Wasser wird künftig durch die Kanalisation aufgenommen. Der Eingriff bleibt angesichts der sehr geringen Versickerungsfähigkeit (schluffiger, toniger Lehm) und der insgesamt geringen Flächen gering.

Natur/Landschaft: Das Plangebiet wird bzw. wurde ackerbaulich genutzt. Entsprechend ist der ökologische Wert der Fläche gering. Nur die Ränder weisen mit den parallel zu der Straßen verlaufenden artenarmen Grassäumen und vor allem durch die Weißdornhecke eine mittlere Bedeutung auf. Sie ist für Allerweltsvogelarten ein Nahrungs- und Bruthabitat.

Eine Verbindung zum offenen Landschaftsraum ist nicht gegeben. Für das Ortsbild hat die Baumreihe an der Geschwister-Scholl-Straße Bedeutung.

Fazit

Auf der Basis der Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit gilt keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Kumulierende Vorhaben im räumlichen und sachlichen Zusammenhang bestehen nicht. Die geplante Errichtung eines Nahversorgungsmarktes erfolgt ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Umwelt.

10. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen müssen angesichts der Landstraße und des komplexen Kreuzung / Einmündungsverkehrs (Landwehrstraße/Geschwister-Scholl-Str.) zurückhaltend gestaltet werden.

Die Anlagen bzw. Displays müssen im Zusammenhang mit dem Gebäude stehen und sind auf den Namen/Logo des Unternehmens beschränkt. Anlagen mit Laufschriften, bewegten Lichtern oder Blinkintervallen sind nicht zulässig.

Zulässig sind zudem maximal drei Fahnenmasten mit dem Firmenlogo oder Firmenschriftzug bis zu einer Höhe von 73,00 m über NHN im Einfahrtbereich der Stellplatzanlage (=5,00 m über OKFF).

11. Sonstige Belange/Hinweise

Betriebsbeschränkungen

Zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist der Betrieb der Stellplatzanlage, die Anlieferung von Waren und die Abfahrt von Reststoffen und Verpackungen (Müll etc.) ausgeschlossen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen.

12. Kosten

Alle durch das Vorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Einzelheiten werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bergkamen in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

13. Städtebauliche Daten

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Plangebiet insgesamt | 7.855 m ² |
| SO-Gebiet Lebensmittel-Discounter | 7.855 m ² |
| Überbaubare Fläche | 2.155 m ² |
| Stellplatzanlage | 3.725 m ² |
| Grünfläche/Wall/Sonstiges | 1.975 m ² |

14. Gutachten

Folgende Gutachten gehören zu diesem Bebauungsplan:

- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines ALDI-Discountmarktes in Bergkamen-Mitte. Köln 2013 (Stand: Dez. 2013)
- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH: Baugrundgutachten zum BV Neubau AL- DI-Markt, Landwehrstraße/Ecke Geschwister-Scholl-Straße, Bergkamen. Münster (Stand: Mai 2013)
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 121, VEP Nahversorgungsstandort Geschwister – Scholl – Straße Bergkamen. Coesfeld 2013 (Stand: Nov. 2013)
- Grünkonzept, Landschaftsarchitekten Deppe: UVP-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BK Nr. 121, Nahversorgungsstandort "Geschwister-Scholl-Straße". Coesfeld (Stand: Januar 2014)
- Ingenieurbüro Kühnert: Ansiedlungsvorhaben "ALDI" an der Landwehrstraße/ Geschwister-Scholl-Straße - Verkehrskonzept. Bergkamen 2013 (Stand: 15.08.2013) ergänzt um das Protokoll vom 03.02.2014 mit dem Landesbetrieb Straßen
- ITAB: Geräuschimmissions-Untersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan BK. Nr. 121 VEP Nahversorgungsstandort Geschwister- Scholl- Strasse Bergkamen. Bergkamen 2013 (Stand: 28.02.2014)