



# **STADT SCHWELM**

**29. Flächennutzungsplan-Änderung  
(Bereich Zassenhaus-Gelände)**

**und**

**Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände"**

**Begründung Teil B - Umweltbericht**

**Stand: 11.10.2019**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung, Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	1
1.2.	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	2
1.2.1	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen	2
1.2.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen und planerische Vorgaben	4
1.3	Beschreibung des Plangebiets und seines Umfelds	5
1.4	Beschreibung des Vorhabens	6
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	7
2.1.1	Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	7
2.1.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	8
2..1.3	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft	9
2.1.4	Landschafts- und Stadtbild	11
2.1.5	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	12
2.1.6	Wechselwirkungen	12
2.1.7	Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.2	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	13
2.2.1	Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	13
2.2.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	14
2.2.3	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft	14
2.2.4	Landschafts- und Stadtbild	16
2.2.5	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	16
2.2.6	Wechselwirkungen	17
2.3	Übersicht über die wichtigsten geprüften Alternativen	17
2.4	Weitere zu beachtende Aspekte	17
2.4.1	Auswirkungen von Bau und Abriss	17
2.4.2	Nutzung natürlicher Ressourcen	17
2.4.3	Abfälle, Beseitigung	17
2.4.4	Risiken für Gesundheit, kulturelles Erbe und die Umwelt	18
2.4.5	Kumulative Wirkungen	18
2.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	18
3.	Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz	19
4.	Sonstige Angaben	19

4.1	Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite	19
4.2	Monitoring	20
5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
6.	Literatur und Quellen	23

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Baugrundaufbau	10
Tab. 2:	Hinweise zum Monitoring	20

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (TIM-online NRW)	1
Abb. 2:	Luftbild (TIM-online)	12

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung, Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Auf dem ehemaligen Zassenhaus-Gelände an der Viktoriastraße in Schwelm sollen zwei Discounter-Märkte errichtet werden. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 106 aufgestellt, der die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens schaffen soll.

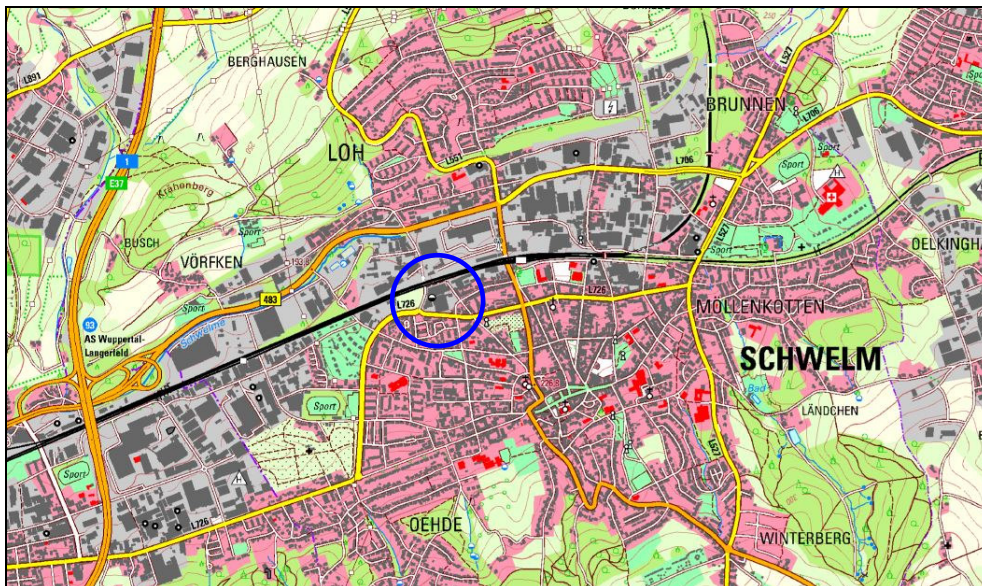
Das Plangebiet liegt nördlich der Schwelmer Innenstadt nördlich der Viktoriastraße. Die Größe beträgt ca. 1,8 ha. Das Gelände wurde zuvor durch die Firma Zassenhaus gewerblich genutzt. Die Nutzungen sind schon vor Jahren aufgegeben worden, das Areal hat sich zu einer Brachfläche mit verfallenden Gewerbegebäuden entwickelt. Am südöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Wohngebäude.

Ziele der Planung sind die Verbesserung der Nahversorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Die Ermittlung und Beschreibung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen des hier vorliegenden Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht stellt eine Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune dar.

Eine Grundlage für die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts liefert die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichts baut auf dieser Vorgabe auf.

**Abb. 1: Lage des Plangebiets (TIM-online NRW)**



Neben der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteldiscounter, Mischgebiet, Verkehrsflächen) wird der Bebauungsplan u. a. auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. Gebäudehöhe, Ausnutzung des Grundstücks) enthalten, um die Ausgestaltung des Baukörpers näher bestimmen zu können.

## 1.2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

### 1.2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen

Nachfolgend werden relevante Fachgesetze und ihre wesentlichen Zielaussagen zum Umweltschutz dargestellt. Die Bezüge zu den jeweiligen Schutzgütern sind kursiv gekennzeichnet.

- **Baugesetzbuch (BauGB):**
  - die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf *Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima* und das *Wirkungsgefüge* zwischen ihnen sowie die *Landschaft* und die *biologische Vielfalt*, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) u. Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)**
  - (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- **Raumordnungsgesetz (ROG)**
  - § 2 (2) 6. Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen und die biologische Vielfalt sind zu schützen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Po-

tenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen, den Erfordernissen des Biotopverbundes ist Rechnung zu tragen. Für den vorbeugenden Hochwasserschutz an der Küste und im Binnenland ist zu sorgen, im Binnenland vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen. Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dabei sind die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine sparsame Energienutzung sowie für den Erhalt und die Entwicklung natürlicher Senken für klimaschädliche Stoffe und für die Einlagerung dieser Stoffe zu schaffen.

- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und zugehörige Verordnungen, (16. BImSchV, 18. BImSchV oder 22. BImSchV)**
  - Schutz des *Menschen, der Tiere und Pflanzen des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre (Klima / Luft)* sowie der *Kultur- und Sachgüter* vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Immissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u. ähnliche Erscheinungen).
- **TA Lärm**
  - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge vor solchen Einwirkungen (*Menschen*)
- **DIN 18005, Schallschutz im Städtebau**
  - Richtwerte zum Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung (*Menschen*)
- **Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)**
  - Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. (*Kulturgüter*) [§ 1 (1)]
  - Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.... (*Kulturgüter*) [§ 1 (2)]
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
  - Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des *Bodens* zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (*Kulturgüter*) soweit wie möglich vermieden werden (§ 1).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
  - Die Gewässer (*Wasser*) sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für *Tiere und Pflanzen* zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit (*Menschen*) und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt,

unter Berücksichtigung der Erfordernisse des *Klimaschutzes*, ist zu gewährleisten [§ 1a (1)].

- **Landeswassergesetz (LWG)**

- Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des *Wassers* zu erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit (*Menschen*) und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen [§ 2 (1)].

### 1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen und planerische Vorgaben

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) ist am 8. Februar 2017 in Kraft getreten. Als Ziel der Planung wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung formuliert. Dazu gehören folgende Leitbilder:

Leitbild "flächensparende Siedlungsentwicklung" - Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristige auf "Netto-Null" zu reduzieren, umsetzen.

Leitbild "nachhaltige europäische Stadt" - Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. (...)

Vorrang der Innenentwicklung - Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung - Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen. (...)

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhausgelände“ entspricht den formulierten Zielen und Leitbildern.

Der Regionalplan - Teilabschnitt Bochum und Hagen - befindet sich noch in Aufstellung, so dass der **Gebietsentwicklungsplan** (GEP 2001) noch gültig ist. Der GEP stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Im Norden schließen „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ an. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr stellt das Plangebiet und die nördlich angrenzenden Flächen als ASB dar.

Auch der GEP formuliert zahlreiche Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes. Zur Siedlungsentwicklung und den ASB macht der GEP folgende Aussage: ...Dabei sollten jedoch alle Möglichkeiten freiraumschonender und flächensparender Siedlungsentwicklung genutzt werden. Neben Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung und Verdichtung der Siedlungsstrukturen, der vorrangigen Nutzung von Brach- und Recyclingflächen, sollte verstärkt auch die Entwicklung weiteren Wohnraums auf bebauten Grundstücken durch An- und Umbaumaßnahmen unterstützt werden.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Schwelm stellt den westlichen Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche (G) dar, der Osten ist als Mischgebiet (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird an die geplante neue Nutzung angepasst (29. Änderung).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen **Bebauungsplan** Nr. 80 „Viktoriastraße“ (2009). Dieser setzt dort für den westlichen Teil der Fläche ein Gewerbegebiet und für den östlichen Teil ein Mischgebiet fest. Dies ist bei der geplanten Nutzung durch zwei Discountermärkte nicht mehr zulässig.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des **Landschaftsplans**. Das Plangebiet ist auch kein Bestandteil des stadtökologischen Fachbeitrags oder als schutzwürdiges Biotop des LANUV dargestellt.

### 1.3 Beschreibung des Plangebiets und seines Umfelds

Das Plangebiet wird von den stark verfallenen Gebäuden und Hallen des ehemaligen Betriebs für Haushaltsgeräte eingenommen. Die Gebäude und Hallen sind teilweise einsturzgefährdet oder eingestürzt. Auf den Randbereichen des ehemaligen gewerblichen Betriebs stehen Laubgehölze, die im Osten und Süden auch älter sind. Die restlichen Flächen sind versiegelt oder werden von typischen gewerblichen Brachen mit Pioniergehölzen eingenommen.

Im äußersten Südosten befindet sich ein Wohnhaus mit zugehörigen Stellplätzen und Gartenflächen.

Im Norden schließen direkt an die Plangebietsgrenze gewerblich genutzte Flächen an. Weiter nördlich verläuft die DB-Hauptstrecke Wuppertal-Hagen. Östlich des Plangebietes verlaufen die Döinghauser Straße und die Schützenstraße. Hier kennzeichnen gemischte Nutzungen mit Gewerbe und Wohngebäuden den Bestand. Südlich des Plangebiets verläuft die Viktoriastraße, westlich die Carl-vom-Hagen-Straße. Da eine Umgestaltung des Kreuzungsbereichs erforderlich wird, wurde dieser in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Südlich der Viktoriastraße überwiegt Wohnbebauung, westlich der Carl-vom-Hagen-Straße befindet sich eine Brachfläche.



## 1.4 Beschreibung des Vorhabens

Im Pangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Discountermärkten geschaffen werden. Dazu ist die Festsetzung von zwei sonstigen Sondergebieten - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteldiscounter erforderlich.

Sonstiges Sondergebiet 1/2 (SO 1/ SO 2) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteldiscounter - Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

In dem Sondergebiet ist zulässig:

- Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>, davon müssen mindestens 90 % mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein. Auf der übrigen Fläche ist der Verkauf von Waren aller Art zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Schwelmer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Der Zweck der Sondergebiete besteht jeweils in der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

Im Südosten des Plangebiets umfasst der Bebauungsplan Nr. 106 das Eckgrundstück Viktoriastraße / Schützenstraße. Ebenso wie der bisherige Bebauungsplan Nr. 80 auch, wird für den Bereich ein Mischgebiet festgesetzt. Ebenso werden die textlichen Festsetzungen übernommen:

- Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt von der Viktoriastraße aus.

In den Sondergebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,8, der maximalen Baumassenzahl von 10,0 und einer maximalen Gebäudehöhe von 220,5 m ü. NHN bestimmt. Als textliche Festsetzung gilt:

In den Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und der Zahl der maximalen Vollgeschosse IV bestimmt. Diese Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 80 übernommen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

#### **2.1.1 Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Das Schutzgut „Menschen“ umfasst die Bevölkerung und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden. Zur Wahrung der Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele das Wohnen und die Erholung und Freizeitnutzung zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- die Erholungs- und Freizeitfunktion.

#### **Wohnen und Wohnumfeld**

Kriterien für die Bewertung der Wohnfunktion und ihre Bedeutung und Empfindlichkeit sind zum einen die Festsetzungen des Bauleitplanes, die Aussagen, ob ein Gebiet für die Wohnnutzung (Allgemeine und Reine Wohngebiete) für eine gemischte Nutzung (Mischgebiete) oder für eine gewerbliche Nutzung (Gewerbegebiete) vorgesehen sind, zum anderen die Richtwerte der DIN 18005, die vorgeben, welche Schallpegel für welche Nutzung verträglich sind. Andere Vorgaben liefern z. B. die Richtwerte der TA-Lärm (1998) zum Schutz vor Anlagenlärm sowie die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung, 1990) zum Schutz vor Verkehrslärm.

Der gemischten Baufläche im Plangebiet, dem Wohnhaus kommt eine hohe Bedeutung und Empfindlichkeit zu. Sehr hoch bedeutsam und empfindlich sind die allgemeinen Wohngebiete südlich der Viktoriastraße und die Wohngebiete östlich der Döinghauser Straße. Von mittlerer Bedeutung sind die gewerblich genutzten Flächen westlich und nördlich des Plangebiets.

Zum Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (GRANER & PARTNER 2019).

#### **Erholung und Freizeit**

Kriterien für die Bewertung der landschaftsbezogenen Erholungsnutzung sind die landschaftliche Ausstattung und Attraktivität, die Erschließung und die Nutzungsfrequenz. Bei Freizeiteinrichtungen sind die Attraktivität und die Nutzungsfrequenz ausschlaggebend.

Im Plangebiet sind keine Freizeiteinrichtungen vorhanden, es dient auch nicht der landschaftsbezogenen Erholung. Durch das Plangebiet verlaufen keine auch ausgewiesenen Rad- oder Wanderwege. Damit kommt dem Plangebiet ebenso wie dem Umfeld keine Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitnutzung zu.

### **2.1.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen umfasst den Schutz der tierischen und pflanzlichen Arten und der Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu beurteilen:

- die Bedeutung von Vegetation und Pflanzenwelt,
- die Bedeutung der Lebensräume der Tierwelt,
- die Bedeutung für die biologische Vielfalt,
- die Biotopvernetzungsfunktion

Zu betrachten sind zudem die besonders geschützten Gebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“, u. a. die FFH- und Vogelschutz-Gebiete, die Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der gesetzlich geschützten Biotope nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW.

#### **Vegetation und Pflanzenwelt**

Kriterien für die Bewertung von Biotoptypen bzw. Vegetationsstrukturen sind die Natürlichkeit, die Gefährdung bzw. Seltenheit, die Ausprägung bzw. Vollkommenheit sowie die Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Das Plangebiet weist im Osten und Süden einige größere und ältere Gehölze auf, denen eine hohe Bedeutung zukommt. Die restlichen nicht versiegelten oder bebauten Flächen des Plangebiets werden von unterschiedlichen Sukzessionsstadien (Staudenfluren, Gebüsche, Sukzessionsgehölze) eingenommen, denen eine mittlere bis geringe Bedeutung zukommt.

#### **Tierwelt, Artenschutz**

Kriterium für die Bewertung der Bedeutung für die Tierwelt sind die Artenvielfalt, das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten, das Fehlen von Störeinflüssen und die Natürlichkeit, Seltenheit und Größe der vorhandenen Lebensräume.

Zum Vorhaben wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I erstellt (KUHLMANN & STUCHT 2018). Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten wurden nicht beobachtet, ebenso fanden sich keine Hinweise auf Vorkommen der planungsrelevanten Schlingnatter. Vorkommen von Zwischen- oder Sommerquartieren der Gebäude bewohnenden Zwergfledermaus können nicht ausgeschlossen werden.

#### **Schutzgebiete, Natura 2000**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes. Gebiete des Netzes Natura 2000 sind im Plangebiet und dessen potentiell betroffenen Umfeld nicht ausgewie-

sen, ebenso keine Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder Landschaftsschutzgebiete.

Biototypen, die dem Schutz des § 42 des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW 2016) unterliegen, sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden. Die Fläche ist auch kein Bestandteil des Katasters der schutzwürdigen Biotope, das von dem LANUV geführt wird.

### **2..1.3 Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft**

#### **Fläche**

Das Schutzgut „Fläche“ ist in das BauGB in der Fassung von 2017 aufgenommen worden. Ziel ist ein sparsamer Umgang mit der Fläche als natürlicher Ressource, das heißt es wird eine Verringerung der Neuversiegelung und Flächenbeanspruchung angestrebt.

Die Fläche des ca. 1,8 ha großen Plangebietes ist derzeit schon zu großen Teilen versiegelt und überbaut. Im Süden wurden einige Gebäude bis zur Bodenplatte rückgebaut.

#### **Boden**

Der Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen sind:

- die Lebensraumfunktion,
- die Speicher- und Reglerfunktion,
- die natürliche Ertragsfähigkeit,
- sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zu berücksichtigen sind zudem der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die Sanierung bestehender Altlasten.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Schwelmer-Voerder Mulde am nördlichen Rand des rheinischen Schiefergebirges. Den Untergrund bilden Massenkalk des Devons (Schwelmer Kalk),

Der Massenkalk ist an der Oberfläche verkarstet und stark reliefiert. Gemäß der Bodenkarte wird das Festgestein von tonigen bis stark tonigen und schwach grusigen Schluffen (Solifluktionbildung und z. T. Löss) überlagert, die vereinzelt humose Bestandteile enthalten. Diese Böden werden in der Geologischen Karte für Wuppertal-Barmen als Höhen- und Gehängelehm bezeichnet. Zudem können im östlichen Bereich des Baugrundstücks Bachablagerungen / Talböden in Form von stark tonigem und zum Teil schwach kiesigem Schluff bis stark schluffigem

und zum Teil schwach kiesigem Ton anstehen (Baugrundgutachten, MULL & PARTNER INGENIEUR-GESELLSCHAFT).

Nutzungsbedingt sind die Böden im Plangebiet großteils anthropogen überformt und verändert. Damit sind besondere Funktionen der Böden im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Baugrundgutachten (MULL & PARTNER) beschreibt den Schichtaufbau wie folgt:

**Tab. 1: Baugrundaufbau**

Bezeichnung	Mächtigkeit [m]
Mutterboden / Auffüllung (Kiessand, Schotter, Ziegelreste, gebrannte Halde, umgelagerte Schluffe und Sande mit Schlacke und Asche, mitteldicht bis dicht und vereinzelt locker	0,0 - 0,15/2,8
Schluff, feinsandig bis sandig, z. T. schwach tonig bis tonig, z. T. schwach kiesig bis kiesig, selten organisch, steif	Bis 3,8/5,0
Kalkstein, verwittert	Bis 2,5/4,0

Der Fremdanteil liegt innerhalb der Auffüllungen bei > 10 % und teilweise > 50%. Grundwasser wurde während der Erkundungsbohrungen im Zeitraum Oktober/2006 bis zur maximalen Erkundungstiefe von ca. 5,0 m u. GOK nicht angetroffen (MULL & PARTNER).

Die Böden sind aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht für die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser geeignet (MULL & PARTNER).

Gemäß Altlastenauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das Grundstück als Altstandort mit der Kennzeichnung 4709/2056 im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht eingetragen.

## Wasser

Auch das Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, wobei Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion,
- die wasserhaushaltliche Funktion von Oberflächengewässern,
- die Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit anfallendem Abwasser.

Das Plangebiet liegt im Grundwasserkörper des Wuppertaler Massenkalks. Die Ergiebigkeit des Grundwasserkörpers ist hoch, der chemische Zustand ist gut (ELWAS-Web). Die Durchlässigkeit ist in den verkarsteten Bereichen hoch, in den nicht verkarsteten Bereichen gering.

Bei den Erkundungsbohrungen wurde bis 6 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen (MULL & PARTNER).

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber baulichen Eingriffen kann aufgrund der geringen Neubildung, fehlender Porengrundwasserleiter und der fehlenden Nutzung als Trinkwasser als gering eingestuft werden.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen oder geplant.

Das Plangebiet weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf. Nächstgelegenes Fließgewässer ist die nördlich gelegene Schwelme, die der Wupper zufließt.

### **Klima, Luft**

Das Plangebiet ist großflächig bebaut und versiegelt und nimmt keine bedeutsamen klimatischen oder lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für die Kernstadt von Schwelm wahr.

Positive klimatische und lufthygienische Ausgleichswirkungen gehen kleinflächig von den älteren Gehölzen im Plangebiet aus.

Insgesamt kommt dem Gebiet aber nur eine geringe Bedeutung zu, da versiegelte und bebaute Flächen überwiegen.

Vorbelastungen für das Klima und die Lufthygiene gehen von den stärker belasteten Straßen (B 7, B 483, L 726) im Umfeld des Vorhabens aus. Vorbelastungen gehen auch von den bebauten und versiegelten Industrie- und Gewerbegebieten nördlich des Plangebietes aus.

#### **2.1.4 Landschafts- und Stadtbild**

Das Stadtbild ist im Bereich des Plangebietes durch die verfallenen Gebäude des Gewerbekomplexes, Müll und Bauschutt negativ geprägt. Positiv wirken lediglich die Gehölzbestände, insbesondere im Süden und Osten. Das nachfolgende Luftbild zeigt das Plangebiet.

**Abb. 2: Luftbild (TIM-online)**

#### **2.1.5 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Hinweise auf Kulturgüter oder bedeutsame sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **2.1.6 Wechselwirkungen**

Große Teile der Wechselwirkungen werden unter der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfasst und beschrieben, so z. B. die Auswirkungen von Versiegelung auf Boden, Wasser und Klima oder die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion von Gehölzen mit positiven Wirkungen auf den Menschen.

Besonders zu berücksichtigende Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern, z. B. grundwassergeprägte Standorte mit daraus resultierenden besonderen Ausprägungen der Böden und der standortspezifischen Tier- und Pflanzenwelt, bestehen im Plangebiet nicht.

Auch konnten keine besonderen räumlichen Wechselwirkungen und -beziehungen zwischen den Teilflächen des B-Plangebietes oder zwischen dem B-Plangebiet und seinem Umfeld festgestellt werden.

#### **2.1.7 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Gebäude weiter verfallen und die Sukzession würde weiter fortschreiten. Umweltgefährdungen durch die bestehenden Vorbelastungen würden bestehen bleiben.

## 2.2 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### 2.2.1 Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

#### Wohnen

Im Plangebiet liegt ein Wohnhaus, das als gemischte Baufläche ausgewiesen bleibt.

Im Umfeld des Plangebietes sind allgemeine Wohngebiete mit einer sehr hohen Bedeutung und Empfindlichkeit sowie Gewerbegebiete mit einer mittleren Bedeutung und Empfindlichkeit ausgewiesen.

Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit können durch Lärm- und Schadstoffbelastungen entstehen.

Zum Vorhaben wurde ein Schallgutachten erstellt (GRANER & PARTNER 2019). Dort werden die Schallemissionen für die Parkplätze, die Anlieferung, die PKW-Fahrspur, die Haustechnik sowie die Einkaufswagen ermittelt. Grundlage für die Bewertung sind die Immissionsrichtwerte und die TA Lärm.

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen: *Die Parkplatz-Oberfläche muss einen ebenen Asphaltbelag oder Betonstein ohne Fase aufweisen. Die Warenanlieferung Lidl wird eingehaust, wobei Trapezblechkonstruktionen mit einem Schalldämm-Maß von  $R'_w \geq 25$  dB zum Einsatz kommen.*

Unter diesen Voraussetzungen kommt das Schallgutachten zu folgendem Ergebnis: *Aus dem Prognoseergebnis ergibt sich die Schlussfolgerung, dass die Immissionsrichtwerte tags für den Pkw-Kundenverkehr zwischen 07.00 und 21.30 inklusive Lkw-Warenanlieferung zwischen 06.00 und 22.00 Uhr eingehalten werden, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Betrieb und die Nutzung der beiden Lebensmitteldiscounter am vorgesehenen Standort bestehen.*

Damit sind Beeinträchtigungen der Wohnfunktion im Plangebiet und im potentiell betroffenen Umfeld auszuschließen.

#### Erholung und Freizeit

Dem Plangebiet und auch dem Umfeld kommt keine Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitnutzung zu, so dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.



## **2.2.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

### **Vegetation und Pflanzenwelt**

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit einem Verlust der Vegetationsstrukturen im Plangebiet verbunden. Die beanspruchten Sukzessionsbestände sind von einer mittleren bis geringen Bedeutung.

Hoch bedeutsam sind die älteren, bodenständigen Bäume im Plangebiet. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob nicht ein Teil der Gehölze erhalten werden kann.

### **Tierwelt, Artenschutz**

Der seit Jahren nicht mehr genutzte Gebäudebestand weist keine frostfreien bzw. frostarmen Bereiche auf, die von der Zwergfledermaus oder anderen Gebäude bewohnenden Arten als Winterquartier genutzt werden könnten. Daher ist der Abriss der Gebäude während der Winterruhephase (Oktober/November bis März/April) durchzuführen.

Auch die Schlingnatter hält zwischen Oktober/November und März/April Winterruhe. Damit liegt der einzuhaltende Abrisszeitraum in der Winterruhephase.

Für die erforderlichen Gehölzfällungen sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben können Konflikte mit dem Artenschutz vermieden werden. Das Vorhaben betrifft dann nur landesweit verbreitete Tierarten mit einem guten Erhaltungszustand.

### **Schutzgebiete, Natura 2000**

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete oder schutzwürdigen Bereiche.

## **2.2.3 Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft**

### **Fläche**

Die Planung beansprucht Flächen im Innenbereich, die zuvor einer intensiven gewerblichen Nutzung unterlagen. Diese wurde aufgegeben, und die Gewerbeflächen lagen brach. Das Areal soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Damit ist eine sinnvolle Nachnutzung von brachliegenden Flächen im städtischen Bereich verbunden, es kommt nicht zu einer Nutzung von Freiflächen.

Die Gesamtfläche beträgt 17.657 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt: Mischgebiet 607 m<sup>2</sup>, Verkehrsfläche 3.204 m<sup>2</sup>, Sondergebiete 13.845 m<sup>2</sup>, davon überbaubare Grundstücksfläche 2.648 + 2.688 m<sup>2</sup>, Stellplatzfläche 5.828 m<sup>2</sup>.

## Boden

Die Böden im Plangebiet sind schon heute großflächig versiegelt und bebaut. Mit der Planung der beiden Discountermärkte mit zugehörigen Verkehrs- und Parkflächen werden Böden nur in geringem Umfang neu versiegelt. Die Böden unterliegen zudem Vorbelastungen und sind als Altlast registriert.

Die Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung durch das Büro MULL & PARTNER (2019) kommt zu folgendem Ergebnis:

*Ausgewählte Bodenproben aus den Bereichen der ehem. Metallhalle, Drechslerei und Lackiererei wurden auf die nutzungsbedingten Schadstoffe MKW, PAK n. EPA sowie SM incl. As untersucht. Zusätzlich wurden Auffüllungsmaterialien der Außenflächen und der Metallhalle auf den Parameterumfang gemäß LAGA Boden (2004) untersucht.*

*Der orientierende Vergleich mit den Prüfwerten der BBodSchV für den Direktkontakt Boden-Mensch (Nutzungsart Industrie- und Gewerbefläche) ergab bei den analysierten Parametern keine Prüfwertüberschreitungen. Die Ergebnisse der vorangegangenen Untersuchungen können somit bestätigt werden. Auf Basis dieser Ergebnisse wird somit eine Gefährdung über den Pfad Boden -Mensch aktuell nicht abgeleitet.*

*Für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser wurden -unter Berücksichtigung der Vorgutachten keine relevanten Belastungen für das Schutzgut Grundwasser festgestellt. Aufgrund dessen lässt sich aus fachgutachterlicher Sicht kein Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden - Sickerwasser - Grundwasser ableiten. Ebenfalls ergeben sich aufgrund der Analyseergebnisse sowie der geplanten Nutzung keine Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze.*

*Aus umwelttechnischer Sicht bestehen auf Basis der aktuell vorliegenden chemischen Analysen Einschränkungen für den Wiedereinbau der Böden (LAGA Z 2). Die als Z 2 deklarierten Bodenmassen aus dem Bereich der Metallhalle sowie dem westlichen Außenbereich können unter Anwendung definierter Sicherungsmaßnahmen in technischen Bauwerken wieder eingebaut werden.*

*Sofern keine anderweitigen Planungsinstrumente, wie ein Sanierungsplan nach BBodSchV in Betracht gezogen werden sollen, müssen die als > Z 2 klassifizierten Bodenmaterialien im Bereich der östlichen Außenfläche ordnungsgemäß gemäß der DepV extern entsorgt werden. Eine vorläufige, orientierende Einstufung des Bodens erfolgt in die Deponieklasse DK II gemäß DepV.*

*Die restlichen untersuchten Bodenhorizonte (Auffüllungen) unterhalb der Bodenplatte der Metallhalle zeigen geringfügig erhöhte Schwermetallgehalte und werden demnach orientierend in die LAGA Z 2-Zuordnungsklasse sowie DK 0 gemäß DepV eingestuft. Für den Bereich der ehem. Drechslerei (KRB 11) ergibt sich aufgrund eines erhöhten PAK- und BaP-Wertes eine Einstufung in die LAGA > Z 2-Zuordnungsklasse sowie in die Deponieklasse DK I gemäß DepV. Potentielle*

*Bodenmassen aus diesem Bereich müssen analog des Bereiches der Metallhalle, ordnungsgemäß entsprechend der Deponieverordnung entsorgt werden.*

*Im Rahmen einer zukünftigen Umnutzung ist davon auszugehen, dass bautechnisch bedingte Eingriffe in den Boden erfolgen, die die oberflächennahe Bodensituation deutlich verändern. Oberflächennahe Auffüllungen werden hierbei im Wesentlichen bautechnisch bedingt ausgekoffert und - soweit erforderlich - entsorgt.*

*Die Erdarbeiten sollten zur Separierung von belasteten und weniger belasteten Böden fachgutachtlich begleitet werden. Damit kann zu einer Minimierung der Entsorgungskosten beigetragen werden.*

### **Wasser**

Das Vorhaben betrifft keine genutzten Grundwasservorkommen oder Wasserschutzgebiete.

Das Altlastengutachten und die Gefährdungsabschätzung (MULL & PARTNER 2019) kommen zu dem Ergebnis, dass keine relevanten Belastungen für das Schutzgut Grundwasser auf dem Wirkungspfad Boden - Grundwasser entstehen (s. Kap. Boden).

Das Vorhaben betrifft keine Oberflächengewässer.

### **Klima und Luft**

Dem Plangebiet kommt heute eine geringe Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich im Stadtgebiet zu.

Mit der Nachnutzung der großflächig versiegelten und bebauten Brachflächen sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen im Stadtgebiet verbunden.

#### **2.2.4 Landschafts- und Stadtbild**

Das Stadtbild ist derzeit durch die auffälligen Gebäude und Schutt eher negativ zu bewerten. Die Errichtung der beiden Discountermärkte mit randlichen Grünflächen zur Eingrünung ist nicht mit negativen Wirkungen auf das Stadtbild verbunden. Gegenüber dem Status quo ergibt sich eher eine Verbesserung.

#### **2.2.5 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Flächen mit Bedeutung für das kulturelle Erbe oder sonstige bedeutsame Sachgüter sind nicht vorhanden und somit nicht durch den Plan betroffen.

### **2.2.6 Wechselwirkungen**

Flächen mit besonders ausgeprägten Wechselbeziehungen sind durch die Planung nicht betroffen.

## **2.3 Übersicht über die wichtigsten geprüften Alternativen**

Für die Errichtung der Discountermärkte wird eine seit Jahren brach liegende Gewerbefläche genutzt. Sie weist eine geeignete Größe für die Unterbringung von zwei Verbrauchermärkten mit einer zeitgemäßen Größe auf.

Angesichts der fehlenden Möglichkeiten zur Neuausrichtung bestehender Betriebsstätten, wäre in Schwelm mittelfristig sicherlich mit Betriebsaufgaben zu rechnen, welche eine deutliche Verschlechterung der Versorgungsausstattung und zumindest in Teilbereichen auch drohende räumliche Versorgungsdefizite zur Folge hätten. Der Vorhabenstandort übernimmt unter räumlichen und funktionalen Aspekten somit eine wichtige Funktion zur Neuausrichtung des wohnortnahen Versorgungsnetzes innerhalb des Stadtgebietes von Schwelm.

Der Standort „Zassenhaus“ besitzt eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung, der fußläufige Einzugsbereich umfasst ca. 6.600 Einwohner.

Aus Sicht der Stadtverwaltung sind keine weiteren Potenzialflächen mit vergleichbaren Rahmenbedingungen hinsichtlich Grundstücksgröße, Wohngebietsbezug und Regionalplandarstellung im Kernstadtbereich verfügbar, so dass zu der geplanten Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandort keine sinnvollen Alternativen bestehen.

## **2.4 Weitere zu beachtende Aspekte**

### **2.4.1 Auswirkungen von Bau und Abriss**

Zum Vorhaben wurde ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erstellt (MULL & PARTNER). Das Konzept macht detaillierte Vorgaben zu den erforderlichen Maßnahmen beim Rückbau der ehemaligen Gewerbenutzungen und zur Entsorgung.

### **2.4.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

Das Vorhaben ist mit der Nutzung natürlicher Ressourcen für die Errichtung und den Betrieb der beiden Discountermärkte verbunden.

### **2.4.3 Abfälle, Beseitigung**

Zum Vorhaben wurde ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erstellt (MULL & PARTNER), das auch Vorgaben für die sichere Beseitigung anfallender Abfälle enthält.

#### **2.4.4 Risiken für Gesundheit, kulturelles Erbe und die Umwelt**

Das Rückbau- und Entsorgungskonzept (MULL & PARTNER) enthält auch Vorgaben für den Sicherheits- und Gesundheitsschutz und den Umgebungsschutz bei der Vorbereitung des Vorhabens.

#### **2.4.5 Kumulative Wirkungen**

Planungen im Umfeld wurden berücksichtigt, so der geplante Bau einer DRK-Lehr-Rettungswache auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Carl-vom-Hagen-Straße.

### **2.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zu erwartenden negativen Wirkungen sind vorgesehen:

- Die Nutzung einer brachliegenden und schon heute großflächig versiegelten Fläche für den Bau der Discountermärkte stellt eine sinnvolle Nachnutzung des Geländes dar und mindert die negativen Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber der Ausweisung eines neuen Standorts erheblich. Der Standort für die Errichtung der Discountermärkte ist bedarfsgerecht gelegen. Die fußläufige Erreichbarkeit für zahlreiche Einwohner mindert Kfz-Verkehre.
- Die Baufeldräumung erfolgt außerhalb der Brutzeiten der Vogelwelt und der Aktivitätszeit der Fledermäuse. Dies vermeidet Konflikte mit der Tierwelt und dem Artenschutz.
- Es wird geprüft, ob bestehende Laubgehölze im Plangebiet erhalten werden können.
- Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Gehölzbestandes im Umfeld der Baumaßnahme werden eingehalten.
- Die Umgebung außerhalb des Plangebietes wird vor Ablagerungen von Baumaterialien und Befahrungen durch Baumaschinen gesichert. Eine abweichende Vorgehensweise bedarf einer Prüfung und Zustimmung durch die Stadt Witten. Angrenzende, nicht von der Planung betroffene Strukturen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
- Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich die Untere Boden-schutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.
- Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien ausgeschlossen werden kann.

- Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.
- Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten.

### **3. Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz**

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 ergeben sich nur geringfügige Änderungen, so dass auf eine rechnerische Bilanz verzichtet werden kann.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen BPL 80 ist die GRZ 0,8 im Gewerbegebiet zulässig, im östlichen Planbereich ist die GRZ 0,6 zulässig, mit Überschreitung auf 0,8 nach BauNVO im Mischgebiet. Darüber hinaus sind nach BauNVO in Gewerbe- und Mischgebieten weitere, geringfügige Überschreitungen im Baugenehmigungsverfahren zulässig.

Schon heute ist das Plangebiet großflächig bebaut und versiegelt. Mit der Planung ist nur eine geringfügige Überschreitung der schon zulässigen Grundflächenzahl verbunden. Damit entstehen keine erheblichen und nachhaltigen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass das Vorhaben zulässig ist und auf die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz verzichtet werden kann.

### **4. Sonstige Angaben**

#### **4.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite**

Ausgangspunkt des Umweltberichtes ist eine Analyse und Bewertung des Plangebietes und des potentiell betroffenen Umfelds. Sie beinhaltet die Bestandsaufnahme der Schutzgüter, Landschaftspotentiale und Nutzungen. Sie dient der Beurteilung der Bedeutung und ggf. der Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes bezüglich der Schutzgüter des BauGB und ihrer Funktionen.

Die Erarbeitung des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 106 erfolgte auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und einer Bestandsaufnahme und Begehung des Plangebietes und seines Umfeldes. Die Bewertung der Schutzgütausprägungen und -funktionen sowie die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Beurteilung wird abgeleitet aus gesetzlichen Grundlagen, fachlichen Bewertungskriterien sowie regionalen Gegebenheiten und Entwicklungszielen.

Die zur Verfügung stehenden Daten waren dem Planungsstand entsprechend vollständig, der Zeitrahmen ausreichend, Schwierigkeiten oder Defizite bei der Erstellung des Umweltberichtes und bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen waren nicht zu verzeichnen.

## 4.2 Monitoring

Mit Hilfe des Monitoring wird kontrolliert, ob die aufgestellten Prognosen tatsächlich stimmen und die ggf. vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren. Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen können auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten auftreten oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten.

Die nachfolgende Checkliste (DIFU 2006, verändert) gibt Hinweise zu möglichen zusätzlichen unvorhergesehenen umwelterheblichen Auswirkungen.

**Tab. 2: Hinweise zum Monitoring**

Auswirkung	Indikator, Hinweise	Behörden	Zusätzliche Überwachungsmaßnahmen durch die Kommune
<u>Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Wohnen, Erholung</u>			
Beeinträchtigung durch Verkehrslärm, Gewerbelärm	Beschwerden, erst ab Verdoppelung des Verkehrsaufkommens erheblicher zusätzlicher Lärm	Straßenverkehrsbehörde	I. d. R. keine
Beeinträchtigung durch Lichtemissionen	Beschwerden	--	Keine
<u>Tier, Pflanzen, biologische Vielfalt</u>			
Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten	Hinweise seitens Naturschutz	ULB	Prüfung in Kooperation mit ULB und Naturschutz
Beeinträchtigung von Schutzgebieten und Objekten des Natur- u. Landschaftsschutzes	Hinweise seitens Naturschutz	ULB	Keine
<u>Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft</u>			
Beeinträchtigung der Wassergewinnung	Messergebnisse Betreiber	UWB	Keine
Beeinträchtigung von Oberflächengewässern	Messergebnisse	UWB	Keine
Beeinträchtigung des Kleinklimas	Beschwerden	--	Begehung, Messungen
<u>Kultur- und sonstige Sachgüter</u>			
Archäologische Funde	Anzeige gem. gesetzlicher Anzeigepflicht	Denkmal-schutzbehörde	Keine

## 5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 106 in Schwelm zu erwarten sind.

Auf einem brach liegenden, ehemals gewerblich genutzten Areal nördlich der Schwelmer Innenstadt sollen zwei Discountermärkte errichtet werden. Zur Planung wird der Bebauungsplan Nr. 106 aufgestellt. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittel-discounter schaffen. Gleichzeitig soll die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden.

Umweltbestandteile sind die Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt sowie der Boden, das Grund- und Oberflächenwasser, das Klima und die Luft. Weitere relevante Umweltbestandteile sind die Landschaft in Form des Landschafts- bzw. Stadtbildes sowie die Kulturgüter einschließlich sonstiger Sachgüter.

Im Plangebiet hat derzeit nur ein Wohnhaus eine Bedeutung für die Wohnfunktion. Das Umfeld ist durch allgemeine Wohngebiete mit sehr hoher Bedeutung und Empfindlichkeit und Gewerbegebiete mit mittlerer Bedeutung und Empfindlichkeit gekennzeichnet.

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob die geltenden Grenz- und Richtwerte im Bereich der bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden. Die Grenz- und Richtwerte werden unter Berücksichtigung der empfohlenen Schutzmaßnahmen eingehalten.

Die Maßnahme ist mit dem Verlust von brach liegenden Gewerbeflächen verbunden. Die Tierwelt im Plangebiet ist durch Vorkommen häufiger und nicht gefährdeter Arten gekennzeichnet. Mögliche Betroffenheiten streng und besonders geschützter Arten wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung betrachtet. Konflikte mit dem Artenschutz sind unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit von Gebieten des Netzes „Natura 2000“, Naturschutzgebieten oder geschützten Landschaftsbestandteilen ist auszuschließen.

Die Böden des Plangebietes sind großflächig überformt, umgelagert und versiegelt und weisen keine besonderen Funktionen auf. Bestehende Vorbelastungen werden berücksichtigt.

Bedeutsame Grundwasservorkommen sind nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen oder geplant. Das Plangebiet weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf. Das Plangebiet übernimmt keine besonderen Funktionen für das Klima und die Lufthygiene.

Die Planung stellt sich gegenüber der bestehenden Nutzung nicht negativ bezüglich der Auswirkungen auf den Boden, das Wasser sowie das Klima und die Lufthygiene dar.

Baudenkmäler oder bekannte Kulturgüter sind nicht betroffen.



Insgesamt lässt die Planung somit keine erheblichen negativen Wirkungen auf die Umweltbestandteile erwarten.



## 6. Literatur und Quellen

### **BAUGESETZBUCH (BAUGB) 2017:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

### **BBE HANDELSBERATUNG GMBH 2019:**

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteldiscountmärkten an der Viktoriastr./Carl-vom-Hagen-Str. in Schwelm

### **BMS 2019:**

Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" Begründung Teil A - Städtebauliche Begründung der Planungsziele

### **BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH 2019:**

Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben in der Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße in Schwelm

### **BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) 2017:**

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt am 15. September 2017 geändert.

### **DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (DIFU), 2006:**

Projekt „Monitoring und Bauleitplanung“, Endbericht. Im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Berlin.

### **GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN (DENKMALSCHUTZGESETZ - DSCHG) 2016:**

Vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716). Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

### **GESETZ ZUR FÖRDERUNG ERNEUERBARER ENERGIEN IM WÄRMEBEREICH (ERNEUERBARE-ENERGIEN-WÄRMEGESETZ - EEWÄRMEG) 2015:**

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

### **GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BIMSCHG) 2019:**

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.

### **GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ - WHG) 2018:**

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.



**GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR IN NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESNATURSCHUTZGESETZ - LNATSchG NRW) 2016:**

In der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214).

**GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ - BBODSchG) 2017:**

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**GRANER & PARTNER INGENIEURE 2019:**

SCHALLTECHNISCHES PROGNOSEGUTACHTEN - Neubau zweier Lebensmitteldiscounter in Schwelm

**KUHLMANN & STUCHT LANDSCHAFTSPLANUNG UND UMWELTPLANUNG 2018:**

Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I zum geplanten Bauvorhaben Discountermärkte in Schwelm.

**LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE, 2003:**

Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden in NRW.

**LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN 2008:**

Biotopkataster, Biotopverbundsystem, § 62-Biotope.

**MINISTERIUM FÜR STÄDTEBAU UND WOHNEN, KULTUR UND SPORT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN UND MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2001:**

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.

**MULL & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH 2019:**

Neubau Lebensmittelverbrauchermärkte Viktoriastraße, Schwelm, Geotechnischer Bericht

**MULL & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH 2019:**

BV Neubau Lebensmittelverbrauchermärkte Viktoriastraße, Schwelm - Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung -

**MULL & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH 2019:**

BV Rückbau der ehemaligen Verwaltungs- und Produktionsgebäude Fa. Zassenhaus, Schwelm, Rückbau- und Entsorgungskonzept

**RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) 2017:**

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**RD ERL. D. MINISTERS FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR V. 21.7.1988 - I A 3 - 16.21-2 (AM 01.01.2003: MSWKS):**

Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987 -



**SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM – TA LÄRM) 2017:**

Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503). Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

**STADT SCHWELM:**

Flächennutzungsplan und Begründung zum Flächennutzungsplan.

**VERORDNUNG ÜBER ENERGIESPARENDE WÄRMESCHUTZ UND ENERGIESPARENDE ANLAGENTECHNIK BEI GEBÄUDEN (ENERGIEEINSPARVERORDNUNG - ENEC) 2015:**

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist.