

Teil B – Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB

**Begründung
zur 17. Änderung Flächennutzungsplan und
4. Änderung des Bebauungsplanes
"Lindenstraße"**

Teilbereich Discountmarkt Olfener Straße

der Stadt Lüdinghausen

- Fassung für das Verfahren
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB -

1.0 Methodik der Umweltprüfung

1.1 Rechtliche Herleitung

Bei der Aufstellung und oder Änderung von Bauleitplänen sind mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB besonders zu berücksichtigen. Im Rahmen des Umweltberichts werden die erwarteten erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem entsprechenden Bericht dargelegt und analysiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Kapitel gem. § 2 a Satz 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB Teil B der Begründung (Umweltbericht) detailliert dargelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Räumlicher und inhaltlicher Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes und die diesbezügliche FNP-Änderung umfassen das Grundstück des vorhandenen Discountmarktes an der Olfener Straße 19 und betrifft die Flurstücke 228 bis 229, 230, 231, 265, 271 bis 273 sowie 342 und 343, Flur 31, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu dieser Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplan-änderung zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung B-Plan und der 17. FNP-Änderung hat eine Größe von insgesamt rd. 0,4 ha.

Der vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt ist über die Zufahrt Olfener Straße an das Verkehrsnetz angebunden, das Marktgebäude befindet sich auf der westlichen, die Stellplatzanlagen auf der östlichen Seite des Grundstücks. Die Lieferzufahrt des Marktes erfolgt über den Ahornweg auf der nordwestlichen Seite des Grundstücks.

Im Nordosten ist im Obergeschoss des Marktes eine Wohnung vorhanden, im Südwesten – angebaut an den Markt – befindet sich ein Wohnhaus. In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks ist eine Trafostation zur Stromversorgung vorhanden.

Für eine Zulässigkeit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Discount-Marktes von zzt. 791 m² auf bis zu 1.000 m² werden Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes "Lindenstraße" erforderlich.

1.3 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung – Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Artenvielfalt, Mensch/menschliche Gesundheit und Kultur-/sonstige Sachgüter und ihre gegenseitigen Wechselwirkungen werden nach der Methodik der ökologischen Risikobeurteilung geprüft.

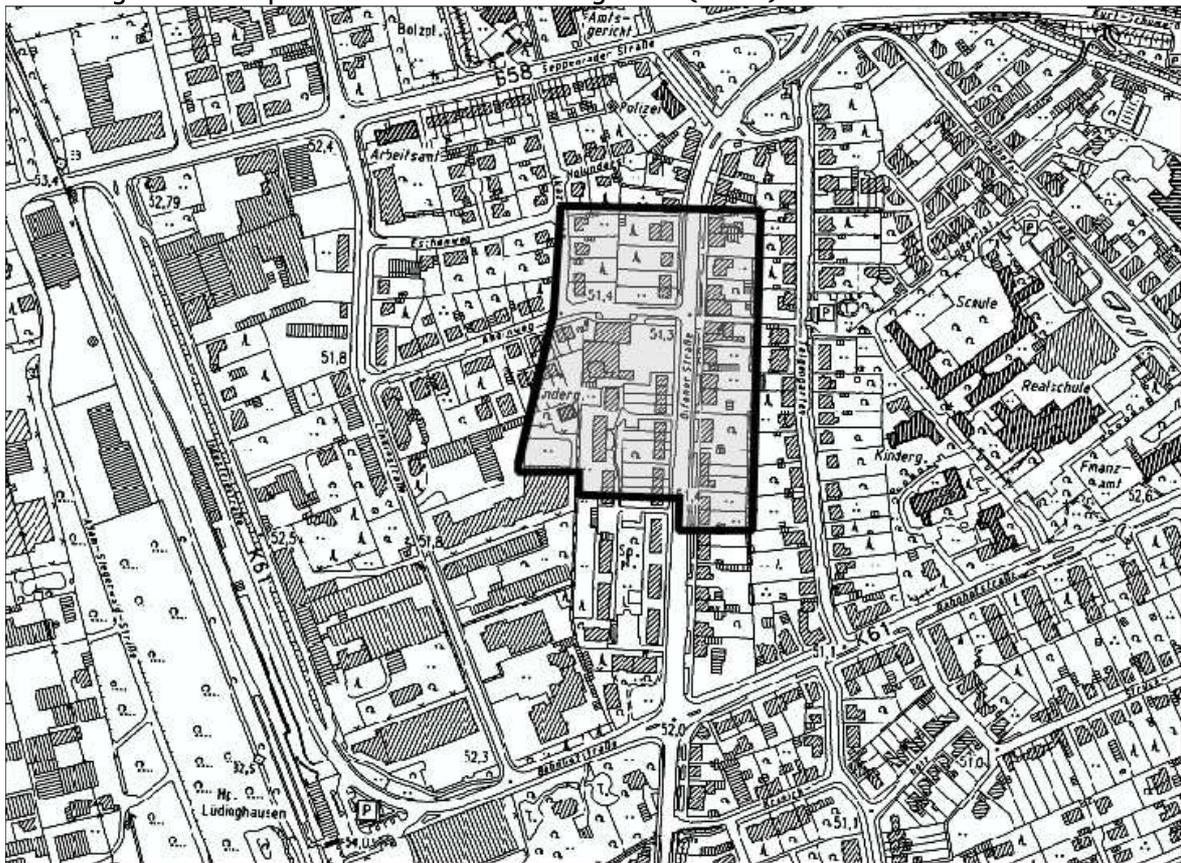
Aufbauend auf der Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird eine Beurteilung der Wirkungs- und Eingriffsintensität und eine Risikobeurteilung und Auswirkungsprognose zu den möglichen negativen Umwelteinwirkungen erarbeitet.

Die Bestandsanalyse erfolgt zunächst durch Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen. Aufgrund der beabsichtigten Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer zukünftig zulässigen Bruttogeschossfläche im Bereich von 1.200 bis 1.500 m² wurde eine Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchgeführt. Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden ergänzend örtliche Begehungen durchgeführt.

Für die Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes der einzelnen Schutzgüter und deren Wirkungen, sind Indikatoren und Funktionen gewählt worden, die die Umweltauswirkungen auf einzelne Aspekte eingrenzen.

Die Darstellungen des FNP und Festsetzungen des Bebauungsplanes können demnach in zwei Wirkungsfaktoren unterteilt werden, zum einen in anlagebedingte Wirkungsfaktoren, die durch die Art und den Umfang der baulichen Anlagen entstehen, z. B. Versiegelung von Flächen, Beseitigung von Gehölzen und Einzelbäumen. Zum anderen konnten baubedingte Wirkungsfaktoren ermittelt werden, deren Beeinträchtigungen in der Regel nach der Bauphase nicht weiter vorliegen (z. B. Lärm, Staub, Abgase).

Abbildung: Übersichtsplan über den Untersuchungsraum (o. M.)



1.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Beurteilung der Empfindlichkeit der Schutzgüter wurde aufgrund von vorliegenden Planungsunterlagen und Daten vorgenommen. Die Beurteilung der Auswirkungen beruht daher auf denen zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und kann sich gegebenenfalls in der Zukunft ändern. Zu diesem Zweck werden Monitoring-Maßnahmen im Nachgang zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt. Diese sind in Kap. 3.0 näher beschrieben.

2.0 Einleitung

2.1 Vorhaben und Ziele der Bebauungsplanänderung

Lage:

Olfener Str. 19; inmitten des Siedlungsbereiches der Stadt an der Olfener Straße / Ecke Ahornweg

Standort:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,4 ha,

Nutzung: Lebensmittel-Discountmarkt mit Nebenanlagen, Wohnung im OG, Wohnhaus im Süden

Ziele der Änderung des FNP und des Bebauungsplanes:

Ermöglichung einer Erweiterung des vorhandenen Marktes auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche

Kurzbeschreibung: Festsetzungen

Bisher: Mischgebiet (MI); zukünftig Sondergebiet (SO) Lebensmittel-Discountmarkt, Zweckbestimmung Großflächigen Einzelhandel

Größe des Geltungsbereiches des FNP-Änderung und Änderung Bebauungsplan

gesamt ca. 0,4 ha

Art des Vorhabens:

Ermöglichung einer Erweiterung des vorhandenen Marktes auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche, mit baulicher Erweiterung auf dem Grundstück nach Osten; Erhalt der Wohnnutzungen

Bedarf an Grund und Boden:

GRZ max. 0,8

Untersuchungsraum des Umweltberichts:

Änderungsbereich des Bebauungsplans und direkte Umgebung (siehe Grafik)

Größe des Untersuchungsraums:

ca. 3,5 ha

2.2 Ziele der Umweltprüfung

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange der Umwelt, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften des Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

Neben den einzelnen Schutzgütern der Umwelt, die in der Umweltprüfung abgehandelt werden, bestehen weitere Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Umwelt. Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes in den entsprechenden Fachgesetzen dargestellt:

| Schutzgut | Fachgesetze, Fachpläne | Anmerkung |
|----------------------------------|---|---|
| Mensch u. menschliche Gesundheit | § 1 BNatSchG, § 1 LG NW | i. S. der Nachhaltigkeit auch für kommende Generationen schützenswerter, pflegender und, wenn notwendig, regenerierender Umgang mit der Natur und Landschaft als Lebensraum |
| | §§ 1 und 50 BImSchG, 16., 18. u. 22. BImSchV, DIN 18005, VDI-Richtlinien, GIRL, TA-Lärm | Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wie z. B. Lärm, Geruch |
| | § 1 Abs. 6 BauGB | Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Zielvorgaben für u. a. Schutz der Bevölkerung, Erholung, Städtebau |

| | | |
|--|---|---|
| Landschaft | §§ 1-2 Abs. 1 BNatSchG, § 2 Abs. 1 LG NW | Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur u. Landschaft in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert |
| | § 1 Abs. 5 BauGB | Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes; Ziele für Siedlungs- und Freiraum sowie Natur und Landschaft |
| Tiere, Pflanzen, biologische Artenvielfalt | §§ 1, 2 Abs. 1, 3, 30, 34-37, 39-43 BNatSchG, LG NW | Nachhaltiger Schutz, Pflege und Entwicklung bzw. Wiederherstellung der Tier- und Pflanzenwelt; Erhalt der biologischen Vielfalt, Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen, Schutzgebietsfestsetzungen |
| | § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB | Berücksichtigung der Flora, Fauna und biologischen Vielfalt in der Bauleitplanung; Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen |
| Boden | §§ 1 – 2 Abs. 2 Nr. 1-3 BBodSchG | Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion, Abwendung schädlicher Bodenveränderungen; Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie Bodenorganismen |
| | § 2 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG | Erhaltung der Böden i. H. auf deren Funktion |
| | § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 2 BauGB | Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, schonender Umgang mit Grund und Boden |
| Wasser | §§ 1a, 1, 25a-d, 31a-b, 33a WHG, § 2 LWG NW | Sicherung der Gewässer; Deckung des Wasserbedarfs der öffentl. Wasserversorgung; Schutz vor nachteiligen Einwirkungen; Anreicherung und Schutz des Grundwassers; Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer mit Vermeidung nachteiliger Veränderungen; Hochwasserschutz |
| Klima und Luft | § 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG, LG NW | Vermeidung negativer Klimaeinflüsse; nachhaltige Energieversorgung; Nutzung regenerativer Energien; Verbesserungen des örtlichen Klimas durch Maßnahmen in der Natur- und Landschaftspflege |
| | §§ 1, 3 BImSchG, 22. BImSchV, TA-Luft | Schutz der Atmosphäre vor negativen Einwirkungen, Luftschadstoffgrenzwerte |
| | § 1 BauGB, z.B. §§ 2, 26, 35 LEPro | Vermeidung von Emissionen, Nutzung regenerativer Energien, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität |
| Kultur- und Sachgüter | § 1 DSchG NW | Schutz, Pflege und sinnvolle Nutzung, wissenschaftliche Erforschung von Kultur-/Denkmälern |
| | § 2 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG, LG NW | Erhalt und Schutz historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile |

| | | |
|--|-------------------------------|---|
| | § 1 Abs. 6 Nr. 5, Nr. 6 BauGB | Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege etc. in der Bauleitplanung; Sicherung von Sachwerten, die durch die Bauleitplanung gesichert, geschaffen o. beeinträchtigt werden |
|--|-------------------------------|---|

Im Untersuchungsraum gelten verschiedene Fachpläne und gesetzliche Vorgaben, die nachfolgend zusammengestellt sind:

| Fachplan | Geltungsbereich | Darüber hinausgehender Untersuchungsraum |
|-----------------------------------|--|--|
| Regionalplan | <ul style="list-style-type: none"> Allgemeiner Siedlungsbereich | <ul style="list-style-type: none"> Allgemeiner Siedlungsbereich |
| FNP | <ul style="list-style-type: none"> Zzt. Gemischte Baufläche Zukünftig: Sonderbaufläche | <ul style="list-style-type: none"> Im Norden, Osten, Südosten und Westen Mischgebiete Im Süden und Nordwesten Wohnbauflächen (W) |
| Landschaftsplan | <ul style="list-style-type: none"> nein | <ul style="list-style-type: none"> nein |
| Schutzgebiete | <ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen | <ul style="list-style-type: none"> nein |
| Schutzwürdige Biotop | <ul style="list-style-type: none"> Nicht vorhanden | |
| Biotopverbund | <ul style="list-style-type: none"> Nicht vorhanden | |
| Natura 2000 | <ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen | |
| Besonders/streng geschützte Arten | <ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen | |
| Wasserschutzgebiet | <ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden |
| Überschwemmungsgebiet | <ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden |
| Lärmaktions-, Luftreinhaltepläne | <ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden |

2.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes im Geltungsbereich und im Untersuchungsgebiet und prognostizierte Auswirkungen auf das Plangebiet

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bezieht sich auf den Ist-Zustand im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes, d. h. es wird die heutige Nutzung, deren Intensität sowie damit verbundene Vorbelastungen der jeweiligen Schutzgüter untersucht und mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet dargestellt.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Um die intakte Umwelt als Lebensgrundlage für den Menschen zu sichern, werden wohnumfeldabhängige Faktoren im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Zu diesen Faktoren gehören neben der Wohnumfeldqualität und der Erholung- und Freizeitfunktion auch der Immissionsschutz und das umgebende Landschaftsbild.

Im Änderungsbereich FNP / Bebauungsplan existieren ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Wohnung im OG und ein Wohnhaus. In der Umgebung ist überwiegend Wohn-, z. T. auch gemischte Bebauung vorhanden.

Auf Grundlage FNP- und Bebauungsplanänderung soll hier eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes von zzt. 791 auf bis zu 1.000 m² ermöglicht werden.

Die im Änderungsbereich und im Umfeld der geplanten Erweiterung vorhandenen Wohnnutzungen sind – mit Ausnahme der südlich angrenzenden Wohnbebauung (WA) als Mischgebiet einzustufen.

Auf Ebene der Bebauungsplanänderung wurden Untersuchungen zum Schutz der Umgebung vor potentiellen Schall-Immissionen durchgeführt – Schalltechnische Untersuchung des Büros Wenker und Gesing GmbH, Gronau, vom September 2013. Im Ergebnis sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Erweiterung ist umfeldverträglich.

Auch sonstige Auswirkungen der Planung auf Mensch und Bevölkerung durch die FNP- bzw. Bebauungsplanänderung sind nicht ersichtlich. Insgesamt sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Plan- und Untersuchungsgebiet zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen (§ 1 BNatSchG).

Der von den Darstellungen des FNP und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich wird bereits heute umfassend genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt.

Es sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Insgesamt ist von keinen nachteiligen Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Pflanzen auszugehen.

2.3.3 Schutzgut Tier

Ebenso wie Pflanzen sind auch Tiere gem. Bundesnaturschutzgesetz als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Durch die bisherige Nutzung können Brut- und Schlafplätze von Vögeln, Amphibien, Säugern, wirbellosen und sonstigen Artengruppen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Auch aus den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich keine Anhaltspunkte für besonders schützenswerte Vorkommen.

Insgesamt ist nicht von einer nachteiligen Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tier auszugehen.

2.3.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden, da jede Versiegelung und Bebauung offener Böden eine Einschränkung der Bodenfunktion bedeutet.

Der Änderungsbereich FNP / Bebauungsplan wird bereits derzeit intensiv durch den Discountmarkt genutzt und ist bereits heute weitestgehend versiegelt. Durch die zukünftig zulässige Nutzung ist keine Veränderung der Bodenverhältnisse zu erwarten.

Der Bereich ist im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld als Altlastenverdachtsfläche 193-Lh 22-AS gekennzeichnet. Nach Auskunft des Kreises handelt es sich um eine gesicherte Altlast, die durch die vorhandene Versiegelung überdeckt wird.

Da das Grundstück zzt. bereits vollständig bebaut und genutzt ist und lediglich begrenzte bauliche Erweiterung oder Veränderungen des Bestandes beabsichtigt sind, besteht zzt. kein Handlungsbedarf i. S. Altlasten.

Um sicherzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der weiteren Entwicklung gewährleistet sind, erhält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass, sofern im Zuge der Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, die Arbeiten einzustellen sind und umgehend die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Zudem erhält dieser einen Hinweis zum Bergbau.

Insgesamt ist nicht von einer nachteiligen Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Für die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige Entwicklung zu sichern, die auch nachfolgenden Generationen eine uneingeschränkte Nutzung der Gewässer sichert.

Durch die bereits bestehende Nutzung und Versiegelung sowie die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind zzt. alle wasserbedingten Aspekte geregelt. Grundsätzliche Änderungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Insgesamt ist nicht von einer nachteiligen Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.3.6 Schutzgut Luft

Der Änderungsbereich FNP / Bebauungsplan liegt innerhalb einer durch Immissionen gering belasteten Ballungsrandzone. Aktuelle Immissionsmessungen liegen für das Gebiet nicht vor.

Gegenüber den aktuellen Nutzungen wird sich die Immissionsbelastung real – wenn überhaupt – nur geringfügig erhöhen, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

2.3.7 Schutzgut Klima

Seit der BauGB-Novelle 2011 und mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in NRW 2013 ist der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich fest verankert. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Nach § 1 a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Im Änderungsbereich FNP / Bebauungsplan ist von keiner erheblichen Veränderung auszugehen, da dieser Bereich zzt. bereits durch die vorhandenen Nutzungen geprägt ist und durch die aufgrund der FNP- bzw. Bebauungsplanänderung ermöglichten Erweiterungen keine erkennbaren klimatechnischen Belange berührt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf spezielle klimaschutzbezogenen Darstellungen bzw. Festsetzungen verzichtet, da die fachspezifischen Regelungen z.B. gemäß § 5 EEWärmeG in der Regel weitgehend sind und im Gegensatz zum FNP bzw. Bebauungsplan auch flexibler an technische Neuerungen angepasst werden können.

2.3.8 Schutzgut Landschaftsbild bzw. Ortsbild

Aufgrund der aktuell bereits vorhandenen Nutzung werden auch bei einer Erweiterung keine erholungswirksamen Landschaftsstrukturen betroffen, so dass insgesamt festgestellt werden kann, dass keine negativen nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Planung zu erwarten sind.

2.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Sachgüter bleiben erhalten (Markt, Wohnen im OG, Wohnhaus) und werden durch die Erweiterung des Marktes ergänzt.

Schützenswerte Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Es sind keine nachteiligen Entwicklungen für das Plan- und Untersuchungsgebiet durch die Festsetzung als Sondergebiet zu erwarten. Auch Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Änderung FNP / Bebauungsplan würde die Fläche weiterhin durch den vorhandenen Markt genutzt, wobei der Erhalt des Standortes langfristig ohne Ermöglichung der Erweiterung ggf. in Frage steht.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die FNP- und Bebauungsplanänderung stellt einen Schritt zur Sicherung und Entwicklung des Standortes zur Nahversorgung an der Olfener Straße dar.

Weder mit der Durchführung der vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung noch mit einer Durchführung des konkret geplanten Vorhabens sind erkennbare Umwelteinwirkungen über das bestehende Maß hinaus verbunden.

2.4.3 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Es sind keine wesentlichen über die bestandsbedingte Nutzung hinausgehende Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Die Bereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der 17. Änderung des FNP sind bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Die zukünftig zulässigen baulichen Erweiterungen betreffen nur Flächen, die bereits heute versiegelt sind.

Entsprechend wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes und die 17. Änderung des FNP kein über den heutigen Ist-Zustand hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, so dass sich eine detaillierte Bilanzierung erübrigt.

2.4.5 Planungsalternativen

Die aufgrund der FNP- / Bebauungsplanänderung zukünftig zulässige Nutzung dient der Standortsicherung und -entwicklung des bereits vorhandenen Marktes. Somit ist eine Prüfung von Standort- oder Planungsalternativen nicht erforderlich.

3.0 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch Bauleitpläne auftreten können, überwachen. Ziel und Inhalt des Monitoring-Prozesses ist es, die Prognosen des Umweltberichtes zu überwachen und einer Kontrolle zu unterziehen, um bereits frühzeitig erhebliche, unvorhergesehene Auswirkungen zu bemerken und entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen.

Mit der Änderung des FNP und des Bebauungsplanes und der Festsetzung als Sondergebiet im B-Plan werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Eine Einschränkung der Umweltbelange im Vergleich zur Ausgangssituation wird nach heutigem Ermessen nicht ermöglicht.

Die Richtigkeit der Annahmen, Prognose und Bewertungen im Umweltbericht sind bei Bedarf durch die zuständigen behördlichen Stellen zu überprüfen – z. B. Verkehrsentwicklung auf der Olfener Straße, Auslastung des Marktes und daraus resultierender Kunden-/Lieferverkehr, Öffnungszeiten des Marktes etc.

Die beteiligten Behörden sind verpflichtet, der Stadt die bei ihnen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhersehbare Umweltauswirkungen zu unterrichten.

Zudem sollten in regelmäßigen Abständen Hinweise aus der Bevölkerung, der beteiligten Fachbehörden und vorhandener und zukünftiger städtischer Untersuchungen geprüft werden.

4.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um den vorhandenen Lebensmittel-Discountmarkt langfristig am Standort zu sichern und ihm Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes "Lindenstraße" notwendig. Die Flächen sind zzt. als gemischte Baufläche dargestellt (FNP) und als Mischgebiet festgesetzt (B-Plan), ohne Änderung der Darstellungen bzw. Festsetzungen zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes von zzt. 791 m² auf bis zu 1.000 m² nicht zulässig.

Durch die Änderung des FNP und des Bebauungsplans werden im Gebiet keine über den Ist-Zustand hinausgehenden Eingriffe möglich, so dass umweltbezogene Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Für die Schutzgüter werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet.

Die Fachgutachten, die im Zusammenhang mit dieser FNP-Änderung und Änderung des Bebauungsplan angeführt werden – hier: Artenschutz und Schalltechnische Untersuchung – werden Grundlage bzw. Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren und die Umsetzung.