

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50 D
Nahversorgungsstandort Stockum

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

– Entwurf –

Stand: 24.08.2011

Bearbeitet im Auftrag der
Pro Urban Projekt in Werne-Stockum GmbH & Co. KG
Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen

Lüdinghausen im August 2011

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG

In Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtentwicklung/Stadtplanung der Stadt Werne

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Planungsanlass	4
2.0	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.0	Planungsrechtliche Vorgaben	6
3.1	Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsplan	7
3.4	Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten	7
4.0	Bestandssituation	7
5.0	Planungsinhalte	8
5.1	Art der baulichen Nutzung, zulässige Betriebstypen u. Verkaufsflächen	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1	Grundflächenzahl	9
5.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
5.2.3	Höhenfestsetzungen	9
5.3	Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und Zufahrten	9
5.4	Anpflanzung von Bäumen	9
5.5	Stellplätze	10
6.0	Umweltbelange und Artenschutz	10
6.1	Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c UVPg	10
6.2	Eingriffsregelung	10
6.3	Artenschutz	10
7.0	Erschließung	11
7.1	Verkehrerschließung	11
7.2	ÖPNV	11
8.0	Immissionsschutz / Lärmimmissionen	11
9.0	Sonstige Belange	12
9.1	Ver- und Entsorgung	12
9.1.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	12
9.1.2	Energie- und Wasserversorgung	12
9.2	Bodenbelange und Altlasten	12
9.3	Denkmal- und Bodendenkmalschutz	13
9.4	Kampfmittel	13
9.5	Bergbau	13
9.6	Wasser	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Stockum	4
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich VBP	6
Abbildung 3: Auszug aus dem GEP	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP	7

Anlagen zur Begründung

Anlage 1

Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG, August 2011, Archplan Stadtentwicklung GmbH

Anlage 2

Artenschutzprüfung, August 2011, Archplan Stadtentwicklung GmbH

Anlage 3

Schallgutachten Nr. 05.0100 11 vom 15.06.2011 und ergänzende Stellungnahme vom 24.08.2011 zur Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.050 m², Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus

Anlage 4

Gutachten - Historische Recherche und Bodenuntersuchungen auf dem ehem. Gärtnereigelände Wenner in Werne-Stockum, 19.05.2011 und Bericht Nachuntersuchung auf dem ehem. Gärtnereigelände Wenner in Werne-Stockum vom 16.06.2011, Büro Wessling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge

Die Fläche ist über die angrenzende Werner Straße sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Auf dem Areal soll ein Markt mit bis zu 1.050 m² Verkaufsfläche entstehen, die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Grundstück nachgewiesen werden, die Zu- und Abfahrt soll über die Werner Straße erfolgen.

Es liegen bereits konkrete Pläne für die Ansiedlung vor, entsprechend sollen die planungsrechtlichen Erfordernisse über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Umsetzung der Planung verbindlich geregelt ist und zeitnah erfolgt.

In seiner Sitzung vom 15.02.2011 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr der Stadt Werne als Grundlage für die Entwicklung gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 12 und § 13a BauGB den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50 D – Nahversorgungsstandort Stockum – gefasst.

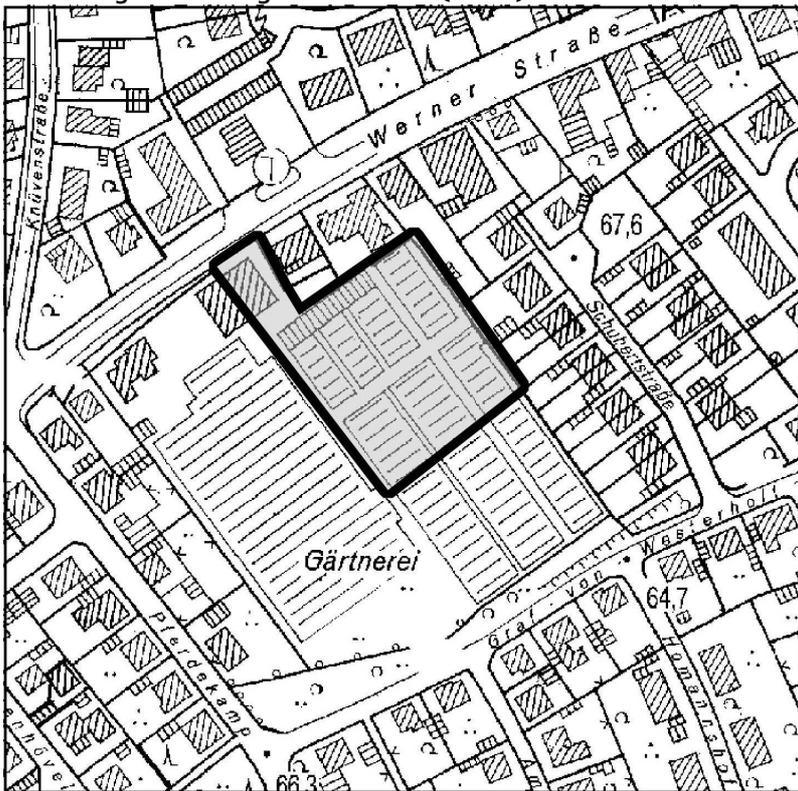
2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 50 D liegt mitten im Ortsteil Stockum. Es umfasst die Flächen Gemarkung Stockum, Flur 12, Flurstücke 1865 und 418 tlws. und wird begrenzt:

- a) im Westen durch weitere Teilflächen des Gärtnereibetriebes (Flurstück 418) und folgend die vorhandene Wohnbebauung am "Pferdekamp" (Bebauungsplan 1 "Forstweide"),
- b) im Osten durch die vorhandene Bebauung entlang der Werner Straße und die Wohnbebauung an der Schubertstraße (Bebauungsplan 50 C "Ortsmitte / Rüschkampsweide" südlicher Bereich)
- c) im Süden durch weitere Teilflächen des Gärtnereibetriebes (Flurstück 418) und folgend die Wohnbebauung an der Graf-von-Westerholt-Straße (Bebauungsplan 2 "Pferdekamp")
- d) im Norden durch die Werner Straße und die anschließende Straßenrandbebauung (u. a. Tankstelle; z. T. Bebauungsplan 50 A "Ortsmitte / Rüschkampsweide" westlicher Bereich)

Die Größe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 50 D – Nahversorgungsstandort Stockum – beträgt ca. 0,5 ha.

Abbildung 2: Geltungsbereich VBP (o. M.)



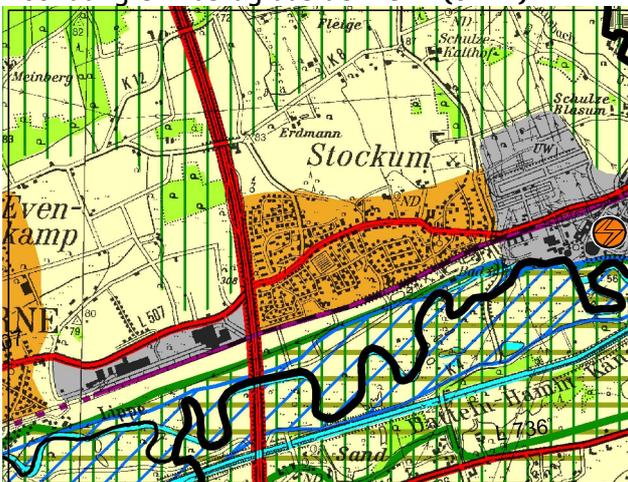
3.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan

Der Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine Umgebung als Allgemeine Siedlungsfläche (ASB) dar.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt werden. Diese Festsetzung ist somit aus dem Regionalplan abgeleitet.

Abbildung 3: Auszug aus dem GEP (o. M.)



Quelle: www.bezreg-arnsberg.nrw.de

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werne vom April 1993 wird der Bereich entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Fläche für Gartenbaubetriebe dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt –aus dem FNP (o. M.)

Quelle: Stadt Werne



Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50 D wird auf Grundlage des § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Bei einem Verfahren, das nach § 13 a (2) BauGB durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Stockum. Im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Der bestehende Landschaftsplan und seine Regelungen sind von der Planung nicht berührt.

3.4 Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten

Schutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landschaftsgesetzes (LG NW) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG NRW) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht betroffen.

4.0 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 50 D liegt inmitten des Siedlungsbereiches des Ortsteils Stockum auf den Flächen eines ehemaligen Gärtnerebetriebes. Es umfasst den nordöstlichen Teil der Flächen und betrifft das zzt. vorhandene Verkaufsgebäude (tlws.), die dahinter liegenden, weitgehend versiegelten Zufahrts- und Hofflächen sowie (Rest-)Gebäudebestände (Halle, Nebengebäude).

Der südliche Randbereich des Plangebietes beinhaltet Flächen, auf denen ehemals Gewächshäuser standen und die heute weitgehend ungenutzt brachliegen. Im Bereich des Plangebietes hat sich hier stellenweise eine Zufallsvegetation entwickelt, die sich jedoch erst südlich des Plangebietes in Richtung Graf-von-Westerholt-Straße zu einem Bewuchs von potenzieller Bedeutung verdichtet. Der Bereich innerhalb des Gebietes ist dagegen nur punktuell bewachsen, auf den vorhandenen Rasenflächen findet sich zudem diverser Unrat.

Aufgrund der geplanten Nutzungen sollen die vorhandenen Gebäude im Plangebiet abgerissen werden. Dies betrifft - neben den vorhandenen Nebengebäuden und Gebäuderesten (Gewächshäusern) - insbesondere das an der Werner Straße vorhandene "Blumenhaus", welches z. T. im zukünftigen Ein- und Ausfahrtsbereich, z. T. auf dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück liegt. Der Abriss soll komplett erfolgen.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von der vorhandenen Wohnbebauung im Osten, Süden und Westen sowie der den Ortsteil durchquerenden Werner Straße. Auch im Norden schließt Wohnbebauung an, die Nutzungen beiderseits der Werner Straße umfassen, neben dieser Wohnbebauung, ergänzende Dienstleistungen u. ä. (u. a. Tankstelle), die der Lage des Plangebietes mitten im Ortsteil Stockum entsprechen.

5.0 PLANUNGSINHALTE

5.1 Art der baulichen Nutzung, zulässige Betriebstypen und Verkaufsflächen

Im Hinblick auf den geplanten Lebensmittelmarkt wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 (3) BauNVO ein "Sondergebiet" für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt.

Für die Nutzung wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.050 m² als verbindliche Höchstgrenze festgesetzt. Diese umfasst die zukünftige Hauptnutzung inklusive einem integrierten Backshop.

Gemäß den innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb" vorgesehenen Nutzungen - Errichtung eines Lebensmittelmarktes - sind die folgend aufgeführten Kernsortimente als ausschließlich zulässig festgesetzt:

Nr. nach WZ 2008	Kernsortiment
47.11.1, 47.21.0 bis 47.26.0, 47.29.0	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (einschl. Obst, Gemüse, Kartoffeln, Fleischwaren, Fischerzeugnisse, Back-, Süßwaren, Milchprodukte, Tiefkühlwaren, Tiernahrung)
47.75.0	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
47.62.1	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
	Aktionsartikel / Randsortimente gemäß *

Abgrenzung der Sortimente für SB-Discountmärkte, Bäcker gem. Punkt 2.25 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBL NW 1996, S. 922), entspr. dem Warenverzeichnis WZ 2008 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

* Die innerhalb des Gebiets zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente sind mit einem Anteil von bis zu 10 % (= max. 105 m² Verkaufsfläche) zulässig. Dadurch wird u. a. sichergestellt, dass ein marktübliches Angebot an Nonfood-Artikeln (Aktionswaren, Konzessionäre o. ä.) untergebracht werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden Dichte und Höhenentwicklung der künftigen Bebauung bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Im Hinblick auf die geplante Nutzung und dem Erfordernis der Vorhaltung entsprechender Stellplatzflächen für diese Nutzung wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Für die erforderlichen Stellplatzflächen und Nebenanlagen kann diese GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Größe von max. 0,9 überschritten werden.

Gemäß § 19 (4) Satz 4 BauNVO kann die nach Satz 2 der Regelung genannte "Kappungsgrenze" von 0,8 überschritten werden, da sich aufgrund der bisherigen Nutzung und Versiegelung (ca. 65%) und der Gesamtgröße des Areals mit 0,5ha nur geringe Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens erwarten lassen und die Einhaltung diese Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung - für die Gebäude- und Zufahrts-/Stellplatzerfordernisse - führen würde.

Die Überschreitung ist jedoch auf höchstens bis zu 90% der Grundstücksfläche beschränkt, so dass in jedem Fall eine unversiegelte Fläche von mindestens 10% des Grundstücks (= ca. 500 m²) bleibt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da die Kombination aus Grundflächenzahl, festgesetzter max. Gebäudehöhe und maximaler Verkaufsfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße einen ausreichenden Rahmen vorgibt.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden aufgrund der vorliegenden Planung des Vorhabenträgers über die Fläche des geplanten Baukörpers bzw. in Teilbereichen darüber hinausgehend gelegt. Hierdurch wird sichergestellt, dass etwaige Änderungen und Ergänzungen der Bebauung im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sind, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Vorrangige städtebauliche Gründe für eine weitere Einengung der Festsetzungen liegen nicht vor.

5.2.3 Höhenfestsetzungen

Für den geplanten Baukörper wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EF) mit einer Höhe von 68,70 m über NN festgesetzt. Die höchstens zulässige Gebäudehöhe ist dadurch eindeutig definiert, auch für das Planungsumfeld. Dadurch ist sichergestellt, dass sich der Baukörper in die durch Wohngebäude geprägten baulichen Umgebungsstrukturen einfügt. Festsetzungen zur Geschossigkeit erübrigen sich auf dieser Grundlage.

5.3 Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und Zufahrten

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden oder festzusetzen. Festgesetzt wird der Einfahrts- und Ausfahrtsbereich von der Werner Straße aus. Dadurch wird sichergestellt, dass die Verkehrsbewegungen nur über den festgelegten Bereich erfolgen.

5.4 Anpflanzung von Bäumen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nahezu vollständig durch das Gebäude und die Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Um ein Mindestmaß an Begrünung und Gestaltung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass im Bereich der Stellplatzanlage 6 großkronige Bäume 1. Ordnung der Sorte "Säulen-Eiche" (*Quercus robur* "fastigiata") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

5.5 Stellplätze

Die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen. Entsprechend sind im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze in ausreichendem Umfang festgesetzt. Es werden ca. 75 Stellplätze entstehen.

6.0 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

6.1 Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c UVPG

Gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB i. V. m. Nr. 18.6 und Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für Einzelhandelsbetriebe ab einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m², für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchzuführen. Da der festgelegte Mindestwert einer Geschossfläche von 1.200 m² als formale Grundlage für eine Vorprüfung überschritten wird, ist es aufgrund der beabsichtigten zukünftigen Nutzungsintensität und Lage im Stadtgebiet zur planungssicheren Umsetzbarkeit erforderlich, die Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung auf diese zu prüfen.

Die Vorprüfung ist der Begründung als **Anlage 1** beigelegt. Auf sie wird verwiesen. Im Ergebnis sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Demnach kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Das bedeutet, dass auch auf dieser Grundlage von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

6.2 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. die Eingriffsregelung ist in diesem Planverfahren nicht anzuwenden.

6.3 Artenschutz

Unabhängig von einer Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB ist zur Wahrung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind.

Diese Artenschutzprüfung wurde durchgeführt und ist der Begründung als **Anlage 2** beigelegt. Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

7.0 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung und Anbindung an das Straßenverkehrssystem in Stockum erfolgt über die festgesetzte Ein- und Ausfahrt auf die Werner Straße.

Auf der Werner Straße - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans - sollen zur Sicherstellung einer auch zukünftig funktionierenden Verkehrsabwicklung entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden. Konkret ist die Einbindung einer ca. 50 m langen, von Osten bis zum Einfahrtsbereich des Plangebietes führenden Linksabbiegespur in den vorhandenen Straßenraum vorgesehen. Dies ist ohne zusätzliche Verbreiterung der Verkehrsflächen möglich. Der Straßenbereich wird hier auf bis zu 8,50 m verbreitert. Der in diesem Bereich vorhandene Stellplatz-/Stellplatzgrünstreifen wird hierfür in Anspruch genommen, der Geh- und Radweg bleibt jedoch unverändert. Die diesbezüglichen Belange werden - außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - bis zum Satzungsbeschluss mit dem zuständigen Straßenbaulastträger geregelt.

Im Plangebiet sind der Zu- und Abfahrtsverkehr der Kunden und Anlieferungen sowie die Sicherstellung von ausreichenden Stellplätzen durch Festsetzung der Stellplatzflächen geregelt.

7.2 ÖPNV

Das Baugebiet ist über die Haltestellen Nienkamp (ca. 150 m westlich an der Werner Str.) und La Taverna (ca. 200 m östlich an der Werner Straße) an den ÖPNV angebunden. Hier verkehren - jeweils im Stundentakt - die Schnellbuslinie S 10 (Hamm Hbf. - Lünen Hbf.) und die Regiobuslinie R 14 (Hamm Hbf. - Werne Stadthaus). Zudem wird hier ein Schulbusverkehr zwischen Werne und Herbern geführt (Linie 521). Damit ist insgesamt eine leistungsfähige Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

8.0 IMMISSIONSSCHUTZ / LÄRMIMMISSIONEN

Zur Absicherung einer Verträglichkeit der geplanten Bebauung und Nutzung des Plangebietes mit der umliegend vorhandenen Bebauung hat das Büro Uppenkamp + Partner, Ahaus, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die der Begründung als Anlage 3 beigefügt ist.

Als maßgebliche Emittenten wurden der Parkplatzverkehr mit Zufahrt und der Anlieferverkehr mit den Ladevorgängen sowie die betriebsbedingten Emissionen (Kühlgeräte, Papierpresse etc.) eingestuft (Gewerbelärm). Zudem wurden die Auswirkungen der Ansiedlung auf den Verkehrslärm im Umfeld des Plangebietes untersucht (Verkehrslärm Werner Straße). Untersucht wurde hinsichtlich des Gewerbelärms, ob die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen benachbarten Wohnbebauung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten werden.

Der Gutachter stellt fest, dass die gültigen Immissionsrichtwerte und zulässigen Geräuschspitzen gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der von ihm genannten Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden und der Betrieb damit im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgt.

Folgende vom Gutachter vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt:

- An den östlichen und nördlichen Grenzen des Plangebietes – zur angrenzenden Wohnbebauung hin – sind 2m hohe Lärmschutzwände zu errichten und mit dem Gebäude zu verbinden. Die Wände und ihre Anbindung an das Gebäude sind fugendicht auszuführen, mit einem Flächengewicht von $\geq 10 \text{ m}^2$ und einem Bauschalldämmmaß des Aufbaus von $\geq 20 \text{ dB}$.
- Die Ladezone für die Anlieferung ist einzuhausen, ebenso der Schneckenverdichter und das Einkaufswagendepot. Die Öffnung des Einkaufswagendepots ist dem Gebäude zugewandt zu errichten.
- Die Fahrgassen im Gebiet sind asphaltiert auszuführen, damit Fahrgeräusche minimiert und Klappergeräusche der Einkaufswagen vermieden werden.

Weiterhin sind die Öffnungs- und Anlieferzeiten auf den Zeitraum zwischen 07.00 und 20.00 Uhr zu beschränken. Der Angestelltenverkehr des Marktes (Zufahrt ab 6.00 Uhr morgens und Abfahrt bis 22.00 Uhr abends) ist in die Untersuchung einbezogen worden und unkritisch. Um eine ungewünschte Nutzung der Stellplatzflächen außerhalb der Betriebszeiten zu vermeiden, erhält die Zufahrt von der Werner Straße eine Schranke. Zudem sind die Einkaufswagen mit Kunststoffkörben auszustatten. Diese Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss über den abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger verbindlich geregelt.

Bezüglich des Verkehrslärms auf der vorgelagerten Werner Straße (öffentliche Verkehrsflächen) entstehen durch die vom Lebensmittelmarkt hervorgerufenen Verkehre keine zusätzlichen Immissionen, die planerische oder vertragliche Regelungen erfordern.

Vorgehensweise und Methodik der Untersuchungen sowie die detaillierten Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.

9.0 SONSTIGE BELANGE

9.1 Ver- und Entsorgung

9.1.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll an das bestehende System (Mischsystem) in der Werner Straße angeschlossen werden. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung und damit verbundenen Versiegelung der Flächen nicht vorgesehen. Da es sich bei dem Plangebiet um die Wiedernutzung eines bereits bebauten/genutzten Grundstückes handelt, sind die Regelungen gemäß § 51a Landeswasserhaushaltsgesetz hier nicht anzuwenden.

9.1.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung – Gas, Wasser, Strom – soll über einen Anschluss an die örtlich vorhandenen Netze erfolgen.

9.2 Bodenbelange und Altlasten

Die gesamte Fläche des Gärtnereibetriebes und somit auch der Teilbereich des Bebauungsplans sind 2009 in das Altlastenkataster des Kreises Unna aufgenommen worden. Zwar liegen keine konkreten Erkenntnisse für Schadstoffeinträge vor, eine Aufnahme erfolgte aufgrund Aktenrecherche zur langjährigen bisherigen Nutzung (Gärtnerei seit 1955) und der damit potenziell im Zusammenhang stehenden Fragestellungen – ggf. Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Ölheizung bis 1981 (u. a. ein unterirdischer Heizöltank und Zuleitungen).

Um eine nutzungsadäquate Altlastenfreiheit sicherzustellen und die Bodenverhältnisse zu überprüfen wurden vom Büro Wessling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, Altlasten- und Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Boden keine Verunreinigungen vorliegen.

Um sicherzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der weiteren Entwicklung gewährleistet sind, erhält der Bebauungsplan zudem folgenden Hinweis:

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster des Kreises als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Eine durch das Büro Wessling GmbH, Altenberge in Abstimmung mit dem Kreis durchgeführte Untersuchung hat ergeben, dass keine Verunreinigungen des Bodens ersichtlich sind.

Werden im Zuge der Erdarbeiten/Eingriffe in den Untergrund sensorische Auffälligkeiten festgestellt, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu informieren.

Die Arbeiten sind sofort einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, abzustimmen.

Weiterhin untersucht wurde der Fensterkitt der zzt. noch vorhandenen Gewächshäuser auf Asbest und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Probe erhöhte PAK-Werte vorliegen, die als teerhaltiges Produkt einzustufen sind. Die analysierten Proben sind zudem asbesthaltig. Bei Arbeiten an Asbestprodukten sind die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen (TRGS 519 und Asbestrichtlinie) zu beachten. D. h., dass beim Abbruch und Rückbau der Gewächshäuser die erforderlichen Maßnahmen - separate Erfassung und Entsorgung, Begleitung durch einen Sachverständigen - durchzuführen sind. Die diesbezüglichen Erfordernisse sind - außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Soweit erforderlich sind hier entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Vorgehensweise und Methodik der Untersuchungen sowie die detaillierten Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen. Dieses liegt der Begründung als Anlage 4 bei.

9.3 Denkmal- und Bodemalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten. Dazu wurde ein entsprechender Hinweis in der vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

9.4 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor. Weist jedoch der Erdaushub im Rahmen der Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Ordnungsbehörde der Stadt Werne zu informieren. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

9.5 Bergbau

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Plangebiet nicht zu rechnen. Zur Berücksichtigung der Belange wurde ein entsprechender Hinweis gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.6 Wasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zudem einen Hinweis zur Berücksichtigung der Grundwasserbelange wie folgt:

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Abbruchmaterialien) und/oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien als Trag- oder Gründungsschicht, zur Geländemodellierung, Flächenbefestigung oder Verfüllung von Kellerräumen etc. ist vom Bauherrn beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnis-antrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, ist vorzulegen: Materialangaben (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten), Einbauort (Ort und Flächengröße, Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Bodenaufbau, -profile, -mächtigkeit, Durchlässigkeitbeiwert (kf-Wert) der Deckschichten, höchster zu erwartender Grundwasserflurabstand, Übersichtsplan, Lageplan 1:1.000, ggf. Detailzeichnung. Mit dem Einbau der Sekundärbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

Bearbeitet im Auftrag der

Pro Urban Projekt in Werne-Stockum GmbH & Co. KG
Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen

ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG GmbH
Mühlenstr. 61 59348 Lüdinghausen