

Bebauungsplan Nr. 204 „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“

Umweltbericht Bestandteil der Begründung

gemäß § 2 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie §§ 1 a und 2 a Baugesetzbuch

Inhalt

1. Einleitung
 - 1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen
 - 1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsbereiches
 - 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.4 Planerische Vorgaben und Gebietsbeschreibung
 - 1.5 Bestanderfassung und Bewertung/Angewandte Verfahren

2. Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2 Schutzgut Fauna, Flora, Biotop und Artenschutz
 - 2.3 Schutzgut Boden und Altlasten
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.5 Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

3. Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Fauna, Flora, Biotop und Artenschutz
 - 3.3 Schutzgut Boden und Altlasten
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 3.8 Wechselwirkungen
 - 3.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 3.10 Planungsalternativen

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen
 - 4.1 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung, Verminderungsmaßnahmen

5. Monitoring

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB ist während der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Baugesetzbuch verlangt gemäß Nr. 1b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a, im Rahmen des Umweltberichtes die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, zu berücksichtigen. Grundlage für die Darlegung der maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes sind die Bestandsaufnahme und die Prognose der Umweltauswirkungen. Eine Bewertung der Umweltauswirkungen ist nur unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen und planerischen Ziele des Umweltschutzes möglich. Darüber hinaus werden informelle Fachplanungen und -beiträge herangezogen, die wichtige Datengrundlagen liefern. In der nachfolgenden Tabelle werden die maßgeblichen Ziele der wichtigsten gesetzlichen Grundlagen dargestellt.

Tab.1: Ziele des Umweltschutzes

Schutz-gut	Gesetzliche Grundlage 1)	Zielaussage
Menschen	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbes. die Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll
Kultur-, Sachgüter	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz NRW (LG) Bundeswaldgesetz (BWaldG) Landesforstgesetz (LFoG)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschl. des Waldes - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie, - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft einschl. des Waldes auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Be-

	(BauGB)	<p>lange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie, - die Vermeidung, und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen.
Schutzgut	Gesetzliche Grundlage 1)	Zielaussage
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesabfallgesetz (LAbfG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als: - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz (LWG)	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NRW (LG)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.

Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz NRW (LG)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
------------	---	--

1) in der zum Zeitpunkt der Berichterstellung gültigen Fassung

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

Das Plangebiet umfasst ca. 37.350 qm und liegt in der Gemarkung Lünen, Flur 10.

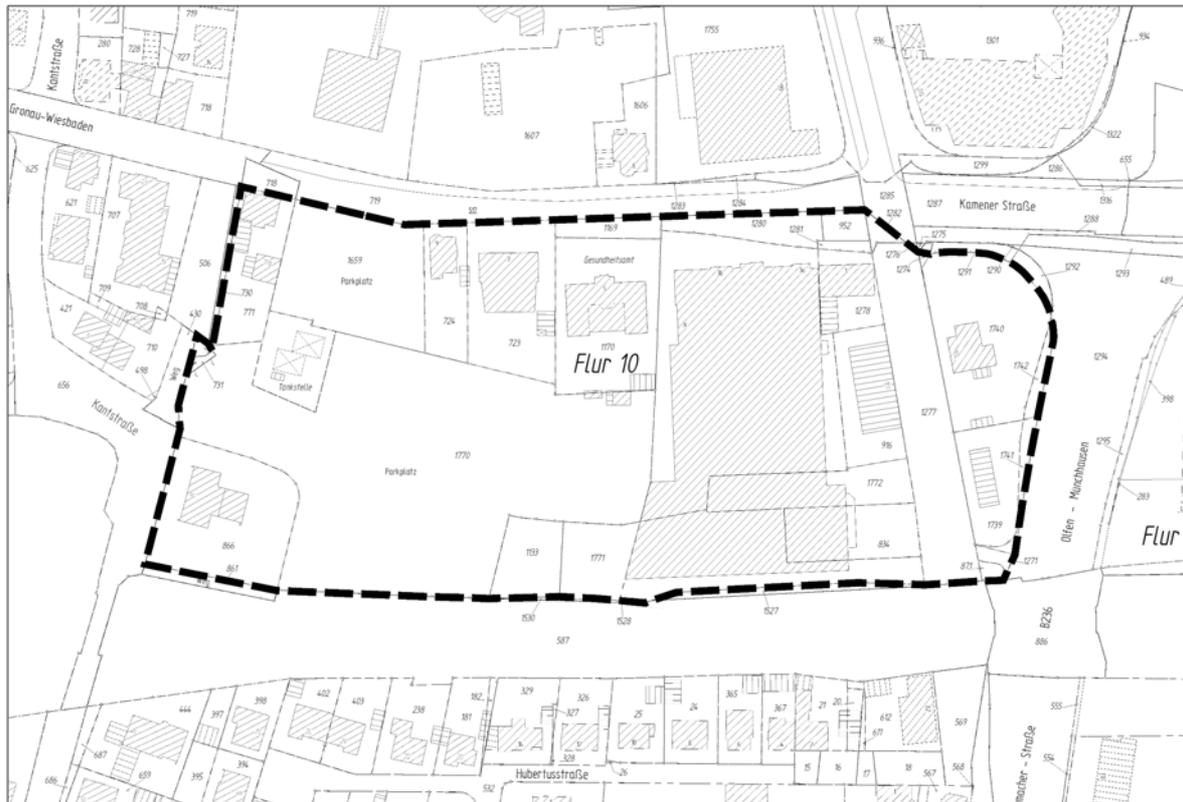


Abbildung 1: Lageplan mit Untersuchungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von der Viktoriastraße
- im Osten: von der Kurt-Schumacher-Straße
- im Süden: von der Bahntrasse
- im Westen: von der Kantstraße / dem Leezenpatt

Der Untersuchungsbereich entspricht den Abgrenzungen des Bebauungsplanes.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre und mehrfacher Eigentümer- bzw. Betreiberwechsel wird der Bedarf gesehen, die Einzelhandelsituation in diesem Bereich zu steuern und somit die bereits beschlossenen Bausteine „Integriertes Handlungskonzept Innenstadt“ und „Nahversorgungskonzept 2010“ des Masterplan Einzelhandel umzusetzen.

Ziel ist es, Planrecht für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, einen Drogeriemarkt und ergänzende nicht-zentrenrelevante Fachmärkte zu schaffen. Die Verkaufsflächen sollen im Rahmen der bestehenden Ausprägung „Food / NonFoodSortimente“ festgesetzt werden. Um die Innenstadt zu schützen, soll weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel für diesen Standort ausgeschlossen werden.

1.4 Planerische Vorgaben und Gebietsbeschreibung

Regionalplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Lünen Nr. 204 „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“ ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil- als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Landschaftsplan

Der Planungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Unna für den Raum Lünen. Es liegen keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach Landschaftsgesetz NRW oder BNatschG vor

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Standort ein Sondergebiet „SO Einkauf – SB Warenhaus, max. 5.500 qm Verkaufsfläche (VK)“ dar.

Bebauungsplan

Der Standort liegt innerhalb des Bebauungsplans Lünen Nr. 29 „Viktoriastraße / Engebrink“ von 1972. Dieser setzt für den Standort Gewerbegebiet (GE) fest. Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO aus dem Jahr 1968 zu Grunde. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes ist über den Bebauungsplan Lünen Nr. 29 nicht möglich. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans mit einer Festsetzung „Sondergebiet“ notwendig.

Der Bereich des Verbrauchermarktes umfasst den überwiegenden Teil des Bebauungsplans Lünen Nr. 29. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht mehr zielführend, sobald der Bebauungsplan Lünen Nr. 204 mit Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplans Lünen Nr. 29 ersetzt. Daher werden auch die umliegenden Bereiche mit in den Bebauungsplan Lünen Nr. 204 einbezogen.

1.5 Bestanderfassung und Bewertung/Angewandte Verfahren

Das Plangebiet wurde im August 2012 begangen. Eine Biooptypenkartierung wurde nicht durchgeführt, da es sich um überwiegend befestigte und intensiv genutzte Flächen handelt.

Die Belange des Artenschutzes werden durch eine überschlägige Vorprüfung abgedeckt. Eine gesonderte Kartierung erfolgt nicht.

Fachliche Grundlagen für den Umweltbericht waren vorhandene Unterlagen, wie der Stadtökologische Fachbeitrag (LÖBF 2003), Stadtbiotopkartierung (LÖBF 2003), das Fundortkataster der LANUV LINFOS sowie die Liste der planungsrelevanten Arten in NRW (LANUV).

Folgende Gutachten / Untersuchungen sind weiterhin planungsrelevant und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt worden:

- Planersocietät, Juni 2012: Verkehrsgutachten zum Umbau eines SB-Warenhauses an der Viktoriastraße in Lünen, Dortmund
- ITAB, Juni 2012: Geräuschimmissions-Prognose nach TA-Lärm, Umbau eine SB-Warenhauses mit Verwaltung zu einem Nahversorgungszentrum sowie Neubau einer Portalwaschanlage an der Viktoriastraße 3a in 44532 Lünen, Dortmund

- M & P Ingenieurgesellschaft, September 2011: Altlastenerkundung und Gebäudeschadstoffbegutachtung, Hagen
- M & P Ingenieurgesellschaft, Oktober 2012: Ergänzende geotechnische und abfalltechnische Untersuchungen, Hagen
- BBE Handelsberatung, Januar 2012: Auswirkungsanalyse zum geplanten Umbau eines SB-Warenhauses in ein Nahversorgungszentrum an der Viktoriastraße in der Stadt Lünen, Köln
- BBE Handelsberatung, Juni 2012: Gutachterliche Stellungnahme bezüglich des modifizierten Drogeriemarktkonzepts an der Viktoriastraße/ Stadt Lünen, Köln

2. Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

2.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit es von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Innerhalb der Umweltprüfung werden dabei ausschließlich räumliche und gesundheitsrelevante Aspekte betrachtet.

Für das Schutzgut Mensch werden daher die Punkte Lärm und Erholung bearbeitet, weitere mögliche indirekt wirksame Beeinträchtigungen, wie z.B. durch Landschaftsbild, Boden und Klima werden bei den jeweiligen Schutzgütern untersucht.

Erholung

Im Untersuchungsbereich findet keine Erholungsnutzung statt. Auch die geplante gewerbliche Nutzung schließt zukünftig eine Erholungsinfrastruktur aus.

Lärm

Zur Prognose der Geräuschimmissionen wurde ein Gutachten erstellt (vgl. ITAB, Juni 2012). Durch die Untersuchung werden die Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen, resultierend aus dem Gesamtbetrieb des Nahversorgungszentrums, einschließlich des möglichen Baus einer Waschanlage und Tankstelle, prognostiziert (s. Kapitel 3.1).

2.2 Schutzgut Fauna, Flora, Biotop und Artenschutz

Der Planungsraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Es liegen also keine geschützten Teile von Natur und Landschaft oder Biotop nach Landschaftsgesetz NRW vor. Ebenso sind keine geschützten Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz oder kartierte Biotop des LANUV vorhanden. Das FFH- Gebiet Lippeaue liegt in einer Entfernung von ca. 1000 m zum Plangebiet und wird von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet wird fast vollständig von gewerblichen Nutzungen geprägt. Der überwiegende Teil wird von einer großen versiegelten Parkplatzfläche des ehemaligen Toom-Marktes eingenommen. Hier befinden sich lediglich einige Baumhochbeete mit Bergahorn und Fragmenten einer Unterpflanzung aus Heckenmyrthe.

Im Einfahrtsbereich des Parkplatzes sind einige ungepflegte Pflanzstreifen, die mit Ziergehölzen wie Forsythien, Zier-Johannisbeere, Felsenmispel und Heckenkirschen bewachsen sind. Das Verbrauchermarktgebäude wird an einigen Stellen von Reihen aus Pyramidenpappeln, Robinien und Kiefern eingerahmt. Die Gebäude am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes sind von gärtnerisch gestalteten Grünflächen und Gartenanlagen umgeben, die überwiegend aus Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern bestehen.

Aufgrund fehlender Strukturen wird das Plangebiet im Stadtökologischen Fachbeitrag (LÖBF 2003) nicht als Bestandteil des lokalen Biotopverbundsystems dargestellt.

Artenschutz

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“ wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I der Artenschutzprüfung) durchgeführt, um die Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten zu beurteilen. Als Grundlage dienen die Artangaben

des LANUV auf dem Messtischblatt 4311 Lünen. In den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen Gebäude und Gärten werden 18 Vogelarten, 10 Fledermausarten und 2 Amphibienarten aufgelistet. Da für die Aufstellung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Viktoriastraße“ keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, wird eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren vorgenommen (Stufe I der Artenschutzprüfung).

Für die Habitatansprüche der in der Liste der planungsrelevanten Arten aufgeführten Vogel- und Amphibienarten ist die Struktur und Ausstattung des Planungsraumes nicht geeignet. Das Bebauungsplangebiet ist strukturarm mit einem hohen Versiegelungsanteil. Es liegt innerhalb des Siedlungsgebietes Lünen-Mitte. Verfahrenskritische Vorkommen sind daher auszuschließen. Das Vorkommen von „Allerweltsvogelarten“, für die der Schutzstatus ebenfalls gilt, ist im Bereich der Gartenanlage und der randlichen Gehölzbestände nicht auszuschließen. Eine Betroffenheit ist hier nicht gegeben, da Rodungsarbeiten nicht vorgesehen sind.

Bei der Begehung konnte keine Einflugmöglichkeiten oder weitere Habitate für Fledermäuse in Gehölzen und Gebäuden gefunden werden. Zudem ergeben sich bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen in der Nutzungsstruktur oder relevanten Gehölzbeständen, so dass eine Betroffenheit von Fledermausarten auszuschließen ist.

Feuchte Bereiche oder offene Bodenflächen sind nicht vorhanden.

2.3 Schutzgut Boden und Altlasten

Der Boden entscheidet als einer der Standortfaktoren wesentlich über die Ausbildung von Biotopten. Im Planungsgebiet ist der Boden durch die gewerbliche Nutzung weitestgehend anthropogen überformt und versiegelt.

Altlasten

Das Gelände wird im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche 20/272 (Flurstücke 1133, 1659, 1770 und 1771) mit der betriebsbedingten Altablagerung 164.034 (Flurstücke 1770, 1771 und 1133), 20/282 (Flurstück 834), 20/652 (Flurstücke 731 und 1770), 20/371 (Flurstück 1278) und 20/645 (Flurstücke 871, 1271, 1739, 1741, 1742 und 1294) geführt.

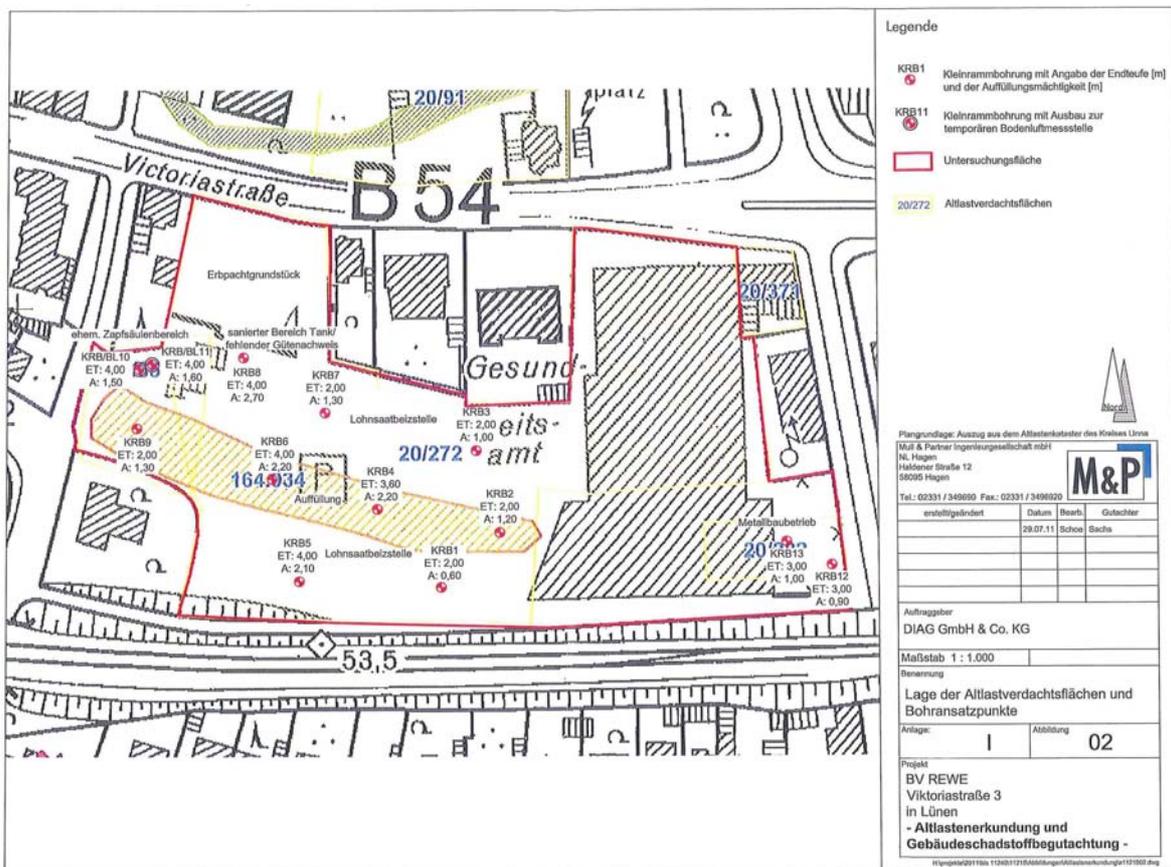
Ein großer Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche **20/272**. Es handelt sich gem. Angaben des Kreises Unna um das frühere Betriebsgelände eines Unternehmens, das als Lohnsaatbeizstelle verzeichnet ist. Außerdem wurde dort mit Getreide, Futter- und Düngemitteln gehandelt. Innerhalb dieser Altlastenverdachtsfläche befindet sich in den Unterlagen des Kreises Unna ein Eintrag zu einem Kfz-Reparaturbetrieb mit Verkauf von Kraftfahrzeugen, Fahrrädern und Kraftfahrzeugersatzteilen. Dieser Altlastenverdachtsfläche ist die betriebsbedingte Altablagerung **164.034** zuzuordnen. In Luftbildern ab 1959 wurde hier eine Verfüllung / Aufschüttung mit unbekanntem Material identifiziert.

Im westlichen Bereich überschneidet sich die oben benannte Altlastenverdachtsfläche mit der Fläche **20/652**. Hier ist der Altstandort einer öffentlichen Tankstelle eingetragen. Untersuchungen aus den 1990ern ist gem. Angaben des Kreises Unna zu entnehmen, dass im Bereich eines alten unterirdischen 40 m³-Tanks Bodenbelastungen angetroffen wurden. Es wird dargestellt, dass westlich der aktuellen Tankstellenaufbauten zwei verfüllte Alttanks im Untergrund vorhanden sind. Bodenanalysen ergaben stark erhöhte KW- und BTEX-Gehalte. Bei parallel durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigten sich ebenfalls z.T. deutlich erhöhte Werte. Ein Tank wurde ausgehoben, wobei eine Betonplatte, die als Auftriebssicherung für den Tank diente, im Untergrund verblieb. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan Lünen Nr. 204 „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Eine weitere Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet wird unter der Nummer **20/282** geführt. Es handelt sich um einen Altstandort eines Unternehmens im Bereich Metallbau, Schlosserei und Schweißerei, der ab 1945 für mehrere Jahrzehnte ansässig gewesen sein soll.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Fachgutachten zur Kontaminationsbeurteilung des Untergrundes und zur Gebäudeschadstoffbelastung sowie eine ergänzende geotechnische und abfalltechnische Untersuchung zu dem in der unten beigefügten Grafik markierten Bereich erstellt (vgl. M & P Ingenieurgesellschaft, September 2011 und Oktober 2012), in dem die zuvor beschriebenen Altlastenverdachtsflächen liegen.

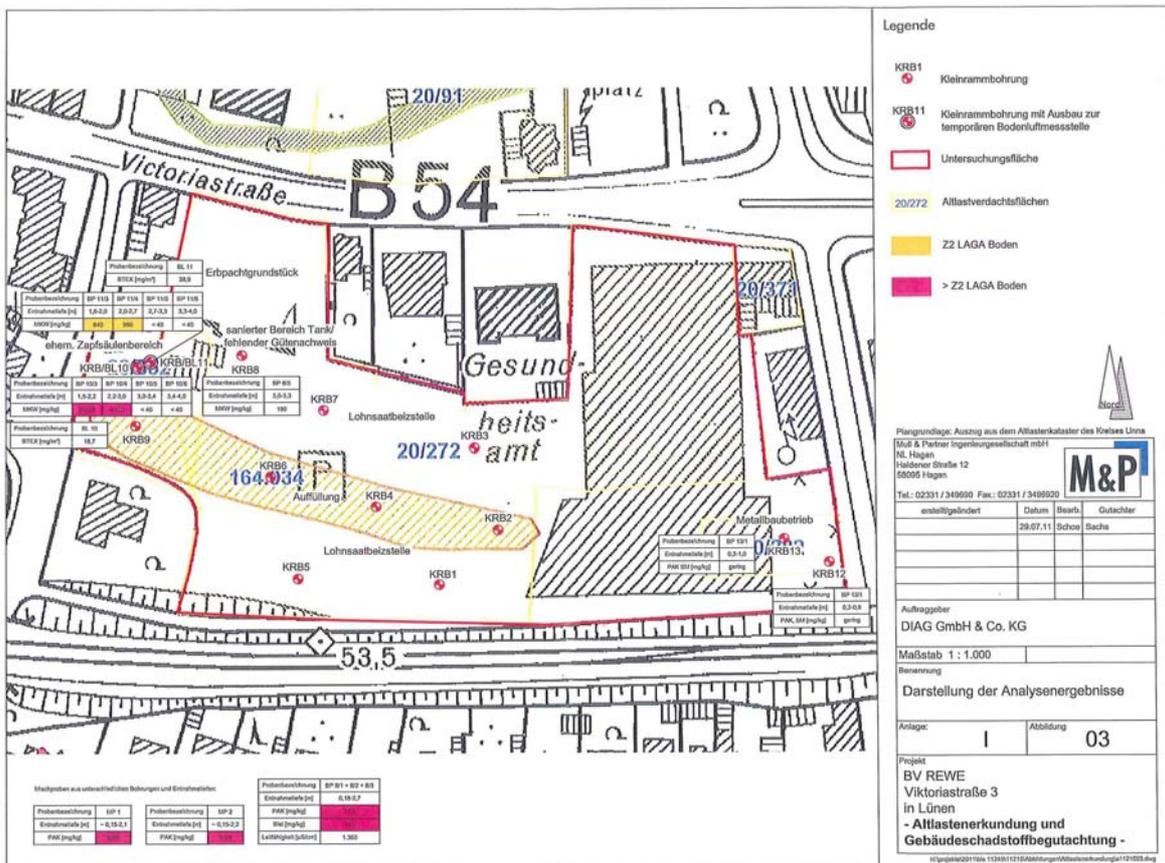
Im Rahmen des oben benannten Gutachtens wurden im Mai 2011 zur Erkundung der Bodensituation 13 Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt. Die ca. 0,6-2,7 m mächtigen Auffüllungen im Untersuchungsgebiet bestehen insgesamt aus Schluff, Sand und Kies in unterschiedlichen Mengenanteilen und anthropogenen Anteilen aus Bauschutt / Ziegel sowie Asche und Schlacke. Geruchliche Auffälligkeiten wurden in den Auffüllungen nicht festgestellt. Die natürlichen Schichten wurden bei allen RKS erreicht. Organoleptische Auffälligkeiten (Benzingeruch) wurden bei der RKS 10 (1,5-3,0 m unter GOK) und der RKS 11 (1,6-2,7 m unter GOK) festgestellt. Es handelt sich hierbei um den Bereich der Zapfsäulen der ehemaligen Tankstelle im Westen des Geländes.



Bei der RKS 12 und 13 wurde Stauwasser bei ca. 1,3 m unter GOK angetroffen. Bei den RKS 4 und 5 wurde lokales Schicht- / Grundwasser bei ca. 2,8 m unter GOK festgestellt. Die übrigen RKS waren bis in Tiefen von max. 4 m unter GOK lediglich erdfeucht bis feucht.

Im Bereich der ehemaligen Zapfsäulenanlage der ehemaligen Tankstelle im Westen der Grundstücks wurde eine MKW-Verunreinigung (840 mg / kg – 5.300 mg / kg MKW) in einer Tiefe von ca. 1,5-3,0 m unter Gelände nachgewiesen und vertikal abgegrenzt. Der obere Maßnahmen-schwellenwert der LAWA (5.000 mg / kg) wird bei der Probe BP 10/3 (MKW: 5.300 mg / kg, Entnahmetiefe 1,5-2,2 m) überschritten.

Die Verunreinigung befindet sich in den quartären Sedimenten (vgl. vgl. M & P Ingenieurgesellschaft, September 2011, Schichtenprofile, Anlage II), die ab einer Tiefe von ca. 3,3 m / 3,4 m von den sehr stark tonigen Schluffen des Verwitterungshorizontes Emschermergels unterlagert werden.



Zur Zeit der Erstellung des vorliegenden Gutachtens war die Oberfläche über der Bodenverunreinigung mit Asphalt versiegelt. Im Fall einer Flächenentsiegelung ist mit einer erhöhten Sickerwasserrate bzw. Grundwasserneubildung im oberen Lockergestein zu rechnen, wodurch ein Mobilisierung der MKW nicht auszuschließen ist.

Das Grundwasser in tiefer liegenden Kluffgrundwasserleiter (unverwitterter Emschermergel) ist in der Regel durch die überlagernde sehr stark tonige Verwitterungszone des Emschermergels geschützt.

Die drei nach LAGA Boden untersuchten Mischproben aus den Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Lohnsaatbeizstelle und der ehemaligen Schlosserei u. a. sind aufgrund der PAK-Gehalte von 39,1 mg / kg bis 77 mg / kg als > Z 2 Material einzustufen.

Im Rahmen der beprobungslosen Begutachtung des Verkaufs- und Verwaltungsgebäudes ergaben sich Verdachtshinweise auf schadstoffbelastete Bauprodukte. Bei Erhaltung des Gebäudebestandes ist jedoch nicht mit notwendigen Sanierungsarbeiten zu rechnen (vgl. vgl. M & P Ingenieurgesellschaft, September 2011, S. 26-28)

Im Dezember 2012 wurde die Baugenehmigung für den Umbau des Altgebäudes auf dem Flurstück 1770 zu einem Nahversorgungszentrum mit folgenden Auflagen zu diesem Themenbereich erteilt:

- Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten. Der Gutachter hat seine Tätigkeit sowie die Umsetzung der nachfolgenden Nebenbestimmungen in Form eines schriftlichen Berichtes zu dokumentieren. Der beauftragte Sachverständige ist der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Platanenallee 16, 59425 Unna, (Ansprechpartner Herr Willeke, Tel.: 0 23 03 / 27-24 69), zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu benennen.
- Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, bisher unbekannte Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die

Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall abzustimmen.

- Die durch das Gutachten der Mull + Partner GmbH vom September 2011 ermittelten Untergrundverunreinigungen im Bereich der Zapfinsel einer früheren Tankstelle (RKS 10 und 11 des Gutachtens) sind durch Aushub zu sanieren. Nach dem Aushub sind Sanierungsbelegproben aus den Baugrubensohlen und Baugrubenwänden zu entnehmen. Als Sanierungszielwerte gelten 500 mg/kg KW, 3 mg/kg BTEX, 0,4 mg/kg Benzol. Die abschließende Verfüllung der Sanierungsgrube darf erst nach Vorlage der Sanierungsbeleganalysen und Zustimmung der Kreisverwaltung Unna erfolgen.
- Im Zuge der Erdarbeiten zur Parkplatzgestaltung und zur Kanalerneuerung ausgehobene Auffüllungsmassen sind aufzumieten und repräsentativ in Chargen von max. 500 m³ auf den Parametersatz der LAGA M 20 (2003), Tabellen 11.1.2-2 und 11.1.2-3, zu beproben. Die Untersuchungsergebnisse sind der Kreisverwaltung Unna vorzulegen. In Abhängigkeit von den Analyseergebnissen kann dann für jede Charge abgestimmt werden, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen das Material wiedereingebaut werden kann. Als Orientierung können die Vorgaben der LAGA (bis Z 2 unterhalb von Versiegelungen, bis Z 1.2 unterhalb von versickerungsfähigen Befestigungen, jeweils mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser) herangezogen werden.
- Die Auffüllungen im Bereich der versickerungsfähig zu pflasternden Flächen sind vorlaufend repräsentativ zu untersuchen. Die Untersuchungen haben den Parametersatz der LAGA M20 (2003), Tabellen 11.1.2-2 und 11.1.2-3 zu umfassen. Die Analyseergebnisse sind der Kreisverwaltung Unna vorzulegen. Anschließend kann entschieden werden, ob die versickerungsfähige Pflasterung erfolgen kann oder eine Versiegelung bzw. eine Bodenaustausch erfolgen muss.

Hinweis: Der Umgang mit den Auffüllungsmaterialien wurde zwischen dem Fachgutachter und dem Kreis Unna abgestimmt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Forderung nach einer Entfernung des Auffüllungsmaterials allein wegen der vorgefundenen erhöhten Sulfatgehalte als unverhältnismäßig angesehen wird. Die ermittelten Gehalte sind vergleichsweise moderat und es ist nach Aussage vom Kreis Unna erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass die Sulfatgehalte nach dem Einbau eines versickerungsfähigen Pflasters abnehmen werden. Gegen den Verbleib unterhalb einer versickerungsfähigen Pflasterung bestehen daher aus Sicht des Bodenschutzes und aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

- Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Abbruchmaterialien) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien als Trag- oder Gründungsschicht, zur Geländemodellierung, Flächenbefestigung oder Verfüllung von Kellerräumen, ist vom Bauherren beim Kreis Unna, Fachbereich Natur- und Umwelt, Platanenallee 16, 59425 Unna, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 in der zur Zeit gültigen Fassung (BGBl. I S. 2585), zu beantragen (s. Hinweis). Im Rahmen des Erlaubnis-antrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Der Einbau von Reststoffen aus industriellen Prozessen ist auf Flächen, die der Wohnnutzung dienen, nicht zulässig. Mit dem Einbau der Sekundärbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
- Unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Kreisverwaltung Unna eine gutachterliche Dokumentation zur Realisierung der vorgenannten Auflagen vorzulegen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Verdachtsfläche **20/371** im Altlastenkataster verzeichnet. Hier soll ein Groß- und Einzelhandel mit Farben, Lacken und Tapeten betrieben worden sein. Eine Bauarchivrecherche hat keine Hinweise zu oben benanntem Handel ergeben. Der zusätzlich aufgeführte Sanitärbetrieb hatte eine Ausstellungsfläche für Sanitär- und Badzubehör. Ein Werkstattbetrieb hat nicht stattgefunden. Die Schilderfertigung ist ein aktiver gewerblicher Betrieb.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Altlastenverdachtsfläche **20/645** im Altlastenkataster des Kreises Unna vermerkt. Es handelt sich um einen in historischen Karten eingetragenen Bachlauf (Seseke), der vermutlich Mitte der 1940er mit unbekanntem Materialien verfüllt wurde. Die Fläche betrifft überwiegend die festgesetzte Versorgungsfläche sowie einen Teilbereich des festgesetzten Mischgebietes (MI) 4 und der Lange Straße. Recherchen auf Grundlage der Preußischen Kartenaufnahme (Uraufnahme, 1836-1842) haben einen abweichenden Verlauf des Bachlaufs ergeben. Der Uraufnahme ist zu entnehmen, dass die Seseke weiter östlich – im Bereich der Kurt-Schumacher-Straße – und somit außerhalb des Plangebietes verlaufen ist. Aus Vorsorgegründen wird der im Altlastenkataster verzeichnete Bereich jedoch als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet. Jede weitere Entwicklung auf den betroffenen Grundstücken ist mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten abzustimmen.

2.4 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsbereich sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Auch historische Karten stellen keine Gewässer dar.

Das Niederschlagswasser wird von den versiegelten Flächen in die Kanalisation abgeleitet. Im Bereich der Garten- und Grünflächen kann der Niederschlag in den Untergrund versickern.

Der Kreis Unna weist darauf hin, dass in dem Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für unterkellerte Gebäude, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Sollten für dies Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach §49 Wasserhaushaltsgesetz direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitungen in das Kanalnetz für Gebäudedrainagen kann vom Kreis Unna keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

2.5 Schutzgut Klima und Luft/Klimaschutz und Klimaanpassung

Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die naturräumlichen Gegebenheiten, das Relief sowie die Oberflächenbeschaffenheit und den Bewuchs bestimmt.

Das Plangebiet liegt lt. Klimagutachten (KVR 1982) im Bereich des Klimas der Stadt mit Grünanteilen. Das Klima der Stadt zeichnet sich aus durch geringe extreme Witterungen, Winddämpfung, normale Feuchte sowie eine leichte Temperaturerhöhung. Der hohe Versiegelungsgrad im Untersuchungsbereich bewirkt hier allerdings lokal eine starke sommerliche Aufheizung der Flächen und Hallendächer. Die minimalen Gehölzbestände im Plangebiet tragen zudem nur wenig zur Dämpfung der Temperaturen bei. Flächen als Kaltluftspender sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für das Orts- bzw. Landschaftsbild sind insbesondere ästhetisch wirksame Komponenten und spezifische Ausstattungsmerkmale von Bedeutung. Entscheidend ist dabei die subjektive Erwartungshaltung des Betrachters. Hinzu kommen örtliche Gegebenheiten wie Relief, Wasser, Vegetation sowie Gebäude und Nutzungen.

Im vorliegenden Fall wird das Ortsbild von allen Seiten des Untersuchungsbereiches als durchweg uneinheitliche, städtisch geprägte Gemengelage wahrgenommen. Im Zentrum dominieren die zweckmäßige Halle des ehemaligen Verbrauchermarktes sowie die spärlich begrünte große Parkplatzfläche. Ungepflegte kleinere Pflanzbeete lassen den Bereich ungeordnet erscheinen. Lediglich in Randbereichen zur Eisenbahnlinie oder zwischen den Gebäuden an der Lange Straße und der Viktoriastraße sind höhere Bäume wie Robinien, Kiefern, Pappeln und Bergahorn als wohlthuende Grünstruktur wahrnehmbar.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

3. Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Mensch

Erholung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung.

Lärm

Die Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen, verursacht durch den Gesamtbetrieb des Vorhabens, an den nächstgelegenen Wohnhäusern die Richtwerte nach TA Lärm nicht überschreiten, soweit die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Schallimmissionsminderung durchgeführt werden.

Voraussetzung für die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte sind die im Gutachten aufgeführten Schallschutz-Maßnahmen (vgl. ITAB, Juni 2012, S. 34 ff). Mit Spitzenpegelüberschreitungen ist nicht zu rechnen.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen:

- Die Fahrgassen und alle weiteren von Kunden mit Einkaufswagen befahrbaren Bereich im Sondergebiet SO sind mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fase).
- Der Anlieferbereich (Kennzeichnung mit dem Planzeichen "schwarzes Dreieck") im Sondergebiet SO ist derart einzuhausen, dass für die Dachfläche, die Rückwand und die Seitenwand ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. $R_w \geq 20$ dB erreicht wird.

Ergänzend werden folgende Hinweise aufgenommen:

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Sondergebietes SO ist sicherzustellen, dass folgende Sachverhalte festgeschrieben / überprüft werden:

- Die Anlieferung von Waren darf nur zwischen 6:00 und 22:00 Uhr erfolgen.
- Die Öffnungszeiten der Nutzungen müssen so gewählt werden, dass die Kunden den Parkplatz nur zwischen 6:00 und 22:00 Uhr nutzen.

Lüftungsanlagen und Kühlaggregate:

Bei der Ausführungsplanung der Lüftungsanlagen und Kühlaggregate sind folgende Schalleistungen verbindlich zu beachten:

Für die Gesamtheit des Verflüssigers (insgesamt 1 Verflüssiger mit 10 Ventilatoren) wird ein höchstzulässiger Schalleistungspegel von $L_w \leq 71$ dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 angesetzt.

Haustechnische Klima- und Lüftungsgeräte:

Folgende Schalleistungen werden angesetzt und sind verbindlich zu beachten:

- Ansaug- bzw. Fortluftöffnung $LWA = 70$ dB(A)
- Außen- /Fortluftanschluss RLT-Gerät $LWA = 64/65$ dB(A)
- Gehäuseabstrahlung RLT-Gerät $LWA = 75$ dB(A)
- Kleinkältegeräte $LWA = 65$ dB(A)

Die Immissionen, die bei dem Bau einer Portalwaschanlage entstehen würden, wurden ebenfalls prognostiziert. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen für die Einhaltung der Geräuschimmissions- Richtwerte werden im Falle der Beantragung einer Waschanlage im Rahmen der Baugenehmigung festgeschrieben.

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

3.2 Schutzgut Fauna, Flora, Biotope und Artenschutz

Konflikte für das Schutzgut Biotope und Arten entstehen im Allgemeinen überwiegend durch den Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Überprägung. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“ werden keine potentiellen oder tatsächlichen Habitatstrukturen in Anspruch genommen.

Aufgrund der fehlenden Strukturen ist die Auswirkung der Planung auf vorhandene Biotope minimal. Die wenigen vorhandenen kleinkronigen Bäume in Hochbeeten auf dem Parkplatz sind nicht artenschutzrelevant und haben keine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der gesamte Untersuchungsbereich ist von intensiven Nutzungen (Hauptverkehrsstraße, Gewerbe, Parkplätze, Bahnlinie) geprägt. Störungen wie Erschütterungen, Lärm und visuelle Beunruhigung sind hier allgegenwärtig.

Da durch die Planung ein durch starke Beanspruchung geprägter Bereich in Anspruch genommen wird, sind Auswirkungen auf den Artenschutz nahezu ausgeschlossen. Aktuelle Gefährdungen von Einzelvorkommen oder Populationen von planungsrelevanten Arten sind auszuschließen. Auch das Fundortkataster @LINFOS sowie eigene Begehungen ergeben keine Hinweise auf Gefährdungen von Populationen oder Einzelindividuen.

Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt, für eine vertiefende Prüfung in Stufe II besteht keine Notwendigkeit.

3.3 Schutzgut Boden und Altlasten

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen durch den Verlust, Belastung und Inanspruchnahme natürlicher oder wertvoller Böden. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt Viktoriastraße“ trifft dies nicht zu. Hier werden ausschließlich bereits versiegelte und befestigte Böden in Anspruch genommen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten (s. auch Kapitel 2.3 Altlasten).

3.4 Schutzgut Wasser

Das Planvorhaben bewirkt keine wesentliche Änderung des Wasserhaushaltes im Untersuchungsgebiet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist zukünftig auf den wenigen gestalteten Grünflächen in den Randbereichen des Parkplatzes gewährleistet. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen wird weiterhin in die Kanalisation abgeführt.

3.5 Schutzgut Klima und Luft/Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei Umsetzung der Planung werden bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Somit entstehen keine zusätzlichen negativen kleinklimatischen Auswirkungen. Zudem wird durch die Wiedernutzung dieses Standortes eine Inanspruchnahme von Freiflächen verhindert.

Die zentrale Lage der Geschäftsansiedlung, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Angebot an Fahrradstellplätzen ermöglicht eine Reduzierung des Individualverkehrs und entspricht so den Ansprüchen an eine klimagerechte Stadtentwicklung. Die geplante Teildachbegrünung des Gebäudes begünstigt darüber hinaus positive kleinklimatische Effekte. Auf die Festsetzung zusätzlicher gebäudespezifischer Maßnahmen zum Klimaschutz wird verzichtet, da die bereits existierenden Energiefachrechte weitergehende Regelungen treffen.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Umsetzung der Planung wird sich das Ortsbild nicht wesentlich verändern. Der dominierende Zweckbau des Einkaufsmarktes bleibt in seiner wesentlichen Substanz erhalten. Auch die Ausdehnung des großen Parkplatzes bleibt bestehen, wird aber durch Neuordnung und die Pflanzung von großkronigen Bäumen in seinem Erscheinungsbild positiv verändert. Der Ge-

samteindruck von Gewerbe und Zweckbauten verändert sich jedoch nicht. Eine Aufwertung des Ortsbildes kann die zusätzlich vorgesehene Pflanzung von Bäumen und weiteren Gehölzen in den geplanten randlichen Grünflächen bewirken.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter liegen nicht vor.

3.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch weiterhin als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet genutzt.

3.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zu einer Veränderung der beschriebenen Auswirkungen führen.

3.10 Planungsalternativen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzung einer bereits vorhandenen Bausubstanz. Für die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums gibt es daher im näheren Umfeld keine Planungsalternativen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen

4.1 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da es sich gem. § 4, Abs. 2.1 Landschaftsgesetz NRW um die Nutzung einer bereits rechtmäßig baulich genutzten Fläche handelt. Die Umsetzung der Planung ist demnach nicht als Eingriff zu werten.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten. Ziel und Gegenstand des Monitorings ist es, die Prognosen des Umweltberichts durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Da die Stadt Lünen keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen. Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich dazu verpflichtet, die Stadt Lünen über die bei ihnen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu unterrichten. Insofern sind als Maßnahmen im Sinne der Anlage 1 Satz 3 b) BauGB die laufende Auswertung von Hinweisen der Bürger sowie vorhandener und zukünftiger regelmäßiger städtischer Untersuchungen (z.B. Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte, Gewerbeentwicklungskonzept, Masterplan Einzelhandel) zur Abhilfe im Bedarfsfalle vorgesehen, ebenso die laufende Auswertung zu den Anforderungen des § 1, Abs. 6 BauGB und die Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle.

Die plangerechte Ausführung des Bebauungsplanes wird durch die zuständigen Fachämter der Stadt Lünen gewährleistet. Die Kontrollen von Kompensationsmaßnahmen, besonders zu schützenden Bereichen oder artenschutzrechtliche Maßnahmen sind bei dem Bebauungsplan Nr. 204 nicht erforderlich.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lünen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“. Ziel ist es, Planrecht für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, einen Drogerie- markt und ergänzende nicht-zentrenrelevante Fachmärkte zu schaffen.

Der Bereich wird zum überwiegenden Teil durch Gebäude und befestigte Flächen geprägt. Die vorhandene Vegetation beschränkt sich auf wenige private Grünflächen und randlich flan- kierende Baumbestände. In die Gehölzbestände wird nicht eingegriffen. Der zentrale Parkplatz wird mit Bäumen neu bepflanzt. Lebensräume von planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Klimaverhältnisse sowie Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Im Untersuchungsbereich sind Untergrundverunreinigungen festgestellt worden. Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffe in den Untergrund gutachterlich zu begleiten. Die Kreisverwaltung Unna ist im Rahmen der anstehenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die Details der aus Sicht der Altlastenbearbeitung notwendigen Maßnahmen in Form von Auflagen festle- gen zu können. Zwei Bereiche werden als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährden- den Stoffen belastet sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Die Planung bewirkt keine wesentliche Veränderung des Ortsbildes. Positiv wirkt sich die Be- pflanzung des Parkplatzes mit großkronigen Bäumen aus.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist gem. § 4 Landschaftsgesetz NRW nicht erforderlich.

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen, verursacht durch den Gesamtbetrieb des Vorhabens, an den nächstgelegenen Wohnhäusern die Richtwerte nach TA Lärm nicht überschreiten, soweit die aufgeführten Maßnahmen und Hinwei- se zur Schallimmissionsminderung durchgeführt werden.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern treten nicht auf.

Planungsalternativen liegen nicht vor.

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist damit abschließend festzuhalten, dass Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaft sowie Artenschutz nicht zu erwarten sind.

Lünen, Stand März 2014

Abteilung Stadtplanung

gez.

Thomas Berger
Abteilungsleitung

gez.

Caroline Gresch
Sachbearbeitung