

**Stadt Werne
III/62
Stadtentwicklung/Stadtplanung**

**Begründung
zum**

**Bebauungsplan 5 F
- Nahversorgungszentrum Am Bahnhof -**

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Ziele	3
2	Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan	6
4	Derzeitige Situation im Plangebiet	6
4.1	Nutzungen	6
4.2	Verkehr	7
4.3	Ver- und Entsorgung	7
5	Erläuterungen zum Planentwurf	8
5.1	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept	8
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Stellplätze	9
5.5	Erschließung	10
6	Prüfung der UVP-Pflicht	10
7	Umweltbericht	11
7.1	Schutzgut Mensch	11
7.2	Schutzgut Pflanze	12
7.3	Schutzgut Tier	12
7.4	Schutzgut Boden	12
7.5	Schutzgut Wasser	14
7.6	Schutzgut Luft	15
7.7	Schutzgut Klima	16
7.8	Schutzgut Ortsbild	16
7.9	Schutzgut Kulturgüter	17
7.10	Schutzgut Sachgüter	17
7.11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
7.12	Immissionsschutz	20
7.13	Auswirkungen der Planung	20
8	Denkmalschutz	22
9	Kampfmittel	22
10	Bergbau	22
11	Bodenordnung	22
12	Kosten	22

1 Planungsanlass und Ziele

Die Stadt Werne beabsichtigt seit langem, den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld, die sich derzeit in einem desolaten Zustand befinden, städtebaulich aufzuwerten. Im Jahr 1999 wurde der Standort Werne an der Lippe in das "Aktionsprogramm 100 Bahnhöfe" des Landes NRW aufgenommen. Im Rahmen dieses Programms ließ die Stadt im Jahr 2001 einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeiten, der die Eckpunkte für die weitere Entwicklung des Bahnhofs Werne und seines städtebaulichen Umfeldes vorgibt.

Vordringliche Aufgaben zur Entwicklung des Bahnhofsquartiers sind die Instandsetzung und Nutzung des Empfangsgebäudes. Mit der Verlegung der Polizeidienststelle vom Konrad-Adenauer-Platz in den Bahnhof wurde eine langfristig tragfähige Lösung für die Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes gefunden. Zur Aufwertung des Standorts ist außerdem die Ordnung und Entwicklung des momentan als Parkplatz genutzten Bahnhofsvorplatzes vorgesehen.

Im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs liegt die im städtischen Eigentum befindliche Schützenplatz-Wiese, die im Zusammenhang mit einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung des Bahnhofsquartiers baulich genutzt werden soll. Im Rahmen der Umgestaltung ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums projektiert. Das Planvorhaben ist integraler Bestandteil der Ausbaumaßnahmen im Rahmen des "Aktionsprogramms 100 Bahnhöfe", das Fördermittel zur Umgestaltung des Werner Bahnhofs bereitstellt. Die Realisierung eines Nahversorgungszentrums ist als Entwicklungsmaßnahme zur Erneuerung des Bahnhofsbereichs erforderlich, um die Gesamtinvestition wirtschaftlich tragfähig zu gestalten.

Gestützt wird die planerische Absicht der Stadt Werne durch ein Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) aus dem Jahr 2000. Ziel dieser Strukturuntersuchung, die in enger Abstimmung mit der IHK zu Dortmund und dem Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte erstellt wurde, war die Sicherung der versorgungsstrukturellen Eigenständigkeit Wernes als Mittelzentrum und die Entwicklung des Einzelhandels unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion und des vorhandenen Einzelhandelsbestandes. Dabei waren Aussagen zu treffen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen, sinnvolle Ergänzungen der Sortimente und der Standorte sowie notwendige Anpassungsmaßnahmen zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Der Bahnhof und der im Rahmen dieses Bebauungsplans vorgesehene Einzelhandelsstandort östlich des Bahnhofs sind räumlich-funktional dem nordwestlichen Siedlungsbereich der Kernstadt zugeordnet. Dieser Bereich weist eine deutliche Unterversorgung in der Lebensmittel-Grundversorgung auf. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der Fläche westlich des Bahnhofs kann eine deutliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation erreicht werden.

Um die bestehenden Versorgungsengepässe im Werner Nordwesten abzubauen und gleichzeitig eine für die Instandsetzung und Erhaltung des Bahnhofsgebäudes wirtschaftlich tragfähige Lösung zu erhalten, soll deshalb die Fläche nördlich der Zufahrt zum Bahnhof als Einzelhandelsstandort entwickelt werden.

Regionales Einzelhandelskonzept

Die Kommunen des östlichen Ruhrgebiets haben im Jahr 2000 mit dem "Regionalen Einzelhandelskonzept" Leitlinien für die künftige Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in der Region vereinbart. Bei konkreten Ansiedlungs- oder Änderungsvorhaben soll im Zuge der interkommunalen Abstimmung ein regionaler Konsens erreicht werden.

Eine wesentliche Zielsetzung des Konzeptes ist der restriktive Umgang mit der Ausweitung von großflächigen Einzelhandelsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Randlagen und an nicht integrierten Standorten. Zur Verbesserung und Sicherung der Wettbewerbsposition der Städte mit mittelzentralen Versorgungsfunktionen gilt es vor allem großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte, Fachmärkte) in die gewachsenen Einkaufslagen zu integrieren, da häufig großflächige Anbieter mit Schwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Fachmärkte fehlen. Zur Sicherstellung der Nahversorgung in den Citys und sonstigen Stadtteilen und Stadtgebieten sind Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs und ergänzende Dienstleistungen so dezentral und wohnungsnah vorzuhalten, dass dabei eine fußläufige Erreichbarkeit für alle Einwohner möglich und zumutbar ist.

Bei der Fläche des geplanten Nahversorgungszentrums östlich des Bahnhofs handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit unmittelbarer funktionaler und räumlicher Zuordnung zum nordwestlichen Wohnbereich der Kernstadt, mit dem die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs langfristig gesichert werden soll.

Das geplante Projekt ist nahversorgungsrelevant und wird keine bzw. allenfalls geringfügig auswärtige Kunden anziehen. Sowohl aufgrund der Standortbedingungen wie auch unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² ist daher von einem regionalen Konsens auszugehen. Schädliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den Nachbargemeinden sind wegen der geplanten Größenordnung nicht zu erwarten.

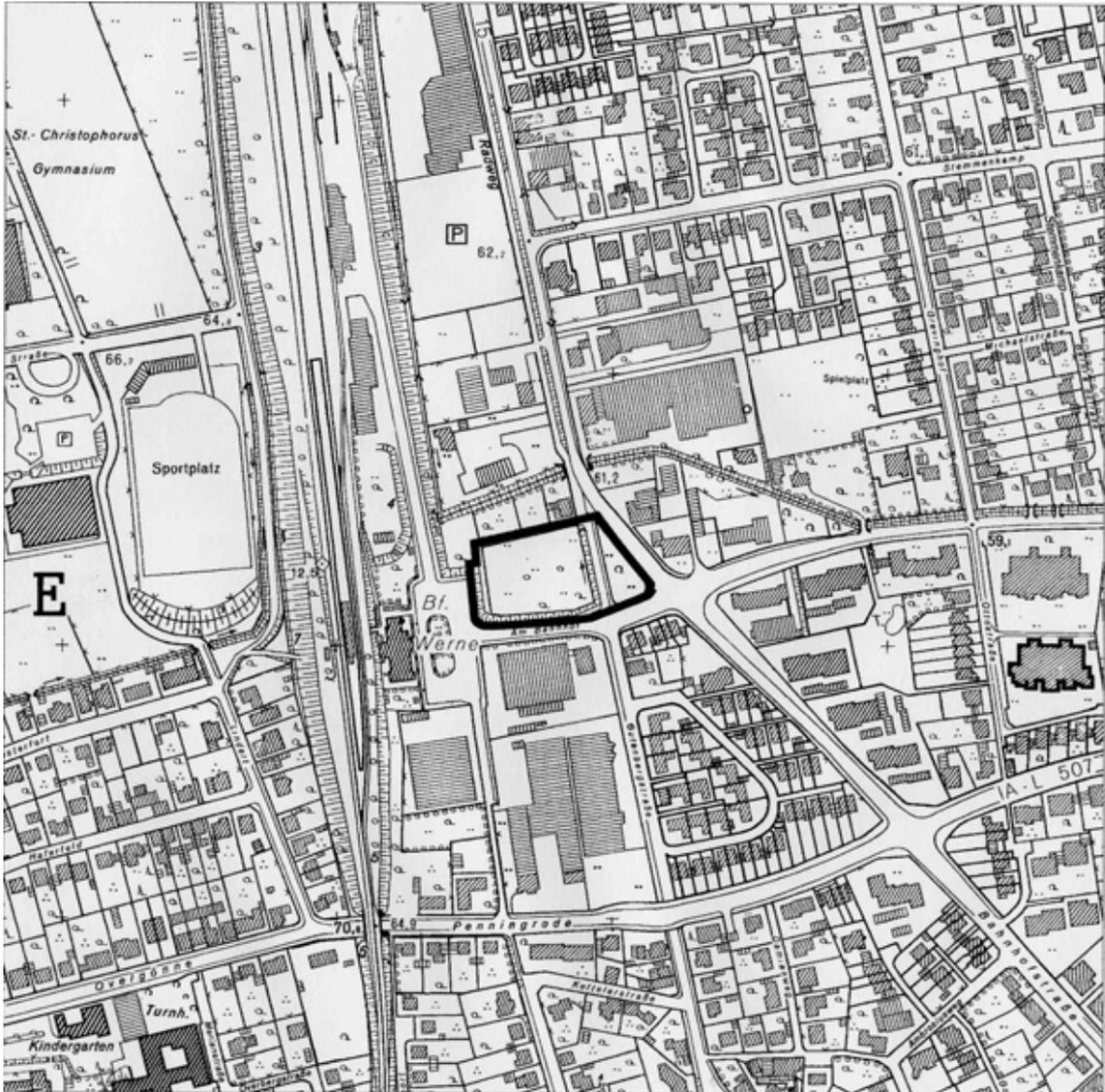
2 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das ca. 7.100 m² große Plangebiet befindet sich etwa 750 m nordwestlich der Werner Innenstadt. Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 17, 18 und 19, Flur 24, Gemarkung Werne-Stadt. Nach Osten verlängert sich diese Grenze um 5,0 m bis zur Capeller Straße (K 15), nach Westen ist die Grenze um ca. 3,0 m verlängert.
- Im Osten verläuft die Grenze in einem Abstand von 5,0 m parallel zur Capeller Straße bis zum Fußgängerüberweg der Straße "Am Bahnhof".
- Im Süden ist das Plangebiet durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am Bahnhof" begrenzt.
- Im Westen verläuft die Grenze entlang der östlichen Böschungsoberkante des Bahnhofsvorplatzes bis zum Flurstück 16, Flur 24, Gemarkung Werne-Stadt.

Danach knickt sie ca. 5,0 m nach Osten ab und führt von dort nach Norden bis zum Anschluss an die nördliche Planbereichsgrenze.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Übersicht zu entnehmen.



Räumlicher Geltungsbereich M 1 : 5000

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im am 28.07.03 vom Regionalrat beschlossenen neuen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) ist das Plangebiet überwiegend als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der östliche Teilbereich, in dem das Nahversorgungszentrum realisiert werden soll, ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da es sich bei dem Vorhaben aufgrund der geplanten Verkaufsflächen um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) BauNVO handelt, wird eine Änderung des vorbereiteten Bauleitplans und Ausweisung des Bereichs als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" erforderlich.

Das Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 08.12.03 mit dem Änderungsbeschluss des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses eingeleitet. Dieses Verfahren umfasst einen größeren Bereich und bezieht auch das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude, den Bahnhofsvorplatz und eine Fläche nördlich des Bahnhofs mit ein, die künftig als Park + Ride - Parkplatz genutzt werden soll.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 26.03. bis 26.04.04, die frühzeitige Bürgeranhörung fand am 03.05.04 statt. Am 19.05.04 wurde der Offenlegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 01.06. bis 01.07.04. In der Ratssitzung am 14.07.04 wurde der Feststellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 2 des Kreises Unna, Raum Werne-Bergkamen. Im Landschaftsplan werden daher keine Aussagen zum Plangebiet gemacht.

4 Derzeitige Situation im Plangebiet

4.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und als Extensivrasenfläche zu charakterisieren. Bis zu Beginn der Vegetationsperiode wurde die Fläche durch eine Reihe Schwarzhybridpappeln und verschiedene andere Gehölzstrukturen wie Lebensbäume oder Fichten und Birken geprägt.

Alle zwei Jahre wird die Fläche bislang durch den Schützenverein Lütkeheide zur Durchführung des Schützenfestes genutzt. Im Vorfeld der Planungen wurde mit dem Schützenverein vereinbart, dass dieser seine Veranstaltungen nach Realisierung des Bauvorhabens auf der direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche, die sich in städtischem Eigentum befindet, durchführen kann. Dazu wird eine Befestigung des Zeltstandorts als Schotterrasen erforderlich. Da die künftige Schützenplatzfläche deutlich kleiner als die bisherige ist, kann im Rahmen der Feste der Parkplatz des Nahversorgungszentrums teilweise mit genutzt werden.

Auf der südlichen Seite der Straße "Am Bahnhof" grenzt die Fa. Sanavita AG & Co. an, die mit der Herstellung und dem Handel von Arzneimitteln beschäftigt ist. Ebenfalls südlich der Straße "Am Bahnhof" befindet sich die Wohnbebauung an der Gutenberg-

straße. Im Südosten und Osten befinden sich - durch die Straße "Am Bahnhof" und die Capeller Straße getrennt - weitere Wohngebiete.

Direkt nördlich des Plangebiets liegt ein einzelnes Wohngebäude. Dieses Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.2 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch öffentliche Straßenverkehrsflächen begrenzt. Im Süden ist dies die Straße "Am Bahnhof". Diese Straße ist als Gemeindestraße klassifiziert. Im Osten befindet sich die als Kreisstraße K 15 klassifizierte Capeller Straße, über die das Plangebiet mit den angrenzenden innerstädtischen Wohngebieten im westlichen Teil des Stadtgebietes verbunden ist. Nach Norden führt die Capeller Straße in die Nachbargemeinde Nordkirchen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Derzeit ist das Plangebiet über die Buslinie R 81 - Unna/Bergkamen/Werne -, die den Bahnhof im Stundentakt anfährt und auf den Zugverkehr in Richtung Münster und Dortmund abgestimmt ist, an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Unmittelbar westlich des Gebietes befindet sich der Bahnhof Werne. Von hier aus fahren Nahverkehrszüge in die benachbarten Städte Lünen und Dortmund bzw. Ascheberg und Münster. Für das geplante Nahversorgungszentrum besitzt der Bahnhof allerdings im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Standorts durch öffentliche Verkehrsmittel keine Bedeutung.

Radverkehr

Im Osten durchquert ein wichtiger Radweg die Fläche, der nach Süden an der Bahnhofstraße entlang in die Innenstadt, nach Norden an der Capeller Straße entlang in den Natur- und Freiraum nördlich der Kernstadt Werne führt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasser

Für das Plangebiet liegt mit dem Zentralen Entwässerungsplan (ZEP) der Stadt Werne von 1971 eine genehmigte und ständig fortgeschriebene Kanalnetzplanung vor, die die Entwässerung des Bereichs im Mischsystem vorsieht.

Gas/Wasser/Strom/Telekommunikation

Die notwendigen Netze der Versorgungsträger sind vorhanden. Die Energieversorgung (Gas/Strom) ist über die Netze der RWE sichergestellt, die Trinkwasserversorgung durch die Leitungen der Gelsenwasser AG als örtlichem Versorgungsträger. Der Anschluss an das Fernmeldenetz erfolgt über die Einrichtungen der Deutschen Telekom AG.

5 Erläuterungen zum Planentwurf

5.1 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Der geplante Einzelhandelsstandort am Bahnhof befindet sich außerhalb des Zentrums des Siedlungsschwerpunkts, jedoch inmitten eines Nahversorgungsbereichs und ist in diesen stadträumlich und städtebaulich integriert. Innerhalb eines Radius von 1000 m zum geplanten Standort leben etwa 8.500 Einwohner. In diesem Umkreis befindet sich kein Lebensmittelmarkt, d.h. es müssen derzeit vergleichsweise weite Wege für den täglichen Einkauf zurückgelegt werden.

Um diese Situation zu verbessern, sieht das vorliegende Konzept die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 850 m² und eines angegliederten Getränkemarkts mit ca. 570 m² vor. Ferner sollen in das Gebäude ein Drogeriemarkt mit etwa 230 m² und ein Backshop (ca. 50 m²) integriert werden. Insgesamt sollen am Standort ca. 1.700 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Das Nutzungskonzept für das neue Gebäude erfüllt die städtischen Zielvorgaben zur Sicherung der Grundversorgung im westlichen Stadtgebiet.

Die Sortimente und die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend der folgenden Tabelle festgelegt:

Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt

Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Körperpflege, nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel

WB Nr.	Kernsortiment	Maximale Verkaufsflächen (m ²)
- WB 00-13, 960	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter)	790
- WB 15-18		
- WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel (insgesamt max. 60 m ²)	60
	Lebensmitteldiscounter	850
- WB 11	Getränkemarkt	570
	Drogeriemarkt	230
Kernsortimente insgesamt		1.650
	Ergänzendes Nahversorgungsangebot	
	Backshop	50
Verkaufsflächen insgesamt maximal		1.700

Abgrenzung der Sortimente SB-Discountmärkte, Getränke- und Drogeriemärkte gem. Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBl. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

Das geplante Gebäude besteht überwiegend aus Klinker- und Glasflächen. Im Einmündungsbereich Capeller Straße / Straße "Am Bahnhof" wird zur städtebaulichen Betonung der Situation ein markantes Eckgebäude in einer Aluminium-Glaskonstruktion errichtet. Die vier Eingänge des Gebäudes orientieren sich zur Straße "Am Bahnhof".

Die Erschließung des Grundstücks soll über die Straße "Am Bahnhof" erfolgen. Für das Gebäude sind ca. 120 Stellplätze vorgesehen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der zentrale Bereich des Plangebiets wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" ausgewiesen. Die zulässigen Sortimente sind entsprechend Kapitel 5.1 im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Grundflächenzahl bestimmt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird hier die Obergrenze für sonstige Sondergebiete (gemäß § 17 BauNVO) nicht ausgeschöpft. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls auf 0,6 festgesetzt. Hinsichtlich der Geschossigkeit des Gebäudes wird im Bebauungsplan eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Da es sich bei dem geplanten Nahversorgungszentrum um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m handelt und die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden, trifft hier weder die offene noch die geschlossene Bauweise zu. Wegen der unterschiedlichen Bauformen lässt sich zudem keine eindeutige abweichende Bauweise bestimmen. Für das Plangebiet wird daher keine Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5.4 Stellplätze

In der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, differenziert nach Art der Verkaufsstätte, aufgeführt. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche ist entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf 1 Stellplatz je 10 - 30 m² Verkaufsnutzfläche bereitzustellen.

Bei der geplanten Verkaufsfläche von 1.700 m² ergibt sich daraus ein Stellplatzbedarf von 57 bis 170 Stellplätzen. Die Konzeption sieht ein Angebot von ca. 120 Stellplätzen vor, so dass eine bedarfsgerechte Anzahl von Stellplätzen an diesem Standort vorgehalten werden kann.

Die Stellplätze werden südlich und westlich des geplanten Nahversorgungszentrums auf einem etwa 3.100 m² großen Kundenparkplatz entstehen. Die Zu- und Abfahrt zu diesem Parkplatz erfolgt über die Straße "Am Bahnhof". Die Kundenfahrzeuge erreichen

und verlassen den in diesem Bereich ca. 2 m unter dem Niveau der Straße gelegenen Parkplatz über eine Rampe. Die Fahrflächen auf dem Parkplatz sollen in einem glatten Asphaltbelag ausgestaltet werden.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet ist über die historische Allee "Am Bahnhof" mit ihrem schützenswerten Baumbestand, die auf die Capeller Straße (K 15) führt, an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Die Straße "Am Bahnhof" befindet sich außerhalb des Planbereichs und erschließt das Gebiet von Süden. Da das Plangebiet über die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen ist, werden im Gebiet selbst keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet.

Die Anlieferung erfolgt über die Capeller Straße. An der Nordostecke der Gebäudes ist ein entsprechend großer Anlieferungsbereich für den Discounter und den Getränkemarkt vorgesehen. Die Anlieferung soll komplett eingehaust werden und über ein schließbares Tor an der Ostfassade verfügen. Die Anlieferung des Drogeriemarktes und des Backshops sollen über die jeweiligen Kundeneingänge an der südlichen Gebäudeseite erfolgen.

Der derzeit noch innerhalb des Plangebiets vorhandene Radweg wird verlegt und soll künftig entlang der Capeller Straße geführt werden.

6 Prüfung der UVP-Pflicht

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu prüfen, ob die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) notwendig ist. Das UVPG enthält in Anlage 1 zum UVP-Gesetz eine Liste UVP-pflichtiger Vorhaben.

Der Bebauungsplan schafft im Sinne des UVPG die planungsrechtliche Grundlage zum "Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO" (siehe Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.6). Eine UVP-Pflicht ergibt sich, sobald die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO eine Größe von insgesamt 5.000 m² überschreitet. Eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ wird bei einer festgesetzten Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² notwendig. Diese Regelungen gelten gemäß Nr. 18.7 der Anlage zum UVPG für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB bzw. gemäß Nr. 18.8 der Anlage zum UVPG für sonstige Gebiete, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 7.100 m². Im Bebauungsplan wird für das Nahversorgungszentrum eine zulässige Geschossflächenzahl von GFZ 0,6 festgesetzt. Bezogen auf die Grundstücksfläche könnte damit bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 maximal eine Geschossfläche von 4.260 m² realisiert werden. Die Fläche befindet sich nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sondern ist als sonstiges Gebiet entsprechend der Nr. 18.8 einzustufen. Da der Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche überschritten wird, ist für das Planvorhaben eine "allgemeine Vorprüfung des Einzel-

falls" im Sinne des UVPG erforderlich. Diese "allgemeine Vorprüfung" mit Ermittlung der umweltrelevanten Belange und umweltbezogenen Aspekte wird im folgenden Kapitel durchgeführt.

7 Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan sollen zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 1 UVPG). Die ermittelbaren umweltrelevanten Informationen werden tabellarisch im Umweltbericht zusammengefasst. Insbesondere sollen die Auswirkungen auf die im § 1a (2) Nr. 3 BauGB genannten relevanten Schutzgüter dargestellt werden. Dies dient der im § 1a (2) BauGB aufgeführten Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Schutzgut	Zu erwartende Auswirkungen der Planung
7.1 Schutzgut Mensch	<p>Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion als auch Aspekte des Immissionsschutzes von Bedeutung.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Stadt. Im Südosten und Osten grenzen Wohngebiete an, im Südwesten befinden sich gewerbliche Nutzungen. Westlich des geplanten Nahversorgungszentrums liegt der Bahnhof.</p> <p>Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebiets nur eingeschränkt vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur weitgehend fehlt. Lediglich für den Schützenverein Lütkeheide besitzt die Fläche als Standort für das Schützenfest besondere Bedeutung. Der Verlust dieses Standortes wird allerdings durch die Verlagerung auf die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Freifläche weitestgehend ausgeglichen.</p> <p>Zur Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen für die vorhandenen Wohngebäude an der Straße "Am Bahnhof" wurden Verkehrszählungen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Zählungen flossen in die schalltechnische Untersuchung ein. Ergebnis dieses Berichts ist, dass sich der Beurteilungspegel für den gesamten öffentlichen Straßenverkehr nur unwesentlich erhöhen und deshalb nicht zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV führen wird. Insgesamt ist festzustellen, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Nahversorgungszentrums eine zumutbare Belastung für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung darstellen.</p> <p>Auch bei der Untersuchung des Gewerbelärms ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter</p>

7.1 Schutzgut Mensch	Berücksichtigung verschiedener Anforderungen an den Betrieb und den technischen Aufbau, wie z.B. schalldichte geschlossene Einhausung des gesamten Lieferbereichs, nicht zu erwarten.
7.2 Schutzgut Pflanze	<p>Das Plangebiet ist als Extensivrasen mit einem breiten Weidengebüsch und Baumreihen in den Randbereichen gekennzeichnet. Die potenzielle natürliche Vegetation ist als trockener Buchen-Eichenwald eingestuft. Folgende Gehölze befanden sich auf der Fläche: Salweide, Lebensbaum, serbische Fichte, Birke, Hainbuche und nordamerikanische Schwarzpappel-Hybriden. Diese Vegetation wurde vor Beginn der Vegetationsperiode entfernt.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft dargestellt. Die Ergebnisse sind dem Kapitel 7.11 zu entnehmen.</p>
7.3 Schutzgut Tier	<p>Im Plangebiet wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es ist hier mit dem üblichen Singvogel-Artenspektrum von Siedlungsbereichen zu rechnen. Ob durch die Realisierung der geplanten Bebauung eine nachhaltige Beeinträchtigung des Artenspektrums zu erwarten ist, kann ohne weitergehende Untersuchungen nicht abschließend bewertet werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass durch den Verlust von Lebensräumen Beeinträchtigungen stattfinden. Andererseits werden im Zuge der Planungen bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich neue Lebensräume für die heimische Fauna geschaffen.</p>
7.4 Schutzgut Boden	<p>Entsprechend der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen besteht der Boden im Plangebiet aus feinsandig-lehmigem Schluff. Der mittlere Schwankungsbereich der Grundwasseroberfläche liegt zwischen 0,4 und 1,3 m unter Flur. Das bedeutet, dass in Abhängigkeit von den Witterungsbedingungen auch geringere als die hier ermittelten Wasserstände auftreten können.</p> <p>Um sicherzustellen, dass im Plangebiet keine problematischen Materialien oder Bodenkontaminationen vorhanden sind, wurde das Ingenieurbüro für Prüftechnik aus Arnberg mit der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Insgesamt wurden 9 Rammkernsondierungen bis zu Sondierertiefen von 3 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Dabei wurden im östlichen Teilbereich der Schützenwiese zwischen dem Radweg und der Capeller Straße anthropogene Auffüllungen (Sande und Schluffe mit Anteilen von Bauschutt, Ziegelbruch, Beton, z.T. Glas) in Mächtigkeiten zwischen 0,55 und max. 2,5 m festgestellt. Die oberste Schicht der Auffüllung bildet eine Lage aus Mutterboden oder Oberboden.</p> <p>Unterhalb der Auffüllungen folgen die natürlichen quartären Schichten als Schluffe und Sande. Nach Abschluss der Son-</p>

7.4 Schutzgut Boden	<p>dierarbeiten konnte in allen Sondierlöchern ein Grundwasserstand zwischen 1,1 und 2,0 m unter der Geländeoberkante festgestellt werden. Aus der Auffüllung wurde eine Einzelprobe des aufgefüllten Tiefenabschnitts von 0,15 bis 0,95 m der Rammkernsondierung 1 analytisch auf den Parametersatz der LAGA-Mitteilungen Nr. 20 untersucht. Diese Probe wurde ausgewählt, da der Gutachter in dem Material dieser Probe auf Grund der Zusammensetzung von dem höchsten Schadstoffpotenzial innerhalb der aufgeschlossenen Auffüllungen ausgeht.</p> <p>Die Analyseergebnisse zeigen leicht erhöhte Schadstoffgehalte. Es wurde im Feststoff ein Gehalt von 3,87 mg/kg PAK ermittelt (LAGA Z 1.1). Ansonsten fielen noch erhöhte pH-Werte der Kategorie LAGA Z 1.2 (Eluat) und Z 2 (Feststoff) auf. Alle anderen untersuchten Parameter blieben unauffällig.</p> <p>In seiner Bewertung der Daten gibt der Gutachter an, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung sowohl für den Gefährdungspfad "Boden-Mensch / Direktkontakt" als auch für "Boden-Grundwasser" bei der angedachten Nutzung unterschritten werden. Nutzungseinschränkungen oder eine Grundwassergefährdung sind nicht abzuleiten.</p> <p>Auf Grund des stichprobenhaften Charakters von Rammkernsondierungen wird eine gutachterliche Begleitung von Auskofferungsarbeiten im Bereich der anthropogenen Auffüllungen empfohlen.</p> <p>Auf Grund der dokumentierten Auffüllungssituation im östlichen Teil der Fläche wurde diese zwischenzeitlich unter der Nummer 08/0618 (vgl. Anlage 1) als Altablagerung in das Altlastenkataster des Kreises Unna aufgenommen. Auch wenn die bisher ermittelten Daten auf ein vergleichsweise geringes Belastungspotenzial hindeuten, das bei der vorgesehenen Nutzung tolerierbar ist, wurde die Aufnahme der Fläche wegen des bisher lediglich orientierenden Charakters der Untersuchungen notwendig.</p> <p>Die Auffüllungen mit Bauschuttanteilen reichen bis in den Grundwasserschwankungsbereich. Die ermittelten Schadstoffgehalte bewegen sich aber auf einem niedrigen Niveau. Die erhöhten pH-Werte sind materialbedingt und nicht beurteilungsrelevant. Eine Untersuchung auf PAK im Eluat wurde nicht angestellt. Angesichts der lediglich geringfügig erhöhten Gehalte von 3,87 mg/kg PAK im Feststoff ist selbst bei einer Lage der Auffüllung im Grundwasser nicht von einer relevanten Eluierbarkeit auszugehen. Demnach kann auf ergänzende Eluatanalysen auf den Parameter PAK verzichtet werden.</p> <p>Da nur eine Einzelprobe aus einer der drei im auffälligen Flächenbereich niedergebrachten Sondierungen analysiert wurde, kann die bisherige analytische Beschreibung der Auf-</p>
---------------------	--

7.4 Schutzgut Boden	<p>füllung nur orientierenden Charakter haben. Da in dieser Auffüllung der Rammkernsondierung 1 aufgrund ihrer Heterogenität und Zusammensetzung die höchsten Schadstoffgehalte zu erwarten waren, kann auf weitere Untersuchungen verzichtet werden.</p> <p>Ein von der Auffüllung ausgehendes Gefährdungspotenzial ist angesichts der künftigen Nutzung als Standort eines Lebensmittel- und Getränkemarktes mit Parkplatzflächen nicht gegeben. Erd- und Aushubarbeiten im Bereich der Altablagerung sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten. Der Sachverständige hat seine Tätigkeit in Form eines schriftlichen Berichtes zu dokumentieren. Dieser Bericht ist der Kreisverwaltung Unna nach Abschluss der Maßnahmen unaufgefordert zuzusenden.</p>
7.5 Schutzgut Wasser	<p>Bei der Untersuchung des Schutzgutes Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Darüber hinaus soll der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser untersucht werden.</p> <p>Das im Plangebiet vorwiegend anstehende Bodenmaterial besteht aus kleinräumig wechselnden Abfolgen von Schluffen und Sanden. Neben reinen Fein-/Mittelsanden kommen auch stark schluffige Feinsande bis schwach schluffige bzw. schwach feinkiesige Sande vor. Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser werden zurzeit über die Fläche versickert.</p> <p>Für das Bebauungsplangebiet liegt mit dem Zentralen Entwässerungsplan (ZEP) der Stadt Werne von 1971 eine genehmigte und stetig fortgeschriebene Kanalnetzplanung vor, die die Entwässerung des Planbereichs im Mischsystem vorsieht. Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an den im Süden des Plangebiets verlaufenden Hauptsammler zur Kläranlage Werne abgeführt.</p> <p>Die Entwicklung des Plangebiets stellt einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, da durch die Versiegelung von Flächen die direkte Versickerung der Oberflächenwässer in Teilflächen gehemmt wird. Vielmehr wird das Oberflächenwasser erst über den Umweg über die zentrale Mischwasserkanalisation dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Der Grundsatz, dass Oberflächenwasser ortsnah dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden soll, kann im Plangebiet voraussichtlich nicht umgesetzt werden.</p> <p>Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Etwa 30 - 35 m nördlich des Plangebiets verläuft der Piepenbach. Eine ungedrosselte Einleitung des unbelasteten Oberflächenwassers in diesen Vorfluter ist allerdings nicht mehr möglich, da der Piepenbach bereits heute über keine weiteren Aufnahmekapazitäten verfügt. Damit ist die gemäß § 51 a LWG NRW vorgeschriebene Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer prinzipiell nicht zu</p>

7.5 Schutzgut Wasser	<p>fordern. Nur wenn die Einleitungsmenge gedrosselt und auf den potenziell natürlichen Gebietsabfluss von 5 l/s je Hektar begrenzt wird, ist eine direkte Einleitung in den Vorfluter denkbar. Für darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser ist eine Rückhaltung vorzusehen, alternativ kann das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Aus den bisher vorliegenden Daten (Baugrundgutachten Mörchen vom 03.03.2004, Grundwassergleichenkarte NRW) ist abzuleiten, dass in Teilen des Plangebiets geringe Grundwasserflurabstände vorkommen, die eine Verwertung von Recyclingbaustoffen nicht zulassen. Falls eine entsprechende Verwertungsmaßnahme geprüft werden soll, ist zu beachten, dass die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen mit einem Gesamtvolumen über 400 m³ einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf. Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Bei Unterschreiten dieser Mengenschwelle ist eine entsprechende Anzeige 4 Wochen vor Einbaubeginn ausreichend. In beiden Fällen sind Daten zum vorgesehenen Verwertungsgut (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis bzw. Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Art der Verwertung, Einbaumächtigkeiten, Lageplan, Detailzeichnung, Grundwasserflurabstände etc.) vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. nach Zustimmung der Kreisverwaltung Unna zu der angezeigten Verwertungsmaßnahme begonnen werden. Voraussetzung für eine Zustimmung ist der Nachweis eines Mindestabstandes von 1 m zwischen der Einbaubasis des Recyclingbaustoffes und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand.</p> <p>Darüber hinaus ist durch das geplante Nahversorgungszentrum keine direkte Beeinträchtigung des Wasserhaushalts erkennbar. Eine Einleitung von Schadstoffen oder dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels sind nicht zu erwarten.</p>
7.6 Schutzgut Luft	<p>Für das Plangebiet liegen keine aktuellen Immissionsmessungen vor. Im "Klima- und Lufthygiene-Gutachten für den Kreis Unna" aus dem Jahr 1991 wurde zusammenfassend festgestellt, dass die Luftbelastung insgesamt ein niedriges Belastungsniveau im Vergleich zum Kreisgebiet Unna besitzt. Nur die Schwebstaubkonzentrationen fielen deutlich höher aus als an den Stationen im übrigen Kreisgebiet. Der LUQS-Jahresbericht 1999 des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen bestätigt diese Aussagen. Die an der Messstation Werne gewonnenen Messdaten belegen, dass es in Werne keine Überschreitungen der in der TA Luft bzw. 22. BImSchV festgelegten Grenzwerte gibt.</p> <p>Durch den Zuwachs an Zielverkehr zum Plangebiet werden</p>

7.6 Schutzgut Luft	sich die Immissionsbelastungen leicht erhöhen. Nach derzeitigem Stand ist im Hinblick auf die TA Luft jedoch nicht von einer untersuchungsrelevanten Situation auszugehen.
7.7 Schutzgut Klima	<p>Für die Stadt Werne liegt keine aktuelle Untersuchung des Schutzguts Klima vor. Die letzte umfassende Untersuchung des Stadtgebietes erfolgte im Jahr 1991 im „Klima- und Lufthygiene-Gutachten für den Kreis Unna“. Im Rahmen des Gutachtens wurden keine dezidierten Aussagen zum Plangebiet getroffen.</p> <p>In der Synthetischen Klimafunktionskarte wird der Bereich - obwohl noch unbebaut - bereits als Industrie- bzw. Gewerbeklima eingestuft. Dieses Klima ist bei hoher Versiegelung durch eine starke sommerliche Aufheizung und relative Trockenheit gekennzeichnet. Oft handelt es sich bei den Flächen um intensive Wärmeinseln mit hoher Abwärme und hohen Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen.</p> <p>Da es sich beim Plangebiet um eine relativ große unbebaute Rasenfläche mit zwischenzeitlich entferntem Gehölzbestand handelt, kann davon ausgegangen werden, dass diese bislang zumindest mikroklimatisch wirksam ist und das belastete Klima in diesem Teil des Stadtgebiets geringfügig positiv beeinflusst. Durch Rodung des Gehölzbestandes und Versiegelung der Fläche wird sich die Einordnung des Bereiches im Rahmen der Synthetischen Klimafunktionskarte tendenziell allerdings nicht mehr wesentlich verändern. Mit Realisierung des Bauvorhabens wird sich im Plangebiet wahrscheinlich eine geringe Abnahme der Luftfeuchte sowie eine geringe Erhöhung der Temperatur einstellen.</p>
7.8 Schutzgut Ortsbild	<p>Das Ortsbild des Plangebiets wurde bis zur Entfernung der Gehölze durch Grünstrukturen bestimmt. Vor allem die Pappelreihe entlang der Straße "Am Bahnhof" und die vier Linden im östlichen Teil haben die Silhouette des Siedlungsraums schon von weitem geprägt. Das Weidengebüsch in der Mitte des Gebiets hat mit zu einer zusätzlichen visuellen Anreicherung beigetragen.</p> <p>Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild ist auch die Baumallee aus nordamerikanischen Roteichen an der Straße "Am Bahnhof". Die Bäume befinden sich außerhalb des Plangebiets und stehen unter Denkmalschutz. Sie werden durch den Bau des Nahversorgungszentrums nicht tangiert. Durch das geplante Bauvorhaben wird das Ortsbild im Bereich Capeller Straße/Straße "Am Bahnhof" sichtbar verändert. Hinsichtlich der Maßstäblichkeit der Bebauung orientiert sich das Nahversorgungszentrum an den südlich des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetrieben. Die Maßnahme fügt sich baulich in die bestehenden Strukturen ein. Der Wegfall des ortsbildprägenden Gehölzbestandes soll teilweise durch die Anpflanzung neuer Bäume an der Capeller Straße kompensiert werden.</p>

7.9 Schutzgut Kulturgüter	Kulturgüter sind im Plangebiet nach derzeitigem Wissensstand nicht vorhanden.
7.10 Schutzgut Sachgüter	Sachgüter wie Gebäude o.ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (2) Nr. 2 BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenwertliste der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna. Dabei wird die Bestandssituation dem geplanten Eingriff gegenübergestellt. Um den Eingriff bilanzieren zu können, werden den vorhandenen und geplanten Nutzungs- und Biotoptypen entsprechend ihrer ökologischen Bedeutung Wertfaktoren zugeordnet, die der Biotoptypenwertliste entnommen sind.

Bislang ist das Plangebiet unbebaut. Im Hinblick auf die geplante Nutzung wurden die Vegetationsbestände vor dem 1. März entfernt. Dabei handelte es sich um eine Reihe ortsbildprägender, ca. 30 m hoher Schwarzpappelhybriden. In der Mitte der Fläche befand sich ein Weidengebüsch, die übrigen Flächen sind als Extensivrasen gekennzeichnet. Zudem befanden sich einzelne Gehölzstrukturen wie Lebensbäume, Fichten, Birken und Linden auf der Fläche. Sämtliche entfernten Vegetationsbestände wurden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und bewertet bzw. als Bestand bilanziert (vgl. Anlage 2).

Durch die Verlagerung des Schützenplatzes auf die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wurde es erforderlich, auch hier Vegetationsbestände zu entfernen. Dabei handelte es sich um standortheimische Bäume und Gehölze und eine Hainbuchenhecke. Die übrigen Flächen sind als Gartenbrache zu charakterisieren. Diese Flächen (vgl. Anlage 3) befinden sich außerhalb des Plangebiets und fließen nicht in die Bilanzierung ein. Da die Veränderungen in der Vegetation auf dieser Fläche allerdings unmittelbar durch das Nahversorgungszentrum bedingt sind, erfolgt zusätzlich zu der aufgrund der gesetzlichen Vorgaben erforderlichen Eingriffsbilanzierung die Dokumentation und Berechnung dieses Eingriffs in einer separaten Tabelle.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung Bebauungsplangebiet

Bezeichnung des Vorhabens:		Bebauungsplan 5 F - Nahversorgungszentrum Am Bahnhof			
Nr. It Liste	Nutzungs-/Biototyp	Fläche in m ²	Grundwert- faktor	Nutzungs-/Biotopwert	
				Ist-Zustand	Soll-Zustand
1	2	3	4	7	8
A Ist-Zustand der Eingriffsfläche					
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt)	570	0	0	
1.2	Schotterwege	83	0,1	8,3	
2.2	Graben mit Böschung	227	0,2	45,4	
4.5	Extensivrasen	3.442	0,3	1032,6	
8.1	Bäume, Gehölze, nicht standortheimisch	852	0,4	340,8	
8.2	Bäume, Gehölze, standortheimisch	1.926	0,8	1540,8	
				0	
B Soll-Zustand der Eingriffsfläche					
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt)	4050	0		0
1.3	Rasenfugenpflaster	1500	0,1		150
4.3	Grünflächen in Industrie u. Gewerbegebieten	1075	0,2		215
8.2	Einzelbäume, standortheimisch (19 x 25 m ²)	475	0,6		285
					0
Summe		7.100		2967,9	650
C Gegenüberstellung Ist-Zustand/Soll-Zustand der Eingriffsfläche (8 ./ 7)				Biotopwertdifferenz	
				-2317,9	
D Ist-Zustand der Kompensationsfläche					
				0	
				0	
E Soll-Zustand der Kompensationsfläche					
					0
				0	0
F Gegenüberstellung Ist-Zustand/Soll-Zustand der Kompensationsfläche (8 ./ 7) (Differenz muss der Differenz aus Zeile C entsprechen, um eine Vollkompensation zu erzielen)					
				Biotopwertdifferenz	
				0	
G Ergebnis (C + F)					-2317,9

Durch Anpflanzung von 19 standortheimischen Einzelbäumen (10 Mehlbeer-Bäume, 9 Säulenahorn-Bäume), Grünflächen im Bereich der Stellplätze und zur Capeller Straße hin und die Festsetzung von wasserdurchlässigem Rasenfugenpflaster für die geplanten Parkplätze kann im Plangebiet ein Ausgleich von 650 Biotopwertpunkten erreicht werden. Für das verbleibende Biotopwertdefizit in Höhe von 2.317,9 Punkten, das nicht im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden kann, erfolgt seitens des Investors eine Aus-

gleichszahlung an die Stadt Werne, die dafür die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Pflege übernimmt. Um welche Maßnahmen es sich dabei im Einzelnen handelt, kann derzeit noch nicht festgelegt werden. Zunächst soll abgewartet werden, welche städtischen Außenbereichsflächen im Rahmen der Umgestaltung der Lippeaue seitens des Amts für Agrarordnung als Tauschflächen benötigt werden. Sobald diese Abstimmung erfolgt ist (voraussichtlich bis Ende September 2004), werden die Maßnahmen im Detail durch die Stadt Werne festgelegt, mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und durchgeführt. Diese Vorgehensweise ist mit dem Kreis Unna abgestimmt.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung neuer Schützenplatz

Bezeichnung des Vorhabens:

Anlage eines neuen Schützenplatzes am Bahnhof

Nr. lt Liste	Nutzungs-/ Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert- faktor	Nutzungs-/Biotopwert	
				Ist-Zustand	Soll- Zustand
1	2	3	4	7	8
A Ist-Zustand der Eingriffsfläche					
5.2	Gartenbrache (5 - 15 Jahre)	2.136	0,6	1281,6	
8.2	Bäume, Gehölze, standortheimisch	64	0,8	51,2	
8.3	Hainbuchenhecke	120	0,8	96	
				0	
B Soll-Zustand der Eingriffsfläche					
1.2	Schotterrasen	2250	0,1		225
8.3	Hecke aus standortheimischen Gehölzen	70	0,7		49
					0
		2.320		1428,8	274
C Gegenüberstellung Ist-Zustand/Soll-Zustand der Eingriffsfläche				Biotopwertdifferenz	
(8 ./ 7)				-1154,8	
D Ist-Zustand der Kompensationsfläche					
				0	
				0	
E Soll-Zustand der Kompensationsfläche					
					0
				0	0
F Gegenüberstellung Ist-Zustand/Soll-Zustand der Kompensationsfläche (8 ./ 7) (Differenz muss der Differenz aus Zeile C entsprechen, um eine Vollkompensation zu erzielen)					
				Biotopwertdifferenz	
					0
G Ergebnis (C + F)				-1154,8	

Für das Biotopwertdefizit in Höhe von 1.154,8 Punkten, das sich auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche durch die Anlage einer Schotterrasenfläche für den neuen Schützenplatz ergibt, werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen der Stadt Werne und dem Investor außerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt.

7.12 Immissionsschutz

Um die lärmbezogenen Auswirkungen des Projektes auf die vorhandene Bebauung zu ermitteln, erstellte das Ingenieurbüro für Akustik Draeger aus Meschede einen schalltechnischen Bericht. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel in der Nachbarschaft des geplanten Nahversorgungszentrums mit einer detaillierten Prognose nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelt.

Als Emissionsquellen wurden der Kundenparkplatz, der Lieferverkehr mit Entladegeräuschen, die Kühlanlage sowie die Heizungs- und Lüftungsanlage untersucht. Dabei wurden folgende Voraussetzungen unterstellt:

- Maximale Öffnungszeiten für alle Betriebe werktags von 8.00 bis 20.00 Uhr
- Anlieferung des Lebensmittel-Discounters zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, Anlieferung von Getränkemarkt, Drogeriemarkt und Backshop während der Öffnungszeiten
- Betrieb der Kühlanlage und der Heizungs- und Lüftungsanlage rund um die Uhr
- Lärmschutzmaßnahmen: Schalldichte, geschlossene Einhausung des gesamten Lieferbereichs an der Capeller Straße, Ladebetrieb nur bei ausgeschalteten Motoren und geschlossenem Tor, Einhaltung der Schallleistungspegel der von der Kühlanlage sowie der Heizungs- und Lüftungsanlage nach außen abgestrahlten Summenschallemmission, glatter Asphaltbelag auf dem Kundenparkplatz

Die maßgeblichen Immissionspunkte befinden sich außen 50 cm vor den am stärksten vom Lärm betroffenen Fenstern schutzbedürftiger Räume der sechs Gebäude, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Dies sind die Gebäude Capeller Straße 36 und 37, Ottostraße 54 und 129, Am Bahnhof 1 e und 1-3 (Laborräume).

Im Ergebnis ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm nicht zu erwarten. Die Prognosebeurteilungspegel unterschreiten die Werte je nach Immissionsort um 4 bis 11 dB tags und 7 bis 25 dB nachts. Eine im Sinne der TA Lärm relevante Erhöhung der Verkehrsgläusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen ist nicht zu erwarten. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere Betriebe ist im konkreten Fall nicht erforderlich.

7.13 Auswirkungen der Planung

Die Errichtung des Nahversorgungszentrums verursacht verschiedene Auswirkungen mit unterschiedlicher Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter.

Umwelt

Schon mit Beginn der Bauarbeiten werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sein, die sich zum Teil nach Fertigstellung der baulichen Anlagen revidieren, zum Teil aber auch langfristig manifestieren werden. Darüber hinaus sind durch die zukünftige Nutzung weitere Wirkungen in Form von Lärm und Emissionen durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten. Die räumlichen Auswirkungen der Beeinträchtigungen sind weitgehend auf das Plangebiet und dessen Randbereiche beschränkt.

Für die Menschen in den benachbarten Wohngebieten wird insbesondere während der Bauphase eine Störung durch Lärm und Staub zu erwarten sein. Dieses lässt sich kaum vermindern, ist allerdings hinnehmbar, da die Auswirkungen zeitlich befristet sind und primär auch nur die direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude betreffen.

Die Schutzgüter Pflanze und Tier werden durch den Verlust der vorhandenen Vegetation in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Ein wesentlicher Teil dieser Eingriffe in Natur und Landschaft und die vorhandenen ökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen kann nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Ein entsprechender Ausgleich erfolgt durch noch festzulegende Maßnahmen im Außenbereich.

Verkehr

Ein Projekt in der geplanten Größenordnung zieht zwangsläufig Verkehr nach sich. Im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs ist eine Zunahme an Pkw- und Lkw-Bewegungen (Anlieferverkehr) zu erwarten. Die Verkehrslärmeinwirkungen werden die Richtwerte nach TA Lärm allerdings nicht überschreiten. Außerdem darf nicht verkannt werden, dass sich durch das Bauvorhaben am Bahnhof die Wege zur Nahversorgung für viele Bewohner erheblich verkürzen und durch die Standortwahl zahlreiche Verkehrswege eingespart werden können.

Städtebau/Siedlungsstruktur

Da mit den geplanten Läden ausschließlich die Nahversorgung gesichert werden soll, sind trotz der Großflächigkeit keine negativen oder unvertretbaren städtebaulichen und verkehrlichen Wirkungen auf die Versorgungsstruktur und das zentrale Versorgungsgefüge der Stadt zu erwarten. Eine Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels ist unwahrscheinlich. Das projektierte Nahversorgungszentrum am Bahnhof wird nur einen vergleichsweise geringen Teil der im Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt prognostizierten Entwicklungsfläche im Lebensmittelbereich absorbieren, so dass die Tragfähigkeit insbesondere des zurzeit in Bau befindlichen Kaufhauses in der Innenstadt nicht in Frage gestellt wird.

Die Sanierung und Umnutzung des Bahnhofsgebäudes und die damit verbundene Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums an einem geeigneten Standort wird zu einer deutlichen Aufwertung des Bahnhofsquartiers führen. Zudem wird eine angemessene Versorgung des bislang unterversorgten nordwestlichen Siedlungsbereichs der Kernstadt gewährleistet. Schließlich wird durch die zu erwartende Belegung des Bahnhofsumfeldes auch die Sicherheit erhöht, Vandalismus am Gebäude und damit verbundene Schäden werden sich deutlich verringern.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

8 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler vorhanden. Sollten jedoch im Bereich des Nahversorgungszentrums bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder das Westfälische Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, umgehend zu unterrichten. Dazu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor. Weist der Erdaushub bei Durchführung des Bauvorhabens auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Dazu wird ebenfalls ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Bergbau

Unter dem Stadtgebiet Werne geht der Bergbau um. Zur Berücksichtigung der Belange ist im Bebauungsplan ein Hinweis in Form einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB enthalten.

11 Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum eines privaten Investors. Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung der Planung sind nicht erforderlich.

12 Kosten

Da zur Realisierung des Planvorhabens keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, entstehen für die Stadt Werne keine Kosten.

Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Altlastenverdachtsfläche mit Plan

Anlage 2: Plangebiet

Anlage 3: Schützenwiese (außerhalb des Plangebiets)

Werne, 08.07.04