

Stadt Werne
III/62
Stadtentwicklung/Stadtplanung

Begründung
zum

Bebauungsplan 5 G
- Autozentrum B 54 -

Stand: 18.05.05

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	4
2	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan	5
4	Derzeitige Situation im Plangebiet	5
4.1	Nutzungen	5
4.2	Verkehr	6
5	Erläuterungen zum Planentwurf	6
5.1	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept	6
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4	Stellplätze	8
5.5	Verkehrliche Erschließung	8
5.6	Ver- und Entsorgung	9
6.	Umweltbericht	10
6.1	Einleitung	10
6.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	10
6.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	10
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
6.2.1	Bestandsaufnahme zum Umweltzustand des Plangebiets	13
6.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")	18
6.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
6.2.3.1	Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	18
6.2.3.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung	19
6.2.3.3	Immissionsschutz	21
6.2.4	Bewertung der Umweltauswirkungen	22
6.2.4.1	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	22
6.2.4.2	Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen	23
6.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	23
6.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
7	Denkmalschutz	24

<u>8</u>	<u>Kampfmittel</u>	<u>25</u>
<u>9</u>	<u>Bergbau</u>	<u>25</u>
<u>10</u>	<u>Bodenordnung</u>	<u>25</u>
<u>11</u>	<u>Kosten</u>	<u>25</u>
<u>12</u>	<u>Zusammenfassende Erklärung</u>	<u>25</u>

1 Planungsanlass

Das BMW-Autohaus an der Landwehrstraße soll vergrößert und von seinem jetzigen Standort in den Norden des Stadtgebietes auf eine Fläche zwischen der Münsterstraße (B 54), der Penningrode (L 507) und der Straße "Fürstenhof" verlagert werden. Gleichzeitig sollen am neuen Standort eine Audi- und eine Volkswagen-Vertretung angesiedelt werden, so dass insgesamt drei Automarken konzentriert vertreten sein werden. Nach Angaben des Investors ist damit die Sicherung bzw. Schaffung von zukünftig maximal 80 Arbeitsplätzen verbunden.

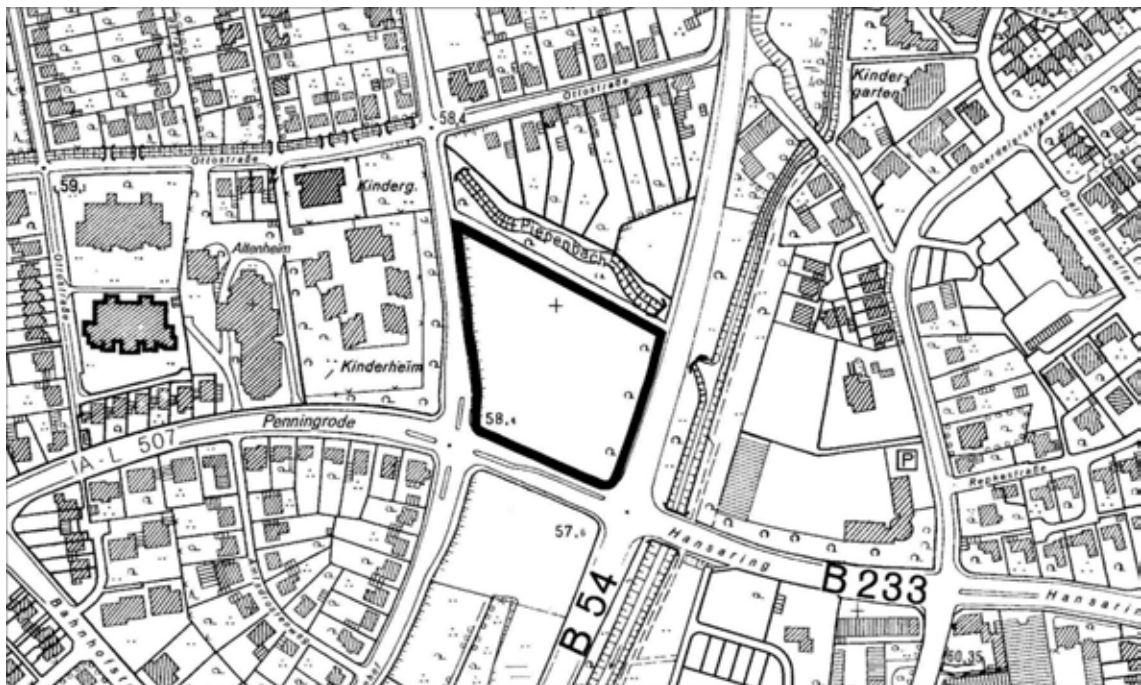
Das BMW- Autohaus ist seit Februar 1983 in Werne ansässig. Um dem Betrieb langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans 5 G - Autozentrum B 54 - die planungsrechtliche Grundlage für die Standortverlagerung und Erweiterung geschaffen werden.

2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich etwa 500 m nördlich der Werner Innenstadt. Es wird

- im Osten durch die Münsterstraße (B54),
- im Süden durch die Penningrode (L 507),
- im Westen durch die Straße "Fürstenhof" und
- im Norden durch den Fußweg entlang des Piepenbachs

begrenzt. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 1,4 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Übersicht zu entnehmen.



Abgrenzung Plangebiet M 1:5.000

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinderheim" dargestellt. Hier war ursprünglich eine Erweiterung des westlich angrenzenden Kinderheims St. Josef geplant. Zwar besteht seitens des Kinderheims weiterhin Erweiterungsbedarf, allerdings in veränderter Form. So sollen künftige Einrichtungen nicht mehr an diesem Standort zentralisiert, sondern dezentral auf verschiedene Flächen im Stadtgebiet bzw. auf Nachbargemeinden verteilt werden.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsprojekt, das aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von maximal 4.800 m² großflächig ist. Um das Gebiet der beabsichtigten Nutzung zuführen zu können, ist die Änderung der Darstellung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Autozentrum" erforderlich.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 06.09.04 mit dem Änderungsbeschluss des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses eingeleitet. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 20.12.04 bis 24.01.05 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 01.02.05.

3.3 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 2 des Kreises Unna, Raum Werne-Bergkamen. Im Landschaftsplan werden daher keine Aussagen zum Planbereich gemacht. Nordöstlich des Bereichs befindet sich - getrennt durch die Bundesstraße B 54 - ein Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes L 6.

4 Derzeitige Situation im Plangebiet

4.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und als landwirtschaftlich genutzte Fläche zu charakterisieren. Bis zu Beginn der letzten Vegetationsperiode wurde sie intensiv bewirtschaftet und als Ackerfläche genutzt. Auf der Fläche fehlen gliedernde und belebende Elemente. Die Vorbelastung ist durch die intensive Bewirtschaftung mit Eintrag von Düngemitteln hoch, entsprechend gering ist die ökologische Wertigkeit.

Im Norden grenzt mit dem Piepenbach und den hier vorhandenen Gehölzstrukturen ein ökologisch wertvoller Bereich an das Plangebiet. Ein den Bachlauf südlich begleitender Fußweg ist eine wichtige Verbindung vom Fürstenhof zur B 54 und für die umliegende Bevölkerung ein beliebter Weg für kurze Spaziergänge. Nördlich des Grünbereichs befindet sich die Wohnbebauung an der Ottostraße, die im rechtskräftigen Bebauungsplan 8 A - Lütkeheide - als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist.

Westlich des Plangebiets liegt das Kinderheim St Josef. Es ist eine Einrichtung mit 92 Plätzen, drei Außenwohngruppen, einer Wohngruppe für chronisch kranke Kinder, drei Kleinkindergruppen, drei Tagesgruppen und einer Jugendschutzstelle sowie einer sozialpädagogisch betreuten Wohnstelle für Kinder und Jugendliche.

Im Osten befindet sich der Hornegrünzug, der für die Gestaltungswirkung der weiteren Umgebung einen besonderen Stellenwert besitzt.

4.2 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist an drei Seiten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen begrenzt. Im Westen ist dies die Straße "Fürstenhof", über die die Fläche direkt erschlossen wird. Diese Straße ist als Gemeindestraße klassifiziert. Im Osten befindet sich die als Bundesstraße B 54 klassifizierte Münsterstraße, im Süden die als Landesstraße L 507 klassifizierte Penningrode.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Schnellbuslinie S 80. Die Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Kreuzung Münsterstraße/Penningrode. Zusätzlich verkehren die Buslinien 621 und 620 auf dem Fürstenhof, die nächste Haltestelle liegt an der Ottostraße.

Radverkehr

Das Plangebiet ist entlang der öffentlichen Straßen im Osten, Westen und Süden von Radwegen umgeben. Diese sind mit dem innerstädtischen Radwegesystem vernetzt, so dass die Fläche radläufig gut in das bestehende Wegenetz eingebunden ist. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar nördlich des geplanten Autozentrums im Grünbereich entlang des Piepenbachs eine Wegeverbindung, die auch von Radfahrern genutzt wird.

5 Erläuterungen zum Planentwurf

5.1 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Die BMW-Vertretung, die sich zurzeit im Gewerbegebiet Wahrbrink an der Landwehrstraße befindet, besitzt an ihrem angestammten Standort keine den heutigen Anforderungen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten. Nachteilig wirkt sich außerdem die dezentrale Lage im Westen des Stadtgebiets aus, die der Anforderung nach einem zentralen, möglichst exponiert an Hauptverkehrsachsen gelegenen Standort nicht mehr entspricht.

Am neuen Standort sollen die Autohäuser dreier verschiedener Marken (BMW, Audi und Volkswagen) mit Schauraum- und Werkstattbereich zusammengefasst werden. Die Verkaufsräume für BMW sollen zur Münsterstraße hin orientiert werden. Die Ausstellungs- und Verkaufsräume für Volkswagen und Audi sind zur Penningrode und zum Fürstenhof hin angeordnet.

Die Gesamtverkaufsfläche liegt bei maximal 4.800 m², diese Obergrenze wird im Bebauungsplan verbindlich festgelegt. Darin enthalten sind etwa 200 m² für Randsortimente wie Uhren oder Sonnenbrillen bestimmter Autodesigner bzw. -hersteller. Bei dem geplanten Autozentrum handelt es sich aufgrund der Verkaufsfläche um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Trotz unterschiedlicher Hersteller erfolgt die Spezifizierung auf letztendlich "ein Produkt" - das Auto. Negative Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsstruktur in Werne oder in den Nachbargemeinden sind insofern nicht zu erwarten.

Architektonisch werden sich die Audi- und die VW-Vertretung an die für diese Automarken standardmäßig vorgesehenen Gebäudekonzeptionen anlehnen. Glasfassaden vermitteln einen transparenten und lichtdurchfluteten Gesamteindruck. Auch das BMW-Gebäude fügt sich mit seiner Glasfassade in die hochwertige Architektur ein und zeigt ein attraktives Erscheinungsbild. Unterschiedliche Gebäudehöhen mit ein- und zweigeschossigen Elementen/Gebäudeabschnitten tragen zu einer aufgelockerten Baustruktur bei.

Den drei Autohäusern werden Werkstattbereiche zugeordnet: Für BMW ist eine separate Werkstatt geplant, Volkswagen und Audi werden gemeinsam eine Werkstatt nutzen. In die Werkstattbereiche integriert werden zwei Waschhallen, in denen ausschließlich Kundenfahrzeuge gewaschen werden. Die Waschhallen stehen der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.

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 "Autozentrum" ausgewiesen. Mit Ausnahme der Begrenzung der Flächen für die Randsortimente erfolgt keine weitergehende Festsetzung von Sortimenten, da sich diese bereits über die Zweckbestimmung definieren.

Die Grundflächenzahl bestimmt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird hier die Obergrenze für sonstige Sondergebiete (gemäß § 17 BauNVO) ausgeschöpft, da die Fläche zu einem überwiegenden Teil mit baulichen Anlagen überdeckt wird. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,6, die maximale Gebäudehöhe auf 12,00 m begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass mit der geplanten ein- und zweigeschossigen Gebäudearchitektur markante solitäre Baukörper zur städtebaulichen Betonung des Kreuzungsbereichs Penningrode/Münsterstraße realisiert werden kann.

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

Da es sich bei dem geplanten Autozentrum um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Gebäudelängen von teilweise 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 (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze errechnet sich auf der Basis der Anlage Nr. 51.11 zur Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sind. Danach sind für die jetzt geplanten Lager- und Werkstattbereiche, Büroflächen und Verkaufs- und Ausstellungsflächen insgesamt 107 Stellplätze zu errichten. Die Konzeption sieht ein Angebot von 141 Stellplätzen vor, so dass eine bedarfsgerechte Anzahl von Stellplätzen an diesem Standort vorgehalten werden kann.

Der überwiegende Teil der Stellplätze befindet sich im mittleren bzw. nordwestlichen Teil des Plangebiets. Zusätzlich werden etwa 35 Stellplätze im Osten der Fläche entlang der B 54 angeordnet. Diese befinden sich allerdings in der 20 m breiten anbaufreien Zone. Innerhalb dieses Bereichs dürfen nur solche Stellplätze angeordnet werden, die über das bauordnungsrechtliche Maß hinausgehen. Diese können als Kundenparkplätze genutzt werden.

Die Zu- und Abfahrt zum Parkplatz erfolgt über die Straße "Fürstenhof". Die Fahrflächen auf dem Parkplatz sollen in Asphalt ausgeführt werden. Die Stellplätze werden in versickerungsfähigen Materialien wie beispielsweise Fugenpflaster ausgebildet.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Westen über die Straße "Fürstenhof" an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Über die Penningrode und die Münsterstraße sind die überörtlichen Hauptverkehrsachsen zu erreichen. Da das Plangebiet über die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen ist, werden im Gebiet selbst keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet.

Die Hauptanlieferung der Neuwagen erfolgt über die bestehende Autohausniederlassung in Lünen, wo sich Zentrallager und zentrale Anlieferung befinden. Von hier aus werden die Fahrzeuge entweder direkt oder mit Kleintransportern nach Werne gebracht.

Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge ist entlang der freien Strecke der B 54 ein Zu- und Abfahrtsverbot im Plan festgesetzt. Gleiches gilt für die L 507.

Das Büro IVV, Aachen, hat die zu erwartende Verkehrssituation im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung bewertet. Zu den Straßen Fürstenhof und Penningrode lagen dabei Verkehrszählungen aus dem Jahr 2004 vor. Für den Fürstenhof wurden 4.600 Fahrten pro Tag, auf der Penningrode 12.000 bis 14.000 Fahrzeuge gezählt. Durch das Autozentrum wird ein zusätzlicher Verkehr von voraussichtlich 440 Fahrten pro Tag im Quell- und Zielverkehr erzeugt, dies entspricht einem Mehr von etwa 220 Fahrzeugen.

90% aller Fahrten auf dem Fürstenhof sind zur Kreuzung mit der Penningrode hin orientiert. Eine Untersuchung der Kreuzung hat ergeben, dass der Knoten Penningrode/Fürstenhof im heutigen Ausbauzustand auch ohne das Autozentrum nur unzureichend leistungsfähig ist.

Zwar ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Autohaus insgesamt gering und kann von den vorhandenen Straßen bewältigt werden. Durch einen Kreisverkehr an dieser Stelle könnte allerdings eine deutliche Verbesserung der Verkehrsbeziehungen erreicht werden. Hierzu wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW in Hagen als Straßenbaulastträger für die Penningrode eine Abstimmung erfolgen.

5.6 Ver- und Entsorgung

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.

Schmutzwasser

Das ölhaltig verschmutzte Abwasser aus den Werkstatt- und Waschhallenbereichen wird indirekt bzw. über Abwasserbehandlungsanlagen der öffentlichen Straßenkanalisation zugeführt. Das sanitäre Abwasser aus den Gebäuden und das Schmutzwasser von Ausgussbecken in den Werkstattbereichen wird auf direktem Wege in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Das Schmutzwasser aus den Waschhallenbereichen und sonstigen Bodeneinläufen (wie z.B. Bremsenprüfstand) wird einer Wasserwiederaufbereitungs- und Abscheideanlage zugeführt.

Niederschlagswasser

Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen wird über ein Einlaufbauwerk (Kontrollschacht vorgeschaltet und Einlauffläche mit Natursteinen belegt) in den Piepenbach abgeleitet. Die Einleitung wird annähernd in Fließrichtung des Baches verlaufen. Die Einleitung darf nur gedrosselt (mittels Drosselschieber) mit max. 10 l/s erfolgen. Um dieses zu gewährleisten, erfolgt auf dem Grundstück eine Wasserrückhaltung mit Stauraumkanal. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer wird ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz gestellt.

Der Nachweis des Stauraumkanals und der Versickerungsanlagen erfolgen auf Basis der ATV-Richtlinien. Eine rigolenartige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet kommt nicht in Frage, da der maximale Grundwasserstand (57,00 m. ü. NN) dieses technisch nicht zulässt. Auch eine Muldenversickerung für das Regenwasser der Dachflächen ist höhen- und flächenmäßig nicht möglich.

Das Niederschlagswasser der befestigten Hofflächen gilt als sehr gering belastet und wird über Versickerungsmulden in den Grünflächen auf dem Grundstück abgeleitet. Die belebte Bodenschicht der Mulden bildet eine Reinigungsstufe vor Einleitung des Regenwassers ins Grundwasser.

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.

6 Umweltbericht

Das novellierte Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 (6) Nr. 7 und 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2 a Satz 2 i. V. m. § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet worden.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Umsiedlung der BMW-Vertretung von der Landwehrstraße an die Münsterstraße soll den Erweiterungsabsichten des Betriebs Rechnung getragen werden. Zugleich sollen am neuen Standort eine Audi- und eine VW-Vertretung entstehen. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 1,4 ha.

6.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

In den Fachgesetzen und Fachplänen sind Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind relevant (siehe Tabelle 1):

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz incl.	Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur-

	Verordnungen	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).
	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.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume und • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (7) Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als • Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

	Baugesetzbuch	• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte 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. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und 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). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen (Landschaftsplan o.ä.) existieren nicht.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme zum Umweltzustand des Plangebiets

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit einhergehenden Vorbelastungen, zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die einzelnen Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

Heutige Nutzung

Das Plangebiet wurde bis zu Beginn der letzten Vegetationsperiode landwirtschaftlich intensiv genutzt. Auf der Ackerfläche fehlen gliedernde und belebende Elemente. Außerhalb des Plangebietes prägen am Fürstenhof ein bepflanzter Lärmschutzwall und straßenbegleitende Bäume (Stieleichen, Birken) das Ortsbild. Junge Winterlinden an der B 54 tragen aufgrund ihrer geringen Größe nicht wesentlich zum Raumeindruck bei. Für die räumliche Gestaltungswirkung des weiteren Umfeldes ist der anschließende Hornegrünzug bedeutsam.

Die Vorbelastung der Fläche ist durch die intensive Bewirtschaftung mit Eintrag von Düngemitteln hoch, entsprechend gering ist die ökologische Wertigkeit. Hinzu kommt, dass der Bereich von zwei Hauptverkehrsachsen begrenzt wird. Im Westen begrenzt außerdem eine Gemeindestraße das Plangebiet. Dies führt einerseits zu einer naturräumlich isolierten Lage, andererseits wirkt sich der Straßenverkehr mit seinen Emissionen negativ aus.

Natürliche Faktoren

Die Darstellung der natürlichen Faktoren erfolgt in tabellarischer Form. Diese dienen als Basis für die Beurteilung der betroffenen Funktionen der Schutzgüter.

Tabelle 2: Ausprägung der natürlichen Faktoren

Faktor	Ausprägung Ackerfläche
Geologie	„Gley-Braunerde“ aus Flugsand (Holozän und Pleistozän), sandigen Flussablagerungen (Pleistozän) z.T. über Geschiebelehm (Pleistozän), Ausgangsgestein ist Kalkmergel- oder Sandmergelstein
Hydrogeologie	Gley-Braunerde mit hoher Wasserdurchlässigkeit und meist geringer nutzbarer Wasserkapazität, dürreempfindlich, Grundwassereinfluss im tieferen Unterboden, mittlerer Schwankungsbereich des Grundwassers unter Flur bei 13 – 20 dm
Böden	Schichtung der Gley-Braunerde besteht aus folgenden Bodenarten: • Fein- Mittelsand, stellenweise schwach-lehmig bis lehmig (13 - > 20 dm)

	• schluffiger Sand - feinsandiger Schluff (0 – 10 dm) • toniger Lehm, z.T. sandig (0 – 8 dm)
Oberflächengewässer	keine
Oberflächenformen	ebene, nach Osten leicht fallende Fläche mit Geländehöhen von 58,94 bis 58,09 m über NN
Klima	Freilandklima mit ungestörtem Temperatur-Feucht-Verlauf, windoffen, normale Strahlung, keine Quellen für Luftverunreinigungen, Frischluftgebiet für die Stadt
Luft	Immissionsbelastung entspricht der üblichen Situation der Ballungsrandzone
potenzielle natürliche Vegetation	vorwiegend Buchen- und Eichenwald mit Eichen-Hainbuchenwald-Durchdringungen
heutige Vegetation	aus vegetationskundlicher Sicht ist das Gebiet aufgrund der intensiven Ackernutzung verarmt
Tiere und Tierlebensräume	Strukturarmut bietet nur wenigen Tieren allenfalls die Funktion eines Teilhabitats
Landschaftsbild	nicht strukturierte Ackerfläche mit landschaftsbildprägendem Baum-/Gehölzbestand am westlichen und nördlichen Rand
Erholung	keine Erholungsnutzung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
Vorbelastungen	Vorbelastung durch intensive Landwirtschaft

Schutzgüter

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet. Im Norden und Südwesten grenzen Wohngebiete, im Westen ein Kinderheim an. Die Ackerfläche besitzt hinsichtlich der Wohnumfeldfunktion keine Bedeutung. Sie ist aufgrund der intensiven Nutzung nicht betretbar und auch nicht erlebbar, so dass sie für die Bevölkerung weder eine Wohnumfeldfunktion noch eine Erholungsfunktion aufweist.

Nördlich des Plangebiets prägt, gliedert und belebt der Piepenbach mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen und extensiv gepflegten, im Sommerhalbjahr blütenreichen Säumen das Ortsbild. Insbesondere der südlich des Baches verlaufende Fußweg übernimmt als Verbindung zwischen den westlich gelegenen Wohngebieten und dem östlich der B 54 verlaufenden Hornegrünzug eine wichtige Wohnumfeld- und Erholungsfunktion. Dieser Grünbereich wird allerdings durch die Planungen zum Autozentrum nicht beeinträchtigt.

Um die Auswirkungen des geplanten Autozentrums auf den Menschen zu beurteilen, wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Zur Ermittlung des aktuellen Verkehrsaufkommens wurden zuvor auf dem Fürstenhof Verkehrszählungen durchgeführt, deren Ergebnisse

in die Berechnung der durch die Realisierung des Planvorhabens zu erwartenden Verkehrsbelastungen einfließen. Für das westlich angrenzende Kinderheim und die benachbarten Wohngebäude werden die Immissions-Richtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen, dass das geplante Autozentrum unproblematisch ist (siehe Punkt 6.2.3.3).

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind für das Plangebiet besonders

- die Biotopfunktion und
 - die Biotopvernetzungsfunktion
- zu berücksichtigen.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt stark von ihrer Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab. Während diese im Allgemeinen bei landwirtschaftlichen Flächen nur selten eine besondere Bedeutung aufweisen, sind gut strukturierte Bereiche mit unterschiedlichen Landschaftselementen häufig auch Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen.

Für das Plangebiet ist bezüglich des Artenvorkommens von einer insgesamt geringen biologischen Vielfalt auszugehen, da auf der Ackerfläche aufgrund der durch den Menschen stark beeinflussten Standortbedingungen nur Allerweltsarten und keine Spezialisten, die eine biologische Vielfalt ausmachen, auftreten.

Biotoptypen nach § 62 LGNW sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologische Funktionen:

- die Biotopbildungsfunktion
- die Grundwasserschutzfunktion
- die Abflussregulationsfunktion.

Neben den ökologischen Funktionen eines Bodens, die bei besonderer Ausprägung schützenswert sind, greift zum Schutz des Bodens die sog. "Bodenschutzklausel" gemäß § 1 a (2) Satz 1 BauGB. Darüber hinaus sind ein sachgerechter Umgang mit Abfällen sicherzustellen (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) und Altlasten zu sanieren (§1 BBodSchG).

Die genannten ökologischen Bodenfunktionen hängen stark vom Bodentyp und von der Bodenart ab. Die vorhandenen Bodentypen sind heute durch langjährige, intensive Ackernutzung stark anthropogen überformt. Eine natürliche, d.h. standortgemäße Bodenbildung kann somit nicht mehr stattfinden.

Für die Biotopbildungsfunktion besitzt die Ackerfläche eine äußerst geringe Bedeutung.

Im Bereich des Bodentyps Gley-Braunerde steht das Grundwasser in einem mittleren Schwankungsbereich von 1,30 – 2,00 m unter Flur an. Wie bereits beschrieben, hat dieser Bodentyp eine hohe Wasserdurchlässigkeit und ist daher dürr empfindlich.

Bei der Grundwasserschutzfunktion sind die Funktionsausprägungen teilweise gegenläufig, da hier u.a. die Aufnahmeeigenschaften der Böden von Bedeutung sind. Darüber hinaus spielt der Grundwasserflurabstand und damit die Mächtigkeit des auflagernden Bodenkörpers als Filterschicht eine Rolle.

Die Abflussregulation der Böden ist aufgrund der jetzigen Nutzung, der Vegetation und der Bodeneigenschaften nicht beeinträchtigt. Im Hinblick auf das geplante Projekt verfügt der Piepenbach als offener Bachlauf über günstige Aufnahmekapazitäten. Bei vermehrtem Wasseranfall kann über das Uferfiltrat eine Anreicherung des Grundwassers erfolgen.

Weitere Funktionen sind nicht gegeben. So sind Bodendenkmäler im Planbereich nicht bekannt.

Bezüglich der weiteren Belange nach § 1 (6) Nr. 7 e - i BauGB sind der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die Sanierung von Altlasten zu nennen. Da es derzeit keinen Anhaltspunkt für eine Belastung der Fläche gibt, ist das Plangebiet in Bezug auf Altlasten als unproblematisch einzustufen.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind entsprechend der Bodenschutzklausel nach § 1 a (2) BauGB die Möglichkeiten zur Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Ackerfläche ordnet sich als klassischer "Außenbereich im Innenbereich" in die im Zusammenhang bebauten Bereiche ein. Die Bebauung der Fläche stellt eine städtebauliche Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Geeignete räumliche Alternativen mit ähnlich guten Standortvoraussetzungen für ein Autozentrum sind nicht gegeben.

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer.

Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion
- die Grundwasserneubildungsfunktion
- die Grundwasserschutzfunktion.

Zu betrachten ist darüber hinaus auch der sachgerechte Umgang mit dem Abwasser (§1 (6) Nr. 7 e BauGB). Da das anfallende Schmutzwasser direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet bzw. teilweise einer Wasseraufbereitungs- bzw. Abscheideanlage zugeführt wird, ist eine sachgerechte Entsorgung des Abwassers gewährleistet.

Die Grundwasserdargebots- und die Grundwasserneubildungsfunktion sind aufgrund der aktuellen Nutzung derzeit nicht beeinträchtigt.

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen. Zu berücksichtigen sind:

- die Durchlüftungsfunktion
- die Luftreinigungsfunktion
- die Wärmeregulationsfunktion.

Eine Rolle bei diesen Schutzgütern spielen auch weitere Belange des Baugesetzbuches (§ 1 (6) Nr. 7 e – i), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Erhaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind auch die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Dabei geht es insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes klimabelastender Stoffe und solcher Stoffe, die darüber hinaus die menschliche Gesundheit gefährden können.

In Zusammenhang mit der östlich der B 54 verlaufenden Horne ist der Planbereich bedeutsam für die Durchlüftung des Stadtgebietes. Auch für die Wärmeregulation besitzt die Fläche als Frischluftgebiet für die Stadt einen gewissen Stellenwert. Dagegen hat sie für die Luftreinigung kaum Bedeutung.

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, und die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen.

Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente, Lärm, Gerüche und Unruhe.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, insofern ist die Bezeichnung "Landschaftsbild" nicht ganz zutreffend. Es ist durch die Ackerfläche und die angrenzend stark befahrenen Straßen geprägt und weist keine für den Landschaftsraum typischen Strukturen oder charakteristischen Landschaftselemente auf. Lediglich die straßenbegleitende Baumreihe am Fürstenhof besitzt prägende Bedeutung. Auch die Gehölzbestände entlang des Piepenbaches charakterisieren den Raum.

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Zurzeit sind im Plangebiet keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Dies gilt auch für Kulturgüter oder Sachgüter wie Gebäude o.ä.

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

Bei Prüfung der sogenannten "Nullvariante" sind die umweltbezogenen Auswirkungen bei Unterbleiben der Planung abzuschätzen.

Die Ackerfläche wurde aufgrund der Planungen zum Autozentrum erstmalig im Sommer 2004 nicht mehr bewirtschaftet. Bei einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würde die Fläche auch zukünftig intensiv bewirtschaftet. Aufgrund dieser intensiven Nutzung wäre nach wie vor von einer nur geringen ökologischen Wertigkeit auszugehen. Sollte eine bauliche Nutzung unterbleiben, wären damit bezüglich der Umweltfaktoren keine Änderungen zu erwarten.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die wesentlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet gehen von der Versiegelung und Überbauung der Fläche als anlagebedingte Auswirkungen aus. Betriebsbedingt können vom geplanten Bauvorhaben auch Immissionen, etwa durch Arbeitsprozesse oder zusätzliches Verkehrsaufkommen, ausgehen.

Im Rahmen der Darstellung der Auswirkungen sind auch die Vorbelastungen zu nennen, die im Bereich der Ackerfläche aufgrund der intensiven Bewirtschaftung bestehen. Hinzu kommen die von den angrenzenden Straßen (Münsterstraße und Penningrode) ausgehenden Lärm- und Abgasbelastungen.

Nachfolgend werden die für die jeweiligen Schutzgüter relevanten Auswirkungen, die durch Versiegelung und Überbauung entstehen werden, dargestellt:

Schutzgut Mensch

- betriebsbedingte Beeinträchtigung der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion durch Immissionen von Arbeitsprozessen und Verkehr

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

- geringe Beeinträchtigung der Biotopfunktion

Schutzgut Boden

- Beeinträchtigung der Abflussregulation
- Beeinträchtigung der Biotopbildungsfunktion

Schutzgut Wasser

- Einschränkung der Grundwasserneubildung
- Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse

Schutzgut Luft und Klima

- Veränderung der Durchlüftung
- Beeinträchtigung der Wärmeregulation

Schutzgut Landschaft

- Veränderung des Landschaftsbildes

Darüber hinaus sind die Auswirkungen auf die sonstigen Belange des § 1 (6) Nr. 7 b – i BauGB darzustellen. Dazu sind folgende Erläuterungen notwendig:

Auswirkungen auf den Menschen insgesamt

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen werden sich bei der Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere durch zeitlich befristete Störungen während der Bauphase ergeben. Da die Verkehrsbelastung nur geringfügig ansteigen wird, ist entsprechend der Geräuschimmissions-Untersuchung nicht mit einer nennenswerten Erhöhung des Verkehrslärms auf dem Fürstenhof zu rechnen. Von anderweitigen Belastungen, z.B. von einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation, ist nicht auszugehen, so dass auch keine gesundheitlichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten sind.

Um Beeinträchtigungen von Anwohnern durch Lichtimmissionen zu vermeiden, wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt, dass durch die Beleuchtung geplanter Werbeanlagen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Da in den Werkstattbereichen keine Lackierarbeiten ausgeführt werden, sind für die angrenzende Wohnbebauung keine Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Erhaltung der Luftqualität

Die Luftqualität in Werne weist keine nennenswerten Belastungen auf. Diese Situation wird sich auch bei der Umsetzung der Planung nicht verändern.

6.2.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Gemäß § 1a (3) 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 heutige 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.

Tabelle 3: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bezeichnung des Vorhabens		Errichtung eines Autozentrums			
Nr. lt. Liste	Nutzungs-/ Biototyp	Fläche in m²	Grundwertfaktor	Nutzungs-/ Biotopwert	
1	2	3	4	5	6
				Ist-Zustand (3 x 4)	Soll-Zustand (3 x 4)
A Ist-Zustand der Eingriffsfläche					
5.1	Acker	13.970	0,3	4.191	
B Soll-Zustand der Eingriffsfläche					
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude Fahrbereich, Pflaster –eng–)	9.832	0		0
1.3	Stellplätze (Fugenpflaster, versickerungsfähig)	2.065	0,1		206,5
7.4	Grünflächen mit Muldenversickerung	943	0,4		377,2
8.2	Grünflächen mit standortheimischen Bäumen	1.130	0,6		678,0
				4.191	1.261,7
C Gegenüberstellung Ist-Zustand/ Soll-Zustand der Eingriffsfläche (6-5)				Biotopwertdifferenz	
				-2.929,3	
D Ist-Zustand der Kompensationsfläche					
3.2	Intensivgrünland	9.800	0,4	3.920	
E Soll-Zustand der Kompensationsfläche					
3.4	Extensivgrünland	9.800	0,7		6.860
F Gegenüberstellung Ist-Zustand/ Soll-Zustand der Kompensationsfläche (6-5)					
(die Differenz muss der Differenz aus Zeile C entsprechen, um eine Vollkompensation zu erzielen)					
				Biotopwertdifferenz	
				2.940	
G Ergebnis (C + F)				10,70	

Zur Minimierung des Eingriffs und Optimierung des Grüngürtels am Piepenbach entsteht im Norden des Plangebiets ein etwa 6,00 m breiter Grünstreifen. Hier und im Bereich der Stellplätze ist als ortsbildpflegerische Begleitmaßnahme die Pflanzung von 28 standortheimischen, großkronigen Bäumen vorgesehen. Die geplanten Versickerungsmulden sollen mit Hochstauden wechselfeuchter Standortbedingungen bepflanzt werden. Ebenfalls zur Minderung des Eingriffs trägt die Festsetzung von versickerungsfähigem Material für die geplanten Parkplätze bei. Insgesamt kann durch diese Maßnahmen im Plangebiet ein Ausgleich von 1.261,7 Biotopwertpunkten erreicht werden.

Für das verbleibende Biotopwertdefizit in Höhe von 2.929,3 Punkten, das nicht im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden kann, erfolgt ein externer Ausgleich. Dazu

wird das Flurstück 67, Flur 49, an der Straße "Am Sunderbach", das bisher als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt wird, zu einer extensiven Grünlandfläche umgenutzt (siehe Anlage). Da diese Grünlandfläche insgesamt 11.804 m² groß ist, für den externen Ausgleich allerdings nur 9.800 m² davon benötigt werden, können die verbleibenden 2.004 m² als Ausgleichsmaßnahme für künftige Planungen vorgehalten werden.

6.2.3.3 Immissionsschutz

Um die lärmbezogenen Auswirkungen des Projektes auf die vorhandene Bebauung zu ermitteln, erstellte das Ingenieurbüro für Akustik Graner + Partner aus Bergisch Gladbach ein schalltechnisches Gutachten. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel in der Nachbarschaft des geplanten Autozentrums mit einer detaillierten Prognose nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelt.

Als maßgebliche Immissionspunkte wurden die Wohnbebauung an der Ottostraße und das Kinderheim westlich des Fürstenhof berücksichtigt. Für beide Nutzungen wurden im Zuge der Untersuchung die gemäß TA-Lärm zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt.

Die in schalltechnischer Hinsicht zu bewertenden Emissionsquellen sind die Fahr- und Parkgeräusche der Pkw auf dem Betriebsgrundstück. Hinzu kommen die Schallemissionen der Werkstätten und der in die Gebäude integrierten Waschhallen mit Portalwaschanlagen.

Auch der durch das Vorhaben induzierte Pkw- und Lkw-Verkehr wurde im Sinne der TA-Lärm untersucht und bewertet. Berücksichtigt wurden dabei auch die Vorbelastung durch die Verkehrslärmimmissionen auf dem Fürstenhof und die Zusatzbelastung aus dem induzierten Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit den Kunden und Nutzern des Autozentrums an der B 54.

Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet wurde für die weiteren schalltechnischen Berechnungen davon ausgegangen, dass sämtliche 224 Pkw-Stellplätze einmal pro Tag gewechselt werden, also 224 Ein- und 224 Ausfahrten stattfinden. Zur Berechnung der Verkehrslärm-Immissionen wurde die Parkplatz-Lärmstudie herangezogen, die vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz auf Basis einer Weiterentwicklung der DIN 18005 herausgegeben wurde. Der auf dieser Grundlage berechnete flächenbezogene Schallleistungspegel führt auch bei schalltechnisch ungünstigen Parkplatzformen zu Prognoseergebnissen, die auf der "sicheren Seite" liegen. Außerdem können die angesetzten Frequentierungen als "worst case-Fall" betrachtet werden. Der Beurteilungspegel von Verkehrsgläuschen wird getrennt für den Tag und die Nacht berechnet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass aufgrund der vorhandenen Planung, der Abstände zu den nächstliegenden Wohnhäusern und der Betriebszeiten die Anforderung an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass lediglich eine geringfügige Pegelerhöhung um $\leq 0,3$ dB(A) tags möglich ist, signifikante Pegelerhöhungen um > 3 dB(A) sind insofern ausgeschlossen. Eine im Sinne der TA Lärm rele-

vante Erhöhung der Verkehrsräusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen ist nicht zu erwarten. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere Betriebe ist im konkreten Fall nicht erforderlich.

Für die Ausführung des BMW- bzw. Audi-/VW-Autohauses bestehen darüber hinaus keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenhaut. Hier wird davon ausgegangen, dass mit Baukonstruktionen entsprechend dem Stand der Technik ein ausreichender Schallschutz in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung, die in relativ großem Abstand liegt, gewährleistet werden kann. Detaillierte Aussagen zum baulichen Schallschutz der Werkstätten und der übrigen Baukörper können gegebenenfalls im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden.

6.2.4 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der Umweltauswirkungen ergibt eine Einschätzung der wesentlichen negativen Umweltauswirkungen.

Am stärksten durch die Planungen betroffen sind die Bodenfunktionen. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich abhängig von der bestehenden Vorbelastung durch die mit der Umsetzung verbundene weitgehende Versiegelung und Überbauung der Ackerfläche. Für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen werden externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Des Weiteren wird die Durchlüftungs- und Wärmeregulationsfunktion der Fläche beeinträchtigt.

Um die mit der Planung verbundenen Auswirkungen zu vermindern, erfolgt eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des unbelasteten Oberflächenwassers in den Vorfluter Piepenbach. Bei einer Flächengröße von ca. 1,4 ha für das geplante Autozentrum liegt die Einleitungsmenge bei ca. 10 l/sec. (potenzieller natürlicher Gebietsabfluss). Teilweise soll das unbelastete Oberflächenwasser auch über belebte Bodenzonen versickert werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser und Landschaft sind mit der Planung nur unwesentliche Beeinträchtigungen verbunden.

6.2.4.1 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Alternativen lassen sich effektiv nur auf der Ebene des Flächennutzungsplans durchführen. Durch die Wahl des "richtigen" Standorts können wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

Für das geplante Autozentrum ist zunächst festzustellen, dass das Projekt eine bestimmte Flächengröße erfordert, die in der hier vorliegenden Form im Stadtgebiet an einem vergleichbaren städtebaulich integrierten und exponiert gelegenen Standort nicht verfügbar ist. Zudem ist der Bereich verkehrs- und entwässerungstechnisch vollständig erschlossen, neue Erschließungsstraßen zur Anbindung des Planbereichs sind nicht erforderlich. Eine denkbare Ansiedlung im "Nordlippepark" an der Butenlandwehr wäre aus Investorensicht wegen der fehlenden Zentralität nicht tragbar. Alternativ wäre daher

lediglich die Verlagerung in Außenbereiche am Stadtrand mit ggfs. zusätzlichem Erschließungsaufwand möglich. Die damit verbundenen Verluste und Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wären weitaus gravierender, so dass sich der jetzige Standort als günstigste Alternative darstellt.

6.2.4.2 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Mit Ausnahme der Boden- und der Klimafunktionen sind mit der Planung für die unterschiedlichen Schutzgüter nur sehr geringe Beeinträchtigungen verbunden. Die erheblichen Auswirkungen werden durch entsprechende Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen (siehe Kapitel 6.2.3.2).

Basis und Voraussetzung für die Wirksamkeit der Maßnahmen ist, dass diese möglichst frühzeitig und umfassend entwickelt werden. Nur dadurch kann sichergestellt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Ziel und Gegenstand des Monitoring ist, 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.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans zu erwarten. Dennoch sollen nach Realisierung des Planvorhabens durch die nachfolgend dargelegten Überwachungsmaßnahmen die Richtigkeit der Annahmen, Prognosen und Bewertungen im Umweltbericht überprüft werden. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Tabelle 4: Monitoring - Maßnahmen

Schutzgüter	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitlicher Rahmen und Durchführung
Boden	Prüfung des durch das Bauvorhaben und die Stellplätze erfolgten Versiegelungsgrades im Plangebiet	Örtliche Überprüfung nach Abschluss der Baumaßnahmen durch städtische Mitarbeiter
Boden/Wasser	Prüfung des Bauzustandes und der Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen	Nach Fertigstellung der Versickerungsanlagen örtliche Kontrolle durch städtische Mitarbeiter
Boden	Prüfung auf negative Bodenveränderungen im Plangebiet	Nach Abschluss der Baumaßnahmen örtliche Überwachung/Kontrolle durch städtische Mitarbeiter
Mensch	Prüfung der Verkehrssituation und der Verkehrsbeziehungen auf den Straßen Fürstenhof/Penningrode	1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen bzw. Inbetriebnahme/Eröffnung des Autozentrums örtliche Kontrolle durch städtische Mitarbeiter

Landschaft	Prüfung der im Bebauungsplan festgesetzten Ersatzmaßnahmen einschließlich deren Pflegezustand	Erste örtliche Kontrolle im Jahr der Bepflanzung, danach regelmäßige jährliche Kontrolle in der Hauptvegetationsperiode durch städtische Mitarbeiter
Landschaft	Prüfung des Erfüllungsgrads und Pflegezustands der externen Ausgleichsmaßnahmen	Regelmäßige örtliche Kontrolle durch städtische Mitarbeiter (3 - 4 mal pro Jahr)
Landschaft	Prüfung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Grüngürtel mit Piepenbach	Ca. 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen im Frühjahr örtliche Kontrolle durch städtische Mitarbeiter

Weiterhin sind die beteiligten Behörden gesetzlich dazu verpflichtet, die Stadt Werne über die bei ihnen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Zusammenarbeit mit dem Kreis Unna und dem Staatlichen Umweltamt soll in dieser Hinsicht intensiviert werden.

6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans 5 G - Autozentrum B 54 - ist die Errichtung eines Autozentrums auf einer intensiv genutzten Ackerfläche zwischen Münsterstraße (B 54), Penningrode (L 507), Fürstenhof und Piepenbach. Dazu wird im Bebauungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Autozentrum" festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die Umweltauswirkungen für das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Autozentrum" ermittelt und bewertet.

Zunächst ist festzuhalten, dass das Projekt im Innenbereich an einem städtebaulich integrierten und verkehrs- und entwässerungstechnisch vollständig erschlossenen Standort realisiert werden soll. Damit können erheblich größere Umweltauswirkungen an einem alternativ denkbaren Standort im Außenbereich am Stadtrand vermieden werden.

Erhebliche Auswirkungen des geplanten Autozentrums gehen insbesondere von der Neuversiegelung aus, da Bodenfunktionen verloren gehen und Klimafunktionen beeinträchtigt werden, für die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der Planungen kaum Auswirkungen zu erwarten. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insbesondere durch die künftige Überbauung und Versiegelung bestimmt.

Daraus abgeleitet ergeben sich Kompensationsforderungen, für die im Rahmen dieses Bebauungsplans ein Ausgleichskonzept erstellt wird.

7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler vorhanden. Sollten jedoch im Bereich des Autozentrums 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 ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

8 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 ist ebenfalls ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9 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.

10 Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung der Planung sind nicht erforderlich.

11 Kosten

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

12 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Das BMW-Autohaus an der Landwehrstraße soll vergrößert und von seinem jetzigen Standort in den Norden des Stadtgebietes auf eine Fläche zwischen der Münsterstraße (B 54), der Penningrode (L 507) und der Straße „Fürstenhof“ verlagert werden. Gleichzeitig sollen am neuen Standort eine Audi- und eine Volkswagen-Vertretung angesiedelt werden, so dass insgesamt drei Automarken konzentriert vertreten sein werden. Das BMW-Autohaus ist seit Februar 1983 in Werne ansässig. Um dem Betrieb langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage für die Standortverlagerung und Erweiterung geschaffen werden.

Verfahrensablauf und Ergebnis der Abwägung

Die Unterrichtung über die wesentlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand am 01.02.2005 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung im Alten Rathaus statt. Im Nachgang zu dieser Anhörung haben verschiedene Bürger Anregungen vorgetragen, mit denen die Standortfrage, die zu erwartende Lärmsituation, die Entwässerung der Fläche und Einleitung von Oberflächenwasser in den Piepenbach und die durch die Realisierung des Autozentrums zu erwartende Veränderung der Verkehrssituation bzw. die verkehrliche Erschließung des Bereichs kritisiert wurden. Da diese Punkte allerdings sowohl im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wie auch im gleichzeitig durchgeführten Flächennutzungsplanänderungsverfahren umfassend ermittelt, bewertet und abgewogen wurden, hatten die vorgebrachten Kritikpunkte keinen weiteren Einfluss auf die Planverfahren.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB fand am 11.11.2004 ein Scoping-Termin mit den Fachbehörden des Kreises Unna statt, in dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB abgestimmt und festgelegt wurden. Der Scoping-Termin mit dem Staatlichen Umweltamt Lippstadt fand in einem separaten Termin am 18.11.2004 statt.

Wunsch der Unteren Landschaftsbehörde war es, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung möglichst durch externe Maßnahmen auszugleichen. Dies wird durch die Extensivierung einer Grünlandfläche umgesetzt.

Zur Verbesserung der Gewässerökologie sollten zudem Ausgleichsmaßnahmen am Piepenbach realisiert werden. Auch zu diesem Punkt erfolgte im Bebauungsplan zur Minimierung des Eingriffs und Optimierung des Grüngürtels am Piepenbach die Festsetzung eines etwa 6,00 m breiten Grünstreifens im Norden des Plangebiets.

Das Staatliche Umweltamt Lippstadt wies im Erörterungstermin darauf hin, dass für den östlich angrenzenden Bereich mit Kinderheim im Hinblick auf die Geräuschemissions-Situation die Einhaltung der Werte für ein allgemeines Wohngebiet vorausgesetzt werden. Dies galt auch für die übrigen an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen. Das im Bebauungsplanverfahren erarbeitete Lärmgutachten hat diese Voraussetzungen entsprechend aufgenommen.

Eine weitere Forderung des Staatlichen Umweltamts bestand darin, sicherzustellen, dass die Anwohner bei der Beleuchtung geplanter Werbeanlagen nicht durch Lichtemissionen beeinträchtigt werden. Hierzu wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Um die lärmbezogenen Auswirkungen des Projektes auf die vorhandene Bebauung zu ermitteln, erstellte das Ingenieurbüro für Akustik Graner + Partner aus Bergisch Gladbach ein schalltechnisches Gutachten. Im Ergebnis zeigte sich, dass aufgrund der vorhandenen Planung, der Abstände zu den nächstliegenden Wohnhäusern und der Betriebszeiten die Anforderung an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden. Eine im

Sinne der TA Lärm relevante Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen ist nicht zu erwarten.

Das Büro IVV, Aachen, hat die zu erwartende Verkehrssituation im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung bewertet. Durch das Autozentrum wird ein zusätzlicher Verkehr von voraussichtlich 440 Fahrten pro Tag im Quell- und Zielverkehr erzeugt, dies entspricht einem Mehr von etwa 220 Fahrzeugen.

Zwar ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Autohaus insgesamt gering und kann von den vorhandenen Straßen bewältigt werden. Durch einen Kreisverkehr an der Kreuzung Penningrode/Fürstenhof könnte allerdings eine deutliche Verbesserung der Verkehrsbeziehungen erreicht werden. Hierzu erfolgt zurzeit eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW in Hagen als Straßenbaulasträger für die Penningrode.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hatte die Stadt Hamm angeregt, die Zweckbestimmung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sehr stringent zu fassen und die Einzelhandelsnutzung auf Kraftfahrzeuge und Zubehör sowie direkt markenbezogene Designerartikel zu beschränken, um auszuschließen, dass zu einem späteren Zeitpunkt sonstige großflächige Einzelhandelsnutzungen entstehen.

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf ca. 4.800 m² verbindlich festgelegt. Darin enthalten sind etwa 200 m² für innenstadtrelevante Randsortimente wie markenbezogene Uhren oder Sonnenbrillen bestimmter Autodesigner. Zudem erfolgt die Festsetzung der Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Autozentrum", die den Verkauf von Waren ohne Bezug zu Autos oder Autozubehör nicht zulässt.

Entsprechend einer Anregung des Kreises Unna wurden im Vorfeld zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes die Aussagen zur Durchführung des Monitorings in den Punkten "Wann" und "Wie" in der Begründung ergänzt.

Um den seitens des Kreises Unna angesprochenen Punkten zur Entwässerungssituation Rechnung zu tragen, wurden ebenfalls im Vorfeld zur öffentlichen Auslegung entsprechende Hinweise zur Entsorgung des Schmutzwassers bzw. zur Erforderlichkeit einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 14.04. bis einschließlich 17.05.2005 statt. Da sich die Planung des Investors im Laufe der Offenlegung nochmals verändert hatte und der Bebauungsplanentwurf an die veränderte Situation angepasst wurde, erfolgte kurzfristig in der Zeit vom 19.05.2005 bis einschließlich 02.06.2005 eine erneute Offenlegung gemäß § 4 a (3) BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden weder seitens der Öffentlichkeit noch von den Behörden neuen Aspekt oder Anregungen zum Planentwurf vorgetragen, die nicht bereits Gegenstand der Beratungen des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. der Behördenbeteiligung waren.

In Bezug auf anderweitige Planungsalternativen ist für das geplante Autozentrum zunächst festzustellen, dass das Projekt eine bestimmte Flächengröße erfordert, die in der hier vorliegenden Form im Stadtgebiet an einem vergleichbaren städtebaulich integrierten und exponiert gelegenen Standort nicht verfügbar ist. Eine denkbare Ansiedlung im „Nordlippepark“ an der Butenlandwehr wäre aus Investorensicht wegen der fehlenden Zentralität nicht tragbar. Alternativ wäre daher lediglich die Verlagerung in Außenbereiche am Stadtrand mit ggfs. zusätzlichem Erschließungsaufwand möglich. Die damit verbundenen Verluste und Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wären weitaus gravierender, so dass sich der jetzige Standort als günstige Alternative darstellt.

Der Rat der Stadt Werne hat den Bebauungsplan 5 G - Autozentrum B 54 - in seiner Sitzung am (.....) gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Werne seit dem (.....) wirksam.

Anlage zur Begründung

Externe Ausgleichsmaßnahme "Am Sunderbach"