

Stadt Werne

III/62

Stadtentwicklung/Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 10 B

der Stadt Werne

„Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen“

einschließlich Umweltbericht als

gesondertem Teil der Begründung

Entwurf (Stand 17.10.2008)

Auftraggeber

Verwaltung Graf von Kanitz

Freiherr-vom–Stein-Straße 27

59379 Selm-Cappenberg

Telefon: 02306 / 75 006 - 0

Telefax: 02306 / 75 006 - 66

Ansprechpartner

Herr Müller

Bearbeitet im September 2008 durch

Ing.- und Planungsbüro **LANGE** GbR

Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan

Dipl.-Ing. Gregor Stanislawski

Carl-Peschken-Straße 12

47441 Moers

Telefon: 02841/7905-0

Telefax: 02841/7905-55

Bearbeitung

Dipl.-Geogr. Barbara von der Linden-Reiche

Dipl.-Ing. Heidrun Elisabeth Müller AKNW

Dipl.-Umweltwiss. Sandra Baakes



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE	1
2 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	2
3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
3.1 Regionalplan	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Landschaftsplan	4
3.4 Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten	4
4 DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET	6
4.1 Nutzungen und Charakteristiken	6
4.2 Verkehr	7
5 ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANENTWURF	8
5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	8
5.2 Alternativen bzw. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen	11
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
6.3 Örtliche Bauvorschriften	13
6.4 Erschließung, Straßenverkehrsflächen, Flächen für den privaten Stellplatzbedarf und Nebenanlagen	14
6.5 Ver- und Entsorgung	15
6.5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser	15
6.5.2 Energie- und Wasserversorgung, Abfallentsorgung	15
6.6 Grünordnung und Umweltschutz	16
6.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleich	16
6.6.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzung und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.6.3 Altlasten	18
6.6.4 Immissionen	18
7 SONSTIGES	20
7.1 Denkmalschutz	20
7.2 Kampfmittel	20
7.3 Bergbau	21
7.4 Baugrund und Grundwasser	21
7.5 Bodenordnung	23
7.6 Kosten	23
7.7 Flächenbilanz	24
7.8 Städtebaulicher Vertrag	24
8 UMWELTBERICHT	25
8.1 Methodik der Umweltprüfung	25

8.1.1	Rechtliche Herleitung	25
8.1.2	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	25
8.1.3	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung – Angewandte Untersuchungsmethoden	26
8.1.4	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	27
8.2	Einleitung mit folgenden Angaben: Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	27
8.2.1	Angaben zum Standort	27
8.2.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	27
8.2.3	Art des Vorhabens	28
8.2.4	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	28
8.2.5	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	28
8.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Varianten der städtebaulichen Struktur innerhalb des Geltungsbereiches	28
8.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	28
8.4.1	Schutzgutbezogene Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	28
8.4.2	Fachpläne	30
8.5	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes im Einwirkungsbereich der Planung (Ausprägung, Vorbelastung, Bewertung) und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	31
8.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	37
8.7	Bewertung des Eingriffs in die Biotopfunktion	37
8.7.1	Bewertungsverfahren	37
8.7.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	38
8.8	Konzept zur Verringerung und Kompensation des Eingriffs	42
8.9	Beschreibung der zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	43
8.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei / nach der Realisierung der Planung (Monitoring)	43
8.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	43

PLANUNTERLAGEN

1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept zum Bebauungsplan mit Maßnahmen zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag i.O.M. 1: 500
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan 10 B der Stadt Werne
 - U 1 Biotoptypen / Realnutzung im Geltungsbereich und Untersuchungsraum i.O.M. 1 : 5.000
 - U 2 Bestand und Konflikte zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag i.O.M. 1 : 500

SONSTIGE FACHGUTACHTEN / STELLUNGNAHMEN

1. Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan 10 B ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ in Werne, IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensabwicklung Aachen / Berlin im September 2008
2. Schalltechnische Untersuchung B-Plan 10 B (Penny B 54) Werne, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern (B 3130), Oktober 2008
3. Baugrunduntersuchung – Gründungsberatung, BV Neubau Penny-Markt, ICG Leonhardt-Veith GmbH & Co. KG Ingenieur Consult Geotechnik, Düsseldorf im September 2008

Begründung
zum
Bebauungsplan 10 B
„Nahversorgungsstandort
An den 12 Bäumen“
- Städtebaulicher Teil -

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Im südlichen Teil der Kernstadt Werne befindet sich nördlich des Einmündungsbereiches der Straße 'An den 12 Bäumen' / B 54 'Lünener Straße' der Discounter PENNY auf den Flurstücken 900 und 901 (tw.) Flur 41, Gemarkung Werne-Stadt. Das Flurstück 901 ist im westlichen Teil mit einem discountertypischen Gebäude bebaut, das den PENNY-Markt und einen Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² enthält. Dem Gebäude westlich vorgelagert, befindet sich eine Stellplatzanlage mit 58 Stellplätzen / 3 Behindertenstellplätzen mit einigen Grünstrukturen. Der PENNY-Markt und die Stellplatzanlage werden über die Straße 'An den 12 Bäumen' mit einer Beschränkung erschlossen. Eine weitere Zufahrt von der B 54 'Lünener Straße' zur Belieferung des Marktes ist ebenfalls beschränkt und nicht allgemein zugänglich. Die Anlieferungsrampe schließt sich nördlich an den Markt an. Im Anschluss an den PENNY-Markt stellt sich der verbleibende Teil des Flurstücks 901 Richtung Osten derzeit als Fettwiese dar.

An seinem jetzigen Standort weist der PENNY-Markt unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an Discounter keine angemessene Verkaufsfläche auf. Im Norden wird die Fläche durch angrenzendes Gewerbe (Autohaus/Kfz-Betrieb), im Westen durch die B 54 'Lünener Straße', im Süden durch die Straße 'An den 12 Bäumen' und im Osten durch angrenzende Wohnbebauung begrenzt, sodass somit am Standort keine adäquaten Erweiterungsmöglichkeiten für das Gebäude und die Stellplatzanlage bestehen. Die an den PENNY-Markt östlich anschließende Fettwiese kann aufgrund ihres Zuschnitts und Lage zum PENNY-Markt nicht als angemessene Erweiterungsfläche gesehen werden. Aus diesen Gründen soll auf der südlich der Straße 'An den 12 Bäumen' angrenzenden Fläche, betroffen sind die Flurstücke 665 (tw.), 758 (tw.) und 857 (tw.), Flur 41, Gemarkung Werne-Stadt, ein neuer PENNY-Markt einschließlich Backshop analog der heutigen Kombination durch einen privaten Vorhabenträger errichtet werden. Bei dem Neubau mit insgesamt 1.160 m² Verkaufsfläche soll auf die bekannte Uniformität von Discountmärkten verzichtet werden. Mit einer futuristischen Architektur, der Baukörper soll sich wie eine Welle aus dem Boden erheben, mit Rundungen, Glasfassade und einem begrünten Dach soll sich das Gebäude von den typischen Discountern qualitativ absetzen. Für den derzeitigen Standort des PENNY-Marktes ist die Wiedernutzung in Form eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 680 m² beabsichtigt. Sollte diese Nutzung nicht realisierbar sein, sind alternativ zum Getränkemarkt eine Metzgerei und ein Blumenladen denkbar.

Gestützt werden die oben beschriebenen planerischen Absichten durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2006.

In den Kapiteln 7.3 / 7.3.2 / 7.3.6 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird der Bereich des PENNY-Marktes als perspektivischer Entwicklungsbereich bezeichnet. Demnach stellt der Discounter PENNY im Süden der Kernstadt Werne im Rahmen der Zentrenhierarchie einen solitären Versorgungsstandort dar, der für die umliegende Wohnbevölkerung Nahversorgungsfunktion übernimmt. Der Markt besitzt in seiner derzeitigen Aufstellung eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Um die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Marktes zu gewährleisten, ist eine Anpassung der Betriebsgröße zu empfehlen. Perspektivisch ist eine Einbindung des Marktes in weitere kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen denkbar, die eine Attraktivierung der Versorgung im südlichen Kernstadtbe-

reich bewirken könnten. In den zusammenfassenden Empfehlungen wird als Eignung der Potenzialflächen das Umfeld des Standortes PENNY benannt.

Regionales Einzelhandelskonzept

Die Kommunen des östlichen Ruhrgebiets haben im Jahre 2001 mit dem ‚Regionalen Einzelhandelskonzept‘ und dessen Fortschreibung im Jahre 2007 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 Ausweisung 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 künftig vor allem großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte / Fachmärkte) in die gewachsenen Einkaufslagen zu integrieren, da häufig großflächige Anbieter mit Schwerpunkt im Bereich Nahversorgungs- und Genussmittel sowie Fachmärkte fehlen. Zur Sicherstellung der Nahversorgung in den Cities und sonstigen Stadtteilen sowie 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 PENNY-Marktes handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit unmittelbarer funktionaler und räumlicher Zuordnung zu den südwestlichen Wohnbereichen der Kernstadt.

Die Planung ist somit nahversorgungsrelevant und wird keine bzw. allenfalls geringfügig auswärtige Kunden anziehen. Sowohl aufgrund der Standortbedingungen wie auch unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufsfläche für den neuen Standort des PENNY-Marktes einschließlich Backshop von insgesamt 1.160 m² ergänzt durch die 680 m² Verkaufsfläche bei Nachnutzung des heutigen Standorts durch einen Getränkemarkt bzw. die genannten Alternativen Metzgerei / Blumenladen ist daher von einem regionalen Konsens auszugehen. Schädliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den Nachbargemeinden sind wegen der geplanten Größenordnung nicht zu erwarten.

Weitere Planungsziele

Neben den oben beschriebenen Planungszielen sollen die nicht für die Errichtung des neuen PENNY-Marktes verbleibenden Flächen für den landschaftspflegerischen Ausgleich genutzt werden. Vorhandene Gehölze sollen unter Berücksichtigung der Freihaltung von Sichtachsen auf den neuen Markt ergänzt werden.

Aufgrund der beschriebenen Anlässe hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Werne am 08.04.2008 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan 10 B beschlossen.

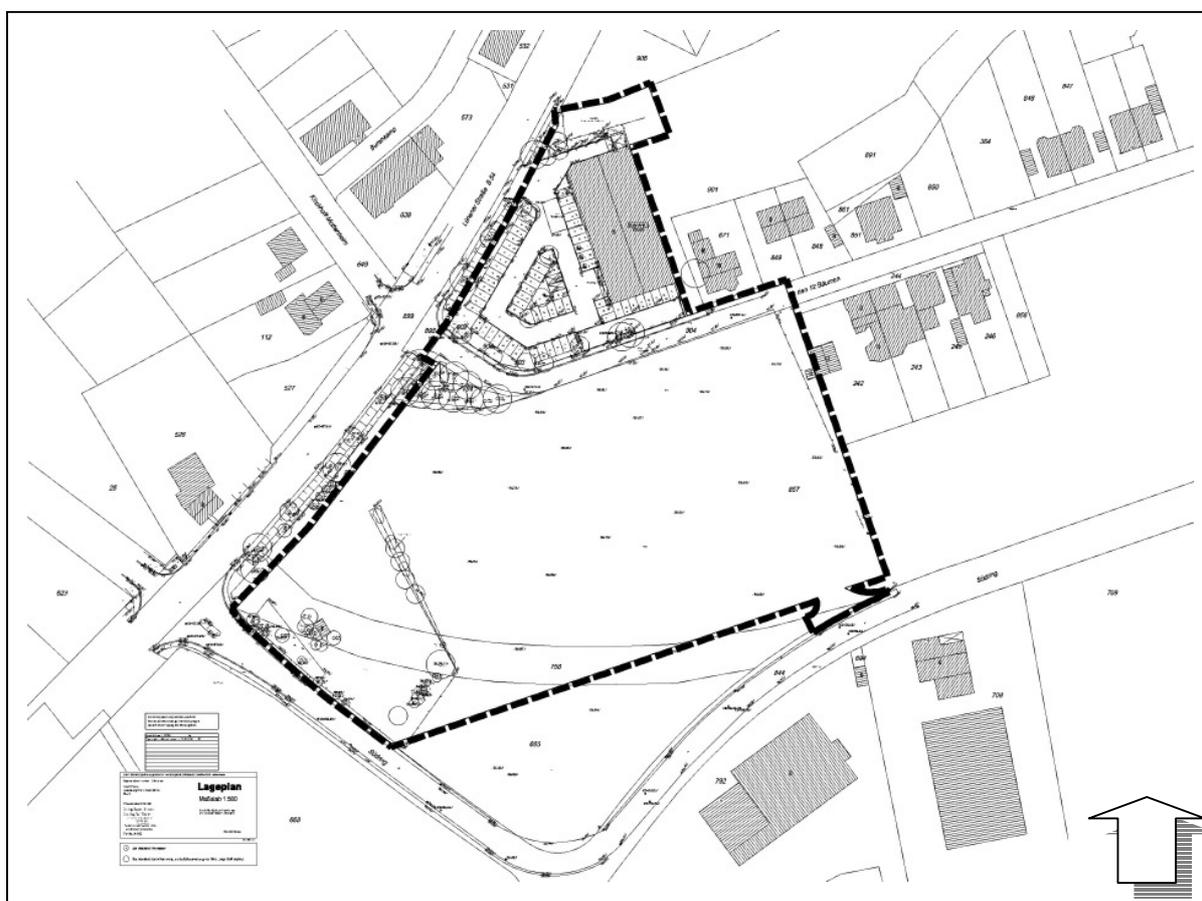
2 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der ca. 2,06 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 10 B befindet sich ca. 1 km südwestlich der Werner Innenstadt. Er wird begrenzt:

- im Westen durch die Flurstücke 753, 756 und 757 der Flur 41, Gemarkung Werne-Stadt sowie die B 54 ‚Lünener Straße‘ (Flurstücke 898 und 899 der Flur 41, Gemarkung Werne-Stadt)
- im Süden durch die geplante neue Trasse des Südrings in 16 m Breite sowie die heutige Einmündung Südring in die B 54
- im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung ‚An den 12 Bäumen‘ (Flurstücke 242 und 671, Flur 41, Gemarkung Werne-Stadt) und
- im Norden durch das Flurstück 905, Flur 41, Gemarkung Werne-Stadt

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der u.a. Übersicht zu entnehmen.

Abbildung 1 Übersicht über den Geltungsbereich (o.M.)



3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Gebietsentwicklungsplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10 B als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Südwestlich grenzen Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, überlagert mit den Freiraumfunktionen Schutz der Natur und Regionale Grünzüge sowie Überschwemmungsbereiche der Lippe, an.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werne von April 1993 ist der Geltungsbereich teilweise als gemischte Bauflächen, teilweise als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Umgebungsbereich ist geprägt durch Wohnbauflächen westlich der B 54 ‚Lünener Straße‘ und gemischte Bauflächen östlich der B 54 ‚Lünener Straße‘. Die B 54 ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße zu erkennen. Südlich des ‚Südrings‘ sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Wohnbebauung in der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ ist teilweise als gemischte Bauflächen, teilweise als gewerbliche Bauflächen zu erkennen. Der Einmündungsbereich ‚Südring‘ / B 54 stellt die Grenze der Bauflächendarstellungen dar. Südlich der Einmündung erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft mit der Überlagerung Landschafts-/Naturschutzgebiet.

Da es sich bei der Planung aufgrund der Verkaufsflächen von insgesamt 1.840 m² um einen solitären Versorgungsstandort i.S. eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, wird eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplans und Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ erforderlich. Weiterhin werden die notwendigen Ausgleichsflächen zwischen der B 54 im Westen und der Sonderbaufläche im Osten als Flächen für die Landwirtschaft gesichert. Diese Flächen sollen als Ausgleichsflächen i.S. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt werden.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 2 des Kreises Unna, Raum Werne-Bergkamen. Festsetzungen (Schutzgebiete, Anpflanzungen) des Landschaftsplans schließen sich südlich jenseits des Südringes an. Die zweite Änderung des LP 2 wurde am 5.12.2007 rechtskräftig.

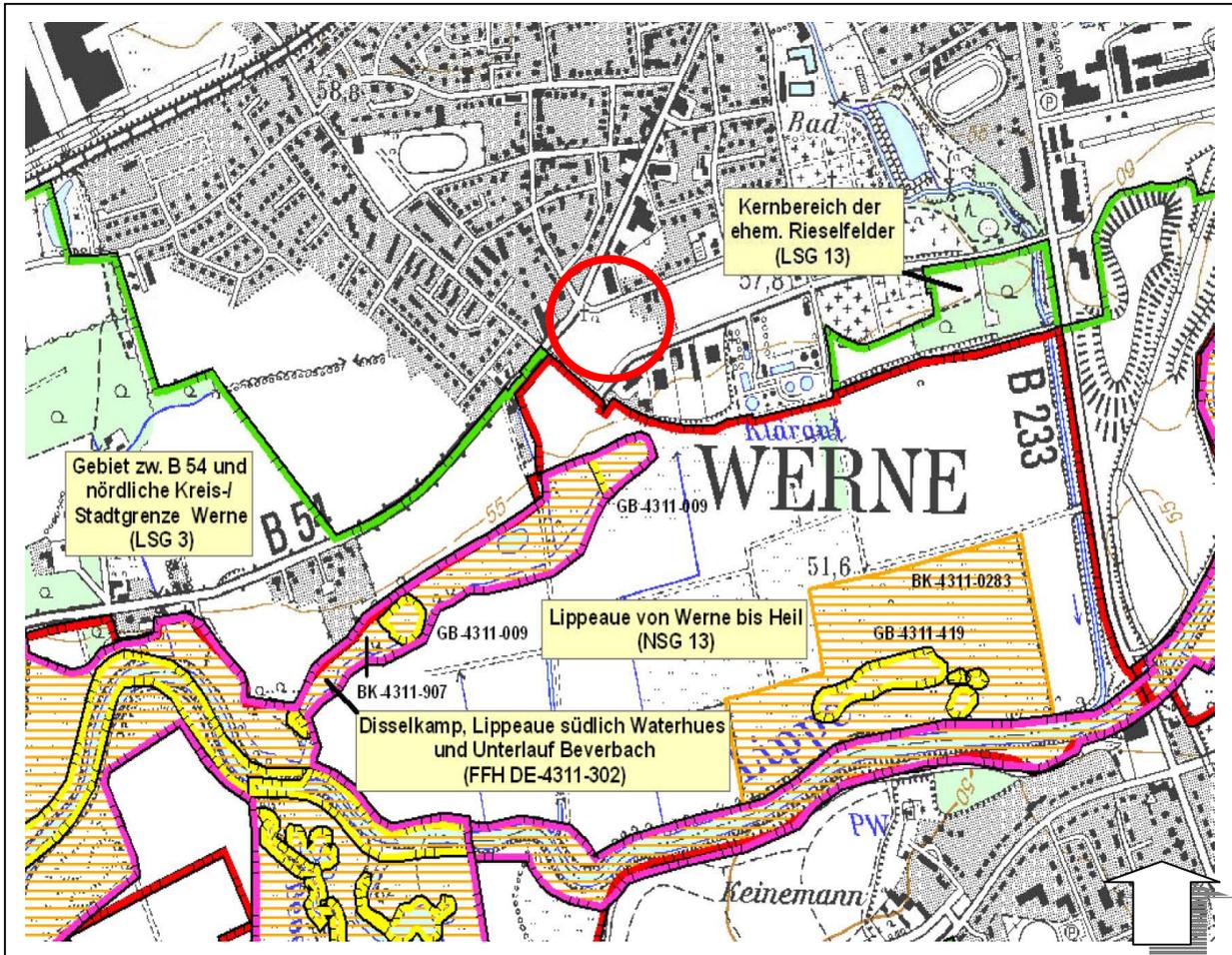
3.4 Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Landschaftsgesetz (LG NW) sowie Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Landeswassergesetz (LWG) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht betroffen. Das nächst gelegene Naturschutzgebiet ‚Lippeaue von Werne bis Heil‘ (Nr. 13) und Landschaftsschutzgebiet ‚Gebiet zwischen B 54 und nördliche Kreis-/ Stadtgrenze von Werne‘ (Nr. 3) erstrecken sich östlich der ‚Lünener Straße‘ / südlich des ‚Südringes‘. Hier befinden sich weiterhin im landesweiten Kataster per Gesetz in Nordrhein-Westfalen geschützte Biotope (Lebensräume, § 62-Biotope) sowie Flächen im Biotopkataster der LANUV.

Das FFH-Gebiet ‚Disselkamp, Lippeaue südlich Waterhues und Unterlauf Beverbach‘ (DE-4311-302) liegt knapp 100 m südlich des Geltungsbereiches. Die mögliche Betroffenheit des FFH-Gebietes wurde in einer FFH-Vorprüfung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dargelegt (Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werne, vgl. Kap. 9). Als Fazit lässt sich Folgendes festhalten: Eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ‚Disselkamp, Lippeaue südlich Waterhues und Unterlauf Beverbach‘ und der relevanten Lebensraumtypen und relevante -arten durch den Neubau eines PENNY-Marktes mit Stellplatzanlage und die Umnutzung des bestehenden PENNY-Marktes durch einen Getränkemarkt alternativ Metzgerei / Blumenladen kann ausgeschlos-

sen werden. Auf eine weitergehende umfassende FFH-Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

Abbildung 2 Schutzgebiete im Untersuchungsraum (o.M.)



(auf Grundlage der topografischen Karte M.1:25.000, Blatt 4311)

Gemäß § 19 Abs. 3 BNatSchG ist ein Eingriff unzulässig, wenn durch das geplante Vorhaben Biotop zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Ausnahmen können nur für solche Eingriffe zugelassen werden, die aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind. Die Betroffenheit streng bzw. besonders geschützter Arten wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dargelegt (Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werne, vgl. Kap. 10). Als Fazit ist Folgendes festzuhalten: Bei Nachweis der aufgrund vorhandener Daten potenziell im Geltungsbereich vorkommenden planungsrelevanten Arten Kiebitz und Wiesenschafstelze und unter Berücksichtigung vorsorglicher Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände erfüllt, eine Prüfung der Voraussetzung einer Ausnahme oder Befreiung gemäß BNatSchG kann entfallen. Bei einer Begehung des Geltungsbereichs am 16.06.2008 wurden die Arten Kiebitz und Wiesenschafstelze nicht aufgefunden.

4 DERZEITIGE SITUATION IM PLANGEBIET

4.1 Nutzungen und Charakteristiken

Das Plangebiet ist im Abschnitt nördlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ mit einem eingeschossigen, Nord-Süd-ausgerichteten, discountertypischen Gebäude mit Satteldach in den Abgrenzungen ca. 21 m x 45 m bebaut. Nördlich angrenzend befinden sich ein ca. 6,5 m x 5 m großer Anlieferungsbereich mit Laderampe sowie eine eingezäunte und eingegrünte Versickerungsmulde für das anfallende Oberflächenwasser. Ein Trampelpfad schafft eine Verbindung zur B 54.

Das Gebäude, dessen Eingangsbereich durch einen überstehenden Giebel markiert ist, beherbergt den Discounter PENNY und einen Backshop mit insgesamt 600 m² Verkaufsfläche. Täglich suchen etwa 1.000 Kunden den Discounter auf. Dem Discountergebäude vorgelagert, befindet sich eine Stellplatzanlage mit 58 Stellplätzen / 3 Behindertenstellplätzen. Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind asphaltiert, die Stellplätze mit ungefastem eng verlegtem Pflaster befestigt. Mittig der Stellplatzanlage sind überdachte Möglichkeiten zur Abstellung der Einkaufswagen sowie unüberdachte Fahrradabstellmöglichkeiten vorzufinden. Im Norden der Stellplatzanlage sind Anlagen zur Lagerung von Abfällen angeordnet. Nach Süden und Westen ist die Stellplatzanlage mit niedrigen Bodendeckern und Sträuchern begrünt. Weitere Grünstrukturen umfassen 15 Bäume (vordringlich Hainbuchen) zumeist innerhalb von Pflanzbeeten. Im Bereich der Einmündung der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ / B 54 befindet sich eine pylonartige Werbeanlage mit dem PENNY-Logo sowie jeweils eine Werbetafel PENNY und Betreiber des Backshops. Zusätzlich sind am Discountergebäude selbst (West- und Südfassade) mehrere weitere Werbeanlagen des Discounters und des Backshops vorzufinden. Die durch den heutigen PENNY-Markt eingenommene Fläche ist etwa zu 80 % versiegelt.

Die Straße ‚An den 12 Bäumen‘ weist auf der Nordseite einen gepflasterten Gehweg bis zum Gebäude Nr. 7 in einer Breite von ca. 1,5 m mit Hochbord sowie eine durchschnittlich 6 m breite asphaltierte Fahrbahn auf. Auf Höhe des Discountergebäudes befindet sich im Straßenraum ein Pflanzkübel sowie eine Beschilderung ‚keine Wendemöglichkeit/Sackgasse‘. Auf der Südseite befindet sich kein Gehweg. Im Bereich der Wohngebäude ‚An den 12 Bäumen‘ 14 bis 20 bzw. 7 bis 11 a ist die Straße aufgeweitet und als asphaltierte Fläche ausgeführt.

Im Einmündungsbereich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ / B 54 ‚Lünener Straße‘ befindet sich die Baumgruppe ‚12 Bäume‘ (Linden) und ein aus dem Jahre 1818 stammendes Heilighäuschen, das als Baudenkmal eingestuft ist. Südlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ erstrecken sich bis zum Südring Ackerflächen. Nördlich des Einmündungsbereiches ‚Südring‘ / B 54 sind einige Gehölz- und Baumgruppen vorzufinden (u.a. Birken, tw. Obstgehölze, untergeordnet auch Nadelbäume). Die B 54 wird auf der Ostseite von einem baumbestanden (u.a. Fichten, Ahorn) Graben begleitet.

Der Umgebungsbereich ist westlich der B 54 durch Wohnbebauung mit Gärten und einen Hotelbetrieb mit kleinem Biergarten, im Norden durch einen Kfz-Betrieb/Autohaus, im Osten durch die Wohnbebauung mit Gärten ‚An den 12 Bäumen‘ sowie eine an den bestehenden PENNY-Markt angrenzende Fettwiese geprägt. Südlich des ‚Südrings‘ schließen sich Gewerbebetriebe an.

4.2 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist durch öffentliche Straßenverkehrsflächen geprägt. Im Westen verläuft die ‚Lünener Straße‘ als klassifizierte Bundesstraße B 54, die für das Plangebiet Hapterschließungsfunktion übernimmt. Mittig wird das Plangebiet von der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ geteilt, die im östlichen Abschnitt als Sackgasse mit Wohnstraßenfunktion ausgebildet ist und bis zur Straße ‚Hornenburg‘ nur mit dem Fahrrad befahren werden kann. Im westlichen Abschnitt übernimmt die Straße ‚An den 12 Bäumen‘ Erschließungsfunktion für den bestehenden PENNY-Markt. Der außerhalb des Plangebiets gelegene ‚Südring‘ stellt die Verbindung zwischen der ‚Kamener Straße‘ – B 233 im Osten und der ‚Lünener Straße‘ - B 54 im Westen dar.

Die verkehrliche Ausgangssituation ist durch die Verkehrsgutachterliche Stellungnahme der IVV belegt. Dargestellt sind die derzeitigen Belastungen in Plangebiet und Umgebung in Form eines Analyse-Null-Falles. Dieser wurde aus der Verkehrsuntersuchung zur L 518n Ortsumgehung Werne vom April 2005 übernommen und anhand des Zählergebnisses aus der Straßenverkehrszählung 2005 aktualisiert und geeicht. Das derzeitige Verkehrsaufkommen des PENNY-Marktes ist mit etwa 700 Kfz-Fahrten/Tag (DTV) gering. Die Leistungsfähigkeit des Anschlusses an die ‚Lünener Straße‘ ist gesichert. Nördlich der Einmündung B 54 / ‚An den 12 Bäumen‘ sind auf der ‚Lünener Straße‘ 8.900 Kfz-Fahrten/Tag (DTV) und südlich der Einmündung 9.400 Kfz-Fahrten / Tag (DTV) zu verzeichnen. Der ‚Südring‘ weist vor dem Einmündungsbereich in die B 54 6.300 Kfz-Fahrten/Tag (DTV), die Berliner Straße 4.900 Kfz-Fahrten/Tag (DTV) und die Straße ‚Kirchhof-Mottenheim‘ 600 Kfz-Fahrten/Tag (DTV) auf.

Im Zuge der Planung wurde vorsorglich eine neue Trasse des ‚Südrings‘ in einer Breite von 16 m berücksichtigt. Derzeit ist beabsichtigt, die Einmündung des ‚Südrings‘ nach Süden zu verlagern und die Straße in gerader Verlängerung auf die ‚Lünener Straße‘ zu führen. Die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 10 B orientiert sich weitestgehend an der zukünftigen nördlichen Straßenbegrenzungslinie des ‚neuen‘ Südrings.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Derzeit ist das Plangebiet über die Buslinien S 10 (Lünen ZOB-Hbf – Werne, Stadthaus – Werne-Stockum, Gersteinwerk – Hamm-Bockum, Strackstraße – Hamm Hbf/Willy-Brandt-Platz) und R 14 (Werne, Solebad – Werne, Stadthaus – Werne-Stockum, Gersteinwerk – Hamm-Bockum, Strackstraße – Hamm Hbf/Willy-Brandt-Platz) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Als weitere Buslinie ist die Linie 623 (Werne-Stadthaus – Varnhövel – Langern - Stadthaus) zu benennen. Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich auf der B 54 ‚Lünener Straße‘, südlich der Einmündung ‚Südring‘ in die B 54 (Bezeichnung Berliner Straße).

Radverkehr

Das Plangebiet weist keine Radwege auf, sodass Radfahrer die Fahrbahn der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ nutzen. Entlang der B 54 sind nördlich der Einmündung ‚An den 12 Bäumen‘ für Radfahrer befahrbare Bankette vorhanden. Es ist beabsichtigt, südlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘, auf der Ostseite der B 54 ‚Lünener Straße‘, südlich der Einmündung ‚Südring‘ bis zum Anschluss an die befahrbaren Bankette einen Geh- und Radweg anzuordnen. Hierzu werden angrenzend an das Plangebiet die Flurstücke 753, 756 und 757, Flur 41, Gemarkung Werne-Stadt benötigt. Der hierzu erforderliche Flächenerwerb ist angelaufen.

Die konkrete Geh- und Radwegeplanung sieht zwei Querungsmöglichkeiten der ‚Lünener Straße‘ (B 54) für Fußgänger und Radfahrer nördlich des Südringes und südlich der Einmündung der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ vor. Bei Realisierung der Planung ist das Plangebiet zukünftig für Radfahrer und Fußgänger aus den angrenzenden Wohngebieten gut zu erreichen.

5 ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANENTWURF

5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Der heutige PENNY-Markt nördlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ besitzt an seinem heutigen Standort keine den heutigen Anforderungen entsprechende Betriebsgröße und Entwicklungsmöglichkeiten. Aus diesem Grund soll ein neuer, auf die heutigen Ansprüche und Gegebenheiten ausgelegter PENNY-Markt durch einen privaten Vorhabenträger errichtet werden, der das Objekt an die REWE-Group vermieten wird.

Südlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ wird in der Flucht des heutigen PENNY-Marktes der neue in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Baukörper, der sich wie eine Welle aus dem Boden erhebt, angeordnet. Das Gebäude weist die Maße 60,05 m x 24,88 m auf, wobei durch die angeschütteten Ausläufer der Welle im Norden und Süden die organische Verzahnung mit dem Gelände geschaffen wird und der Baukörper eine Gesamtlänge von ca. 76 m erreicht. Zur östlich anschließenden Parzelle mit Wohnbebauung besteht ein Abstand von ca. 23 m bzw. 28 m. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Gebäudes liegt auf der Höhe der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ bei 57,14 m NHN (Bezugspunkt Kanaldeckel). Der höchste Punkt der Welle (Mitte des ersten Gebäudedrittels) liegt bei ca. 8,70 m (entsprechend 65,90 m NHN) über der Straße ‚An den 12 Bäumen‘, ansonsten liegt die Oberkante des Daches für die zwei weiteren Gebäudedrittelle bei etwa 4,90 m (entsprechend 62,10 m NHN). Als Maßnahme zur Dachsicherung und damit Verhinderung der Begehbarkeit des Daches ist die Errichtung einer ca. 1,10 m hohen Brüstung z.B. in Form einer transparenten Wand vorgesehen.

Der Baukörper ist eingeschossig. Zur Unterstreichung des landschaftsangepassten organischen Charakters des Bauwerks erfolgt unter Berücksichtigung der für die Belichtung des Gebäudes notwendigen Oberlichter und Photovoltaik-Anlagen eine extensive Begrünung der Welle mit Landschaftsrasen, Dickblatt- und Steinbrechgewächsen. Neben den bauphysikalischen Vorzügen (Ausgleich Temperaturschwankungen, Verlängerung der Lebensdauer der Dachhaut) stellt das Gründach einen Lebensraum für Flora und Fauna dar, verbessert das Kleinklima und hält in gewissem Umfang Niederschläge zurück. Das Gebäude ist nach Westen mit einer transparenten Glasfassade ausgestattet. Ein Dachüberstand markiert den Ein- und Ausgangsbereich des Marktes. Gleichzeitig dient die Überdachung den Einkaufswagen als Wetterschutz. Der Backshop erhält einen separaten Eingang.

Die Belieferung des Marktes erfolgt über den Südring unter Berücksichtigung der notwendigen Kurvenradien und damit über die Ostseite des geplanten Gebäudes. Die Zufahrt vom Südring erfolgt nur als Rechtsabbieger aus Richtung Osten. Eine beschränkte 6,0 m breite Zufahrt ermöglicht die Befahrung durch die Belieferungsfahrzeuge, die bis zur Straße ‚An den 12 Bäumen‘ vorfahren und dann rückwärts Richtung Rampe und Entladung stoßen. Die Anlieferung ist eingehaust und es besteht zwischen der Rampe und der Zufahrt eine Mauer.

Durch die Schrankenanlage wird die Zugänglichkeit geregelt, sodass keine Anlieferung vor 6.00 Uhr morgens stattfinden kann. Weiterhin ist die Schrankenanlage in ca. 25 m Abstand zum Südring positioniert, sodass eine Lkw-Aufstellungslänge (18 m) als Warteraum berücksichtigt ist. Die Belieferung soll über den Südring abgewickelt werden, um eine Störung der Anwohner durch Rangierverkehr auf der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ zu vermeiden. Die Straße ‚An den 12 Bäumen‘ wird durch die Belieferungsfahrzeuge lediglich als Ausfahrt genutzt. Bis zur Neutrassierung des Südrings ist die Zufahrt auf die heutige Fahrbahn des Südrings zu verlängern. Die Ostseite des Baukörpers ist durch die Anlieferungsrampe des Marktes, die Kältetechnik, Verflüssiger und Lüftungsanlagen bestimmt. Als gestalterischer Sichtschutz zur benachbarten Wohnbebauung wird deshalb ein ca. 2,5 m hoher Wall landschaftsgerecht angelegt und begrünt.

Die Nord- und Südseite des Baukörpers sollen zusätzlich zu den Dachsicherungsmaßnahmen durch muldenartige Vertiefungen im Übergang zur wellenartigen Erhebung vor Begehung gesichert werden.

Die für den geplanten PENNY-Markt nebst Backshop notwendigen Stellplätze sind über eine separate ca. 7,7 m breite beschränkte Zu- und Ausfahrt von der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ zu erreichen. Diese Zufahrt wird höhengleich mit der vorhandenen nördlichen Zufahrt des bestehenden PENNY-Marktes ausgebildet, um die Verkehrsabläufe für die Verkehrsteilnehmer überschaubar zu gestalten. Durch die Schrankenanlage wird die Anlage nach Ladenschluss unbefahrbar. Dem Gebäude nach Westen vorgelagert, ist die Stellplatzanlage mit fünf Nord-Süd ausgerichteten Stellplatzreihen sowie zwei Ost-West ausgerichteten Stellplatzreihen mit insgesamt 92 Stellplätzen (davon 3 Familien-/2 Behindertenstellplätzen) ausgestattet. Ca. 12 Stellplätze werden dabei durch Mitarbeiter angefahren, sodass 80 Stellplätze durch den Kundenverkehr genutzt werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die ersten drei Nord-Süd-Stellplatzreihen und die sich auf dieser Höhe befindlichen Stellplätze der Ost-Westreihen am stärksten frequentiert werden. Aus diesem Grund ist die Befestigung dieser Stellplätze mit Pflaster (ohne Fase) vorgesehen, die Fahrbahnen sollen entweder asphaltiert oder analog der stark frequentierten Stellplätze befestigt werden. Mit Rasengittersteinen sollen die letzten beiden Nord-Süd-Stellplatzreihen einen geringen Versiegelungsgrad erhalten. Die Stellplatzanlage wird durch zwei ca. 2,5 m breite zwischen den Stellplatzreihen liegenden Versickerungsmulden gegliedert. Eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erfolgt nur in der Form, dass von der B 54 eine Blickbeziehung zum herausstechenden wellenartigen Baukörper gewährleistet bleibt. Weitestgehend erfolgt die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eher rahmenartig nach Süden und Westen. Zur Markierung der Zufahrt von der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ wird ein mittelkroniger Baum angeordnet, der mit den beiden vorhandenen Bäumen (Ahorn, Hainbuche) ein Tor bildet. Eine Einzäunung des Geländes ist nicht geplant.

Die fußläufige Erschließung des neuen PENNY-Marktes wird durch Erweiterung des Straßenquerschnitts ‚An den 12 Bäumen‘ um 2 m nach Süden erreicht und verbessert.

Das vorhandene Gebäude nördlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ soll zukünftig durch einen Getränkemarkt genutzt werden. Aufgrund dessen sind bauliche und organisatorische Änderungsmaßnahmen notwendig. Neben der Erhöhung der Verkaufsfläche um 80 m² innerhalb der bestehenden Gebäudestruktur sind im Bereich der heutigen Versickerungsmulde die Anlage eines eingezäunten Leergutlagers (ca. 170 m²), die Reduzierung der Anzahl der Stellplätze auf 38 (anstatt 61; davon 3 Behindertenstellplätze) infolge der Berücksichtigung

von Stellplatzbreiten von 2,50 bis 2,60 m sowie die zur Erhaltung eines 20%igen Freiflächenanteils notwendigen Entsiegelungsmaßnahmen geplant. Der Getränkemarkt wird von zwei Lkw pro Tag angefahren. Die Abwicklung der Belieferung sowie Abholung von Leergut erfolgt über Wechselbrücken. Elektrogabelstapler entladen und beladen die Wechselbrücken. Ein- und Ausfahrten sollen für die Belieferung des Marktes sowohl über die B 54 ‚Lünener Straße‘ als auch über die Straße ‚An den 12 Bäumen‘ möglich sein. Die Stellplätze sollen ausschließlich über die Straße ‚An den 12 Bäumen‘ angefahren werden können. Aufgrund der baulichen und organisatorischen Änderungsmaßnahmen werden bisher versiegelte Stellplatzflächen entsiegelt. Drei aufgrund des Leergutlagers zu entfallende Bäume werden durch die Anpflanzung von Hainbuchen in gleicher Anzahl ersetzt.

Sowohl für den neuen PENNY-Markt mit Backshop als auch für den geplanten Getränkemarkt (alternativ Metzgerei / Blumenladen) sind Werbeanlagen zu berücksichtigen. Im Zuge der weiteren Planungen wird ein gemeinsames Konzept zu den geplanten Werbeanlagen vorgelegt, das entweder im städtebaulichen Vertrag gesichert oder über die nachfolgenden Baugenehmigungen umgesetzt wird. Bekannt ist jedoch bereits, dass an der Stelle des heutigen PENNY-Pylons ein Werbepylon für den Nahversorgungsstandort (gemeinsame Werbeanlage PENNY, Trinkgut und Bäcker) entstehen soll. Mögliche weitere Standorte sind im Zufahrtsbereich des Discounters anzusiedeln.

Neben dem Erhalt der im Geltungsbereich liegenden Bäume der Baumgruppe ‚12 Bäume‘ sollen weitere Begrünungsmaßnahmen auf der sich bis zur B 54 bzw. bis zum neuen Geh- und Radweg erstreckenden Restfläche erfolgen. Hier soll der Ausgleich für die durch die Neuerrichtung des PENNY-Marktes und der weiteren Versiegelungen entstehenden Eingriffe erfolgen. Als Maßnahmen sind die Entnahme vorhandener Nadelgehölze und der weitestgehende Erhalt der Laubbäume vorgesehen. Auf die Sichtachse von der B 54 zum PENNY-Markt wurde hingewiesen. Nordwestlich des Einmündungsbereiches Südring / B 54 ist eine Konzentration der Pflanzmaßnahmen durch die Anlage einer Streuobstwiese mit 13 Obstbäumen in einem aufgelösten Verband, 3 heimische Laubbäumen I. Ordnung und 3 heimischen Laubbäumen II. Ordnung vorgesehen. Bis zur Baumgruppe ‚12 Bäume‘ wird eine Grünlandfläche mit etwa 4 Laubbäumen und Strauchpflanzungen entstehen. Auf der gesamten Ausgleichsfläche kann eine Beweidung vorgenommen werden. Grundsätzlich behält die Fläche damit ihre landwirtschaftliche Nutzung.

5.2 Alternativen bzw. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planung wurden verschiedene Baukonzepte für die Neuerrichtung des PENNY-Marktes als auch Umgestaltungskonzepte für das bestehende Gebäude geprüft. Anderweitige Planungsmöglichkeiten lagen insbesondere in der Positionierung des Gebäudekörpers für den neuen Discounter, baulichen und organisatorische Änderungsmaßnahmen für das bestehende Gebäude, der Anlage der Stellplätze, der Zufahrtssituationen, Belieferung und Zuschnitt der Ausgleichsfläche bzw. ergaben sich durch die Berücksichtigung der Neutrassierung des Südrings. Das vorliegende Konzept bietet optimale Möglichkeiten der Erschließung und Positionierung des neuen Gebäudekörpers in der Flucht des vorhandenen Einzelhandelsgebäudes sowie der Nutzung des vorhandenen Gebäudes und zugehöriger Anlagen. Belange des Nachbar- und Lärmschutzes sind ebenfalls optimal gewährleistet. Die genannten Nachnutzungsmöglichkeiten für das bestehende Einzelhandelsgebäude sind auf das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werne abgestimmt. Konkrete bauliche Änderungen sind erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzusehen.

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzepts.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Durch die Aufwertung und Weiterentwicklung bzw. bauleitplanerische Sicherung des Nahversorgungsstandortes ‚An den 12 Bäumen‘ soll gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Versorgung der Bevölkerung der südwestlichen Kernstadt langfristig gesichert werden. Der Nahversorgungsstandort ‚An den 12 Bäumen‘ befindet sich außerhalb des Zentrums des Siedlungsschwerpunktes im Süden der Kernstadt, der für die umliegende Wohnbevölkerung Nahversorgungsfunktion übernimmt. Der Discounter PENNY weist an seinem heutigen Standort eine hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung auf, die mit der guten Erreichbarkeit, guten Parkmöglichkeiten und einer guten und preisgünstigen Qualität des Angebots zu erklären ist.

Da es sich bei der Planung aufgrund der Verkaufsflächen von insgesamt 1.840 m² um einen solitären Versorgungsstandort i.S. eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, werden zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die Verkaufsflächen ergeben sich wie folgt:

Sondergebiet 1 – Lebensmitteldiscounter

(PENNY-Markt neu):	Markt einschließlich Kassenzone und Packbereich	1.000,00 m ²
	Eingangsbereich mit Windfang und überdachte Einkaufswagen	100,00 m ²
Backshop:	Backshop und Sanitärblock allgemein	60,00 m ²

Sondergebiet 2 - Getränkemarkt

(Altstandort):	Getränkemarkt	<u>680,00 m²</u>
	(alternativ Metzgerei / Blumenladen)	1.840,00 m ²

Die Sortimente und die oben beschriebenen Verkaufsflächen sind im Bebauungsplan im Zuge der Definition der Sondergebiete detailliert festgelegt:

Die Sondergebiete 1 und 2 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ dienen der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe einschließlich aller dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen der Betriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.840 m². Zulässig sind ausschließlich:

Sondergebiet 1 - Lebensmitteldiscounter

WB Nr.	Kernsortiment	Maximale Verkaufsfläche (m ²)
Lebensmitteldiscounter		1.100
WB 00-13, 960	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl- und Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)	1010
WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	
561	Zeitungen / Zeitschriften	
WB 66	Nicht elektrische Haushaltswaren / Aktionsartikel	90
Ergänzendes Nahversorgungsangebot Backshop		60

Sondergebiet 2 - Getränkemarkt

WB Nr.	Kernsortiment	Maximale Verkaufsfläche (m ²)
WB 10-11	Wein, Schaumweine, Spirituosen, Biere, alkoholfreie Getränke	610
027	Dauermilch, Milchpräparate	
120-124	Röstkaffee, Kaffee-Extrakt, Tee, Kakao- und Schokoladenpulver, Instantgetränke	
561	Zeitungen / Zeitschriften	
	Lottoshop / Postshop	
	Getränkemarktspezifisches Randsortiment/ Saisonbedingte Aktionsartikel	70
<u>Alternativ zum Getränkemarkt Metzgerei / Blumenladen</u>		680
WB 00	Fleisch, Wurst, Fische, Fischereierzeugnisse	
169	Kerzen	
359	Galanteriewaren	
564	Kalender und Glückwunschkarten, Anlasskarten und -briefe, Ansichtskarten u.a.	
976, 978, 979	Schnittblumen und -grün, frisch getrocknete Blumen u.a. Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke, a.n.g., fertige Blumenbindereierzeugnisse Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf	
Summe		1.840

Abgrenzung der Sortimente für SB-Discountmärkte, Getränkemarkt, Bäcker / Metzger gem. Pkt. 2.25 des Gem. RdErl. Vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben – (MBI. NW 1996, S. 922), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

Die festgesetzten Sortimente ergeben sich durch den Warenverkauf der zukünftigen Betreiber. Um eine Schädigung der Innenstadt zu vermeiden, werden die Aktionsartikel bzw. das Getränkemarktspezifische Randsortiment gezielt begrenzt auf 90 m² für den Discounter und 70 m² für den Getränkemarkt.

Im Sondergebiet 1 wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts mit der dort dargelegten maximalen Versiegelungssituation eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Grundfläche bestimmt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ausgeschlossen. Um den grünen Charakter der Gesamtanlage zu unterstreichen, wird bewusst auf die Ausschöpfung der maximal möglichen GRZ von 0,8 verzichtet. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird unterlassen.

Im Sondergebiet 2 wird zur Sicherung der vorhandenen Anlagen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgeschrieben. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird auch hier verzichtet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen, wie sie im städtebaulichen und grünordnerischen Konzept beschrieben sind. Im Sondergebiet 1 liegt der höchste Punkt der Welle max. bei 65,90 m NHN (ca. 8,70 m über der Straße ‚An den 12 Bäumen‘). Der höchste Punkt ist durch die Mitte des nördlichen Gebäudedrittels definiert. Für die restlichen zwei Drittel des Gebäudes liegt die Oberkante des Daches max. bei 62,10 m NHN (ca. 4,90 m über der Straße ‚An den 12 Bäumen‘), die angegebenen Dachhöhen dürfen für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen überschritten werden. Im Sondergebiet 2 darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen 66,50 m NHN nicht überschreiten. Damit werden die heute vorhandenen Höhen gesichert. Aufgrund der Höhenfestsetzungen wird auf die Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In beiden Sondergebieten werden sowohl das vorhandene als auch das geplante Gebäude mittels durch Baugrenzen gefasste, überbaubare Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Sofern für die Fläche östlich des Sondergebiets 2 eine weitere bauliche Entwicklung erfolgen sollte, sind die notwendig einzuhaltenden Grenzabstände sowie die rechtlichen Folgen über Baulast und Dienstbarkeiten zu sichern.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Sondergebiets 1 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ sind Anlagen der Außenwerbung auch innerhalb der Umgrenzung der Flächen A 2 und A 3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Gleiches gilt innerhalb des Sondergebiets 2 mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ innerhalb der Umgrenzung der Fläche B 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Details bleiben den Regelungen des Städtebaulichen Vertrags oder den Baugenehmigungen vorbehalten.

6.4 Erschließung, Straßenverkehrsflächen, Flächen für den privaten Stellplatzbedarf und Nebenanlagen

Das Plangebiet ist über die B 54 ‚Lünener Straße‘ (außerhalb des Geltungsbereichs) und die Straße ‚An den 12 Bäumen‘ an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung ist somit ausreichend gesichert.

Durch die Standortverlagerung wird sich das Verkehrsaufkommen von 700 auf voraussichtlich 1.900 Kfz-Fahrten pro Tag (Straße ‚An den 12 Bäumen‘) erhöhen. Bis zum Jahr 2020 ist zusätzlich mit einer allgemeinen Steigerung der Verkehrsbelastung auf den Straßen in Werne zu rechnen. Diese Steigerung ist vor allem auf den Durchgangsstraßen wie der ‚Lünener Straße‘ wiederzufinden. Insgesamt wird die Verkehrsqualität am Knoten ‚Lünener Straße‘ / ‚An den 12 Bäumen‘ im Prognose-Mit-Fall als ausreichend eingestuft (QSV D).

Die Linkseinbieger aus der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ werden im Prognose-Mit-Fall mit der Qualitätsstufe D abgewickelt. Die mittlere Wartezeit beträgt dabei für diesen Strom etwa 31 Sekunden und die Rückstaulänge ist nur in Ausnahmefällen größer als 2 Pkw-Einheiten. Auch die maximale Rückstaulänge von 7 Pkw-E für Strom 6 kann ohne Versperren der Zufahrt PENNY-Markt abgewickelt werden. Weitere Aussagen sind aufgrund der Verknüpfung Verkehr / Immissionen dem Kapitel 6.6.4 zu entnehmen.

Der im Geltungsbereich gelegene Teil der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich eines 2,0 m breiten südlichen Gehweges festgesetzt. Zusätzlich wird im Sondergebiet 1 die Anlieferung über den Südring als Einfahrtsbereich, die Abfahrt der Anlieferung über die Straße ‚An den 12 Bäumen‘ als Ausfahrtsbereich, die Anbindung der Stellplatzanlage als Einfahrts- und Ausfahrtsbereich gesichert.

Im Sondergebiet 2 wird die Anbindung der Stellplatzanlage ebenfalls als Einfahrt- und Ausfahrtsbereich, wobei auch die Anlieferung hierüber erfolgen kann, festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt über die bestehende Anbindung von der B 54 aus bleibt durch Festsetzung ausschließlich der Belieferung vorbehalten. Zusätzlich wird innerhalb des Geltungsbereiches sowohl durch textliche als auch durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen, dass die Anlage von Ein- und Ausfahrten sowie Zugängen entlang der B 54 ‚Lünener Straße‘ mit Ausnahme des o.g. Sonderfalls unzulässig ist.

Bei Betrachtung der vormals für die Stellplatzberechnung heranzuziehenden Anlage zu Nr. 51.11 VV BO NRW, die für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche die Zahl der Stellplätze mit 1 Stpl. je 10 bis 30 m² Verkaufsnutzfläche angegeben hat, liegt der Vorhabenträger im Sondergebiet 1 somit hinsichtlich der Stellplatzkapazitäten mit 92 Stellplätzen (abzüglich der 12 Mitarbeiterstellplätze) im gesetzten obersten Rahmen. Die Bereitstellung von 80 Kundenstellplätzen bedeutet für den neuen Lebensmitteldiscounter einen Wettbewerbsvorteil und weniger Parksuchverkehr. Für das Sondergebiet 2 sind unter Berücksichtigung der über Sortimente festgesetzten Nutzungen Getränkemarkt bzw. alternativ Metzgerei / Blumenladen und unter Heranziehung der für Verkaufsstätten bis zu 700 m² notwendigen Stellplatzanzahl 1 Stpl. je 30 bis 50 m² Verkaufsnutzfläche mit 38 Stellplätzen (abzüglich der

vorzuhaltenden Mitarbeiterstellplätze) ebenfalls mehr als ausreichende Stellplatzkapazitäten vorhanden.

Zudem ist davon auszugehen, dass PENNY-Kunden die Möglichkeit nutzen, den Getränkemarkt bzw. die alternativen Nutzungen aufzusuchen ohne einen Parkplatzwechsel vorzunehmen. Gleiches gilt im umgekehrten Fall.

Die beiden Stellplatzanlagen innerhalb der Sondergebiete werden in ihren Außenabgrenzungen als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Für die Stellplatzanlage innerhalb des Sondergebiets 1 ergeben sich infolge der Einhaltung der festgesetzten GRZ von 0,8 Entsiegelungsmaßnahmen. Das geplante Leergutlager innerhalb des Sondergebiets 1 wird aufgrund der gleichen Rechtsgrundlage mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für den Geltungsbereich liegt mit dem Zentralen Entwässerungsplan (ZEP) der Stadt Werne aus dem Jahre 2003 eine genehmigte Kanalnetzplanung vor, die die Entwässerung des Bereiches im Mischsystem vorsieht.

Es ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des neuen Standorts PENNY-Markt (Sondergebiet 1) mittels Versickerungsmulden zu versickern. Im Bereich des zukünftigen Getränkemarkts (Sondergebiet 2) ist aufgrund des zu berücksichtigenden Leergutlagers eine Änderung der Entwässerung des Oberflächenwassers notwendig. Zukünftig soll das anfallende Niederschlagswasser über eine im Nordosten des Gebäudes neu anzulegende Mulde versickert werden. Die vorliegende Baugrunduntersuchung sieht eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers als machbar an. Entsprechende Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB formuliert.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung über Muldenversickerungsanlagen in das Grundwasser beim Kreis Unna, FB Natur und Umwelt, Untere Wasserbehörde, ein Entwässerungskonzept mit dem Nachweis der Versickerungsfähigkeit und Dimensionierung der Versickerungsanlagen in Form eines Antrags nach § 7 WHG in mindestens 3-facher Ausfertigung vorzulegen

6.5.2 Energie- und Wasserversorgung, Abfallentsorgung

Die notwendigen Netze der Versorgungsträger sind vorhandenen. Die Versorgung des Plangebietes mit Energie (Strom/Gas) wird über die Netze der RWE gewährleistet.

Neue Energieversorgungsansätze in Form von Photovoltaikanlagen bzw. Sonnenkollektoren sollen für die Neuerrichtung des Discountermarktes Anwendung finden.

Zudem haben PENNY-Märkte eine eigenständige Gasversorgung.

Die Wasserversorgung wird durch die Leitungen der Gelsenwasser AG als örtlichem Versorgungsträger sichergestellt. Der Anschluss an das Fernmeldenetz erfolgt über die Einrichtungen der Anlagen der Deutschen Telekom AG.

Die Abfallentsorgung für beide Sondergebiete (sowohl für den projektierten Getränkemarkt als auch für den neuen PENNY-Markt) erfolgt ordnungsgemäß.

6.6 Grünordnung und Umweltschutz

6.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleich

Durch Realisierung des geplanten PENNY-Marktes (Sondergebiet 1) und Erweiterung der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ werden Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen (im Wesentlichen handelt es sich um eine ausgeräumte geringwertige Ackerflur) vorgenommen, die durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden müssen. Für den vorhandenen Markt mit Stellplatzanlage und Freiflächen (Sondergebiet 2) ist eine Nutzungsänderung ohne eingriffsrelevante Änderungen des derzeitigen bereits hohen Überbauungs-/Versiegelungsgrades vorgesehen. Der Entnahme von jungen Einzelbäumen bzw. der Versiegelung von Flächen stehen die entsprechende Neupflanzung von Laubbäumen und Entsiegelung von Flächen gegenüber. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird somit eingehalten, d.h., dass 20 % innerhalb des Sondergebiets 2 unversiegelt bleiben müssen.

Mit den im städtebaulichen und grünordnerischen Konzept bzw. im Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgegrenzte Grünstrukturen innerhalb des geplanten Sondergebietes 1 werden neue rahmende und auch vernetzende Biotopstrukturen geschaffen, die für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft herangezogen werden können. Weiterhin werden die nicht für den geplanten Discounter benötigten verbleibenden Landwirtschaftsflächen zwischen der Stellplatzanlage und der B 54 durch entsprechende Anpflanzungen und Nutzungsänderungen ökologisch aufgewertet und als Ausgleichsfläche herangezogen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung schließt daher mit einer ausgeglichenen Bilanz (geringer Kompensationsüberschuss) ab. Eine weitere Kompensation auf externen Flächen ist nicht erforderlich.

6.6.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzung und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan 10 B beinhaltet sowohl textliche als auch zeichnerische Festsetzungen zu o.g. Themenbereich.

Die zwischen dem Sondergebiet 1 und der B 54 liegende 4.670 m² große Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB mit Überlagerung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und dient dem Ausgleich für die Eingriffe innerhalb des Sondergebiets 1 sowie der Erweiterung des Straßenkörpers ‚An den 12 Bäumen‘ um einen 2 m breiten Gehweg. Das Flurstück 754 (Flur 41, Gemarkung Werne-Stadt) bleibt von der Überlagerung mit Maßnahmenflächen ausgenommen (215 m²), da hier keine weitere Aufwertung vorgenommen wird. Das Anpflanzungskonzept ist unter Berücksichtigung der Sichtbarkeit des wellenförmigen neuen PENNY-Marktes entwickelt worden. Innerhalb der 4.455 m² großen Maßnahmenfläche wird eine 2.428 m² große Fläche als Streuobstwiese mit ergänzenden heimischen Laubbäumen entwickelt. Die Maßnahmen werden mittels textlicher Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB gesichert. Nördlich an die

Streuobstwiese anschließend soll eine Mähwiese auf 2.027 m² angelegt werden. Die Gestaltung der Mähwiese und die Maßnahmen zur Bepflanzungen werden über textliche Festsetzungen analog der Streuobstwiese vorgenommen. Die Durchführung und der Realisierungszeitraum der Ausgleichsmaßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert und sollen zeitnah parallel mit den Baumaßnahmen innerhalb des Sondergebiets 1 erfolgen. Der Baubeginn als auch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sind für das Frühjahr 2009 terminiert. Die Ausgleichsflächen stehen im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die zur Baumgruppe ‚12 Bäume‘ gehörenden im Geltungsbereich liegenden 10 Bäume werden mittels § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

Innerhalb des Sondergebietes 1 werden vier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit Nummerierung A 1 bis A 4) einschließlich der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, die den 40 %ige Freiflächenanteil sichern. Das anfallende Oberflächenwasser soll in den Flächen A 2 und A 3 bzw. A 4 über Mulden aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB versickert werden.

Aufgrund der Stellplatzumstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Sondergebietes 2 werden drei Flächen mit Umgrenzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b festgeschrieben. Einerseits sollen hier vorhandene Grünstrukturen erhalten bleiben, innerhalb der mit B 1 und B 3 kenntlich gemachten Flächen Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt und weitere Anpflanzungsmaßnahmen in Form von drei Hainbuchen (als Ersatz für fortfallende Bäume analog der vorhandenen Stellplatzbaumbegrünung) sowie weitere Unterpflanzungen vorgenommen werden. Vorhandene Bäume z.T. mit flächigen Unterpflanzungen innerhalb des Sondergebietes 2 sind mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Weiterhin ist im Norden des Sondergebietes 2, innerhalb der Fläche B 2, eine Mulde zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser mit Rahmengrün (Ergänzung des vorhandenen Grüns) anzulegen. Die Versickerungsfestsetzung erfolgt auch hier auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Somit wird die vorhandene Mulde lediglich um ca. 10 m nach Osten verlegt. Details bleiben dem vorzulegenden Entwässerungskonzept vorbehalten. Im Südosten des Sondergebietes 2 sind zu entsiegelnde Flächen als flächige Anpflanzungsflächen festgeschrieben. Die im Bebauungsplan innerhalb des Sondergebietes 2 festgesetzten flächigen Anpflanzungs- und Erhaltungsfächen bilden den 20% igen Freiflächenanteil. Sofern aufgrund des gemeinsamen Werbeanlagenkonzeptes innerhalb der Fläche B 1 eine Werbeanlage mit Fundamenten errichtet werden soll, sind gegebenenfalls weitere Flächen zu entsiegeln.

Die folgenden Maßnahmen dienen der Grundwasserneubildung und sollen den ‚grünen Charakter‘ der Planung unterstreichen. Das auf den Flächen für Stellplätze und den Dachflächen innerhalb des Sondergebietes anfallende Oberflächenwasser ist mittels Muldenversickerung in den Untergrund abzuleiten. Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze nur in wasserdurchlässigen Materialien wie Pflaster mit Rasenfuge, Öko-Drainpflaster oder Rasengittersteinen zulässig.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind für die Herstellung von Trag- und Gründungsschichten nur der Einbau von inerten Baustoffen, wie z.B. Kalksteinschotter, -splitt, Kies etc. zu verwenden. Die Verwendung von RC-Baustoffen und/oder Reststoffen aus der industriellen Produktion ist nicht zulässig (vgl. hierzu Kapitel 7.4).

6.6.3 Altlasten

Für den Planbereich besteht nach Auskunft des Kreises Unna kein Verdacht oder Hinweis für das Vorliegen einer Altlast oder von Bodenbelastungen. Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde bei den Sondierungen besonders auf das Vorhandensein möglicher umweltrelevanter Stoffe geachtet. Die organoleptische Beurteilung der den gewachsenen Böden entnommenen Proben zeigte in Bezug auf Zusammensetzung, Verfärbung und Geruch keine Auffälligkeiten.

6.6.4 Immissionen

Um die lärmbezogenen Auswirkungen des Nahversorgungsstandortes ‚An den 12 Bäumen‘ auf die vorhandene Bebauung bzw. die Wirkungen der Umgebung auf den Nahversorgungsstandort zu ermitteln, wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Fachgutachter afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik erarbeitet. Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse darlegen:

In der Nachbarschaft des Plangebiets liegen südlich des ‚Südrings‘ Gewerbebetriebe (Baugewerbe, Baustoffhandel, technische Dienstleistungen) und nordöstlich ein Kfz-Betrieb mit Kfz-Handel. An der Südostseite des Hotels 12 Bäume (Burenkamp 19) wird ein kleiner Biergarten betrieben. Diese Gewerbebetriebe verursachen Geräusch-Vorbelastungen im Umfeld des Plangebiets. Die Gebäude südlich des Südrings liegen in einem Gewerbegebiet, die Gebäude in der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ in einem Mischgebiet und die Gebäude westlich der ‚Lünener Straße‘ (‚Burenkamp‘) in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Gebäude in der Straße ‚Burenkamp‘ liegen im direkten Umfeld des bestehenden PENNY-Marktes und des Kfz-Betriebs östlich der Lünener Straße. Deshalb wird die Bebauung westlich der ‚Lünener Straße‘ (‚Burenkamp‘) als Gemengelage eingestuft. Zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen sind deshalb die Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen, die durch den Betriebsablauf, die Stellplätze und den Anlieferverkehr verursacht werden, erforderlich. Eine Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe ist mit berücksichtigt.

Als Hindernisse werden die vorhandenen Gebäude mit ihren Traufhöhen und das geplante neue Discountergebäude angesetzt.

Im Rahmen einer pessimistischen Prognose der Lärmimmissionen werden für die Mitarbeiterstellplätze die gleichen Fahrzeugwechsel je Stunde angesetzt wie für die Kundenstellplätze. Für das Grundstück nördlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ ist die Errichtung eines Getränkemarktes (alternativ Metzgerei / Blumenladen) möglich. Aufgrund der Kundenfrequenz ist ein Getränkemarkt die lärmintensivste Nutzung. Deshalb wird im Rahmen einer pessimistischen Prognose die Geräuschimmission eines Getränkemarktes mit einer Öffnungszeit von 8.00 bis 20.00 Uhr betrachtet. Die Betriebszeit des geplanten Getränkemarktes wird zwischen 6.00 und 22.00 Uhr angesetzt (innerhalb dieses Zeitraums verlassen alle Kunden und Mitarbeiter die Stellplatzanlage). Der PENNY-Markt kann möglicherweise bis 22.00 Uhr geöffnet haben. Damit können auch nach 22.00 Uhr noch Kunden und Mitarbeiter die Stellplatzanlage verlassen. Im Rahmen einer pessimistischen Prognose wird von einer Öffnungszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr mit nächtlichen Kunden- und Mitarbeiterabfahrten ausgegangen. Es werden für die Nachtzeit nach 22.00 Uhr die gleichen Pkw-Fahrten angesetzt wie zur Tagzeit.

Die Zufahrt der Kunden zu den Stellplatzanlagen erfolgt für beide Grundstücke über die Straße ‚An den 12 Bäumen‘. Die Anlieferung des Getränkemarktes erfolgt über Wechselbrücken und Lkw, die mit Elektrogabelstaplern entladen werden.

Die geplante Laderampe des Discounters liegt an der Ostseite des Verbrauchermarktes (PENNY neu). Die Ladezone des neuen PENNY-Marktes wird über den Südring angefahren. Die Lkw verlassen die Ladezone über die Straße ‚An den 12 Bäumen‘.

Das nördliche Grundstück des Getränkemarktes wird sowohl von der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ als auch von der ‚Lünener Straße‘ her mit Waren beliefert.

Nachts werden durch den Betrieb des Getränkemarktes ausschließlich Geräusche durch die Kühlanlagen und den Lüfter emittiert. Der PENNY-Markt emittiert nachts Geräusche durch die Lüftungsanlage, das Kühlaggregat und die nächtlichen Kunden- und Mitarbeiterbewegungen auf der Stellplatzanlage. Die Vorbelastungen durch die Baubetriebe am ‚Südring‘, den Kfz-Betrieb an der ‚Lünener Straße‘ und den Biergarten des Hotels ‚12 Bäume‘ werden mit betriebstypischen Emissionsansätzen berechnet.

An den Fassaden der umliegenden Gebäude wird die Gesamtbelastung tagsüber zwischen 48,3 dB (A) und 64,4 dB (A) betragen. Damit werden an allen umliegenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tag von 60 dB (A) für Mischgebiete und von 65 dB (A) für Gewerbegebiete eingehalten. Nachts sind Gesamtbelastungen von 32,3 dB (A) bis 45,2 dB (A) zu erwarten. An dem Gebäude ‚An den 12 Bäumen‘ 5 wird der nächtliche Immissionsrichtwert von 45 dB (A) um 0,2 dB auf 8 m über Grund überschritten. Die maßgebliche Schallquelle sind die nächtlichen Pkw-Bewegungen auf der Stellplatzanlage des PENNY-Marktes. An allen anderen Immissionsorten werden auch nachts die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten. Details sind der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Durch die Ausführung der Fahrwege der neuen Stellplatzanlage des PENNY-Marktes mit lärmarmen Oberflächen (Asphalt oder eng verlegtes ungefastes Pflaster) und bei Betrieb der Lüftungsanlagen und Kühlaggregate mit den maximal zulässigen Schalleistungspegeln werden auch nachts die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten.

Konflikte durch kurzzeitige Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Konflikten durch Geräuschimmissionen sind bauliche Maßnahmen erforderlich.

Als Festsetzungen werden deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen:

- Die Stellplatzanlagen innerhalb der Sondergebiete 1 und 2 ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ sind mit asphaltierten Fahrwegen oder Fahrwegen aus eng verlegtem ungefasten Pflaster (Pflaster ohne Fase) auszuführen.
- Innerhalb des Sondergebiets 1 ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ darf der gesamte Schalleistungspegel aller Lüftungsöffnungen 73 dB (A) und der gesamte Schalleistungspegel aller Kühlaggregate außerhalb des Gebäudes 77 dB (A) nicht überschreiten.
- Innerhalb des Sondergebiets 2 ‚Nahversorgungsstandorts An den 12 Bäumen‘ darf der gesamte Schalleistungspegel aller Lüftungsöffnungen 73 dB (A) und der gesamte Schalleistungspegel aller Kühlaggregate außerhalb von Gebäuden 77 dB (A) nicht überschreiten.

- Sollten die Geräuschemissionen der Kühl- und Lüftungstechnik die im Gutachten verwendeten Emissionsansätze überschreiten, muss durch die Betreiber nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auch mit den verwendeten Aggregaten eingehalten werden.

In den Baugenehmigungen für die beiden Verbrauchermärkte ist festzuschreiben, dass keine Nachtanlieferung in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr stattfinden darf und der Getränkemarkt keinen Nachtbetrieb hat.

Im Verkehrsgutachten wird von einer Zunahme der Verkehre, die sich rein rechnerisch aus der Zunahme der Verkaufsflächen ergibt, ausgegangen. Mit dieser Annahme liegt sowohl die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung als auch die Lärmprognose auf der sicheren Seite. Mit pessimistischen Annahme erhöht sich das Verkehrsaufkommen von ca. 700 Kfz/24 h auf ca. 1.900 Kfz/24 h in der Straße ‚An den 12 Bäumen‘. Da die Verkehre alle Richtung ‚Lünener Straße‘ abfließen, sind die Wohngebäude im östlichen Teil der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ von der Verkehrszunahme nicht betroffen. Auf der ‚Lünener Straße‘ erhöht sich durch die Planung das Verkehrsaufkommen von 8.900 Kfz/24 h im Analyse-Null-Fall (Jahr 2004/2005) auf 9.400 Kfz/24 h durch den geplanten PENNY-Markt. Diese Verkehrszunahme um ca. 6 % bedeutet eine Geräuschemissionszunahme < 1 dB. Auf der Straße ‚Kirchhof-Mottenheim‘ erhöht sich das Verkehrsaufkommen von ca. 600 Kfz/24 h auf 800 Kfz/24 h. Diese Zunahme um ca. 33 % führt zu einer Geräuschzunahme von ca. 1,3 dB. Diese Erhöhungen der Geräuschemissionen liegen deutlich unter 3 dB und können deshalb als akustisch nicht relevant eingestuft werden. Entsprechend der TA-Lärm brauchen keine organisatorischen Maßnahmen gegen den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen ergriffen zu werden, wenn eine Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen von weniger als 3 dB zu erwarten ist.

7 SONSTIGES

7.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich im Bereich der Baumgruppe 12 Bäume ein Bildstock, der in die Denkmalliste der Stadt Werne unter der Bezeichnung ‚Heiligenhäuschen‘ eingetragen ist. Das aus dem Jahre 1818 stammende Heiligenhäuschen hat einen Altarsockel aus Sandstein, darüber in einer Ädikula Kreuzigungsrelief mit Maria und Johannes sowie eine Pilasterrahmung mit verziertem Dreiecksgiebel.

Der Bildstock wird von der Planung nicht berührt und soll unverändert bestehen bleiben. Er wird daher im Bebauungsplan als Denkmal nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 i.V.m. DSchG NW übernommen.

7.2 Kampfmittel

Die Überprüfung des für die Bebauung vorgesehenen Geländes Gemarkung Werne-Stadt, Flur 41 sowie das Flurstück 857 anhand der der Stadt Werne vorliegenden Karten des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Arnsberg hat zu folgendem Ergebnis geführt: Das betreffende Grundstück liegt weder in einem Bombenabwurfgebiet noch im Bereich eines Sprengplatzes oder im Bereich einer Flak-Stellung und daher auch nicht in einem besonders gefährdeten Bereich, der spezielle Sondierungsmaßnahmen erforderlich machen würde.

Anmerkung: Weist jedoch der Erdaushub im Rahmen der Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Ordnungsbehörde der Stadt Werne zu verständigen.

7.3 Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Werne“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Werne“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des erloschenen Bergwerksfeldes „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“ war die Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia in Lünen-Wethmar, c/o DBT Deutsche Bergbau Technik GmbH, Bornberg 97 in 42109 Wuppertal. Nach Auswertung der vorhandenen Grubenbilder hat umfangreicher Steinkohlen-Tiefbau durch das 1975 stillgelegte Bergwerk Werne stattgefunden. Aufgrund der Teufenlage des Abbaus kann davon ausgegangen werden, dass dieser Abbau heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche wirkt. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich in dem erloschenen Bergwerksfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“ kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aus diesem erloschenen Bergwerksfeld auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen, die o.a. Eigentümerinnen der bestehenden Bergwerksberechtigungen am Verfahren zu beteiligen.

Die RAG Aktiengesellschaft (Deutsche Steinkohle) hat mit Schreiben vom 17.04.2008 mitgeteilt, dass das Plangebiet im Grubenfeld der stillgelegten Schachanlage Werne liegt. Der letzte Abbau, der auf den Bereich eingewirkt haben könnte, wurde 1954 eingestellt. Resteinwirkungen sind nicht mehr zu erwarten. Nach derzeitigem Planungsstand ist ein weiterer Abbau nicht geplant. Daher hält die RAG Aktiengesellschaft Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bei evt. Neubauvorhaben nicht für erforderlich.

7.4 Baugrund und Grundwasser

Baugrund

Zur Prüfung der Bebaubarkeit des Geltungsbereiches wurde eine Baugrunduntersuchung (Gründungsberatung) durch die ICG Leonhardt-Veith GmbH & Co. KG Ingenieur Consult Geotechnik erstellt, die sich auf das Sondergebiet 1 bezieht. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und zur Ermittlung der Lagerungsdichte bzw. Zustandsform der anstehenden Lockergesteine wurden sechs Rammkernsondierungen und drei Bohrungen mit der schweren Rammsonde bis in Tiefen von 6 m bzw. 7 m niedergebracht. Darüber hinaus wurden 43 Bodenproben entnommen und fachtechnisch beurteilt.

Die Baugrundverhältnisse sind wie folgt:

Bodenart	Tiefe bzw. Mächtigkeit	Lagerung	Bodenklasse (DIN 18300)
Ackerboden (Oberboden)			1
Schluff, feinsandig, z.T. stark kalkhaltig	ca. 0,7 – 0,9 m uGOK	weich bis steif	

Bodenart	Tiefe bzw. Mächtigkeit	Lagerung	Bodenklasse (DIN 18300)
Feinsand, stark schluffig bei weicher bis steifer Konsistenz bei breiiger Konsistenz			4 2
Fein- bis Mittelsand, meist schwach schluffig	ca. bis 4,5 - 5 m uGOK	durchschnittlich locker bis mitteldicht	3
Mittel- bis Grobsand, mehr oder weniger kiesig		locker bis mitteldicht gelagert	3
Grobschluff, feinsandig, stark kalkhaltig (vermutlich Schichtbeginn des verwitterten Emscher-Mergels)	ca. ab 5,2 m uGOK	weich bis steif	

Die gewachsenen Böden zeigten in Bezug auf Zusammensetzung, Verfärbung und Geruch keine umweltrelevanten Auffälligkeiten.

Entsprechend der geplanten Bezugsebene bzw. der Fußbodenoberkante des geplanten Gebäudes (57,14 m NHN; keine Unterkellerung) liegen die Gründungssohlen im frostfreien Niveau etwa auf der Ordinate $\leq 56,3$ m NHN. Die hier anstehenden weichen bis steifen Schluffe werden jedoch als gering tragfähig und stark zusammendrückbar beurteilt. Daher wird eine einheitliche Gründung innerhalb der darunterliegenden Fein- bis Mittelsande (mit intensiv nachverdichteter Aushubsohle) empfohlen. Soweit streifenförmige Gründungskörper nach dem Bettungsmodulverfahren berechnet werden, kann in einem ersten Rechenschritt ein charakteristischer Wert des Bettungsmoduls von $k_{s,k} = 15 \text{ MN/m}^3$ angenommen werden. Setzungsbeträge liegen rechnerisch in einer Größenordnung von etwa 0,4 bis 1,9 cm.

Der Hallenfußboden sollte auf einer mind. 50 cm dicken Tragschicht aus gut verdichtbarem, kornabgestuftem und frostsicherem Material (z.B. Kiessand) aufgelagert werden, um eine gleichmäßig feste und stabile Unterlage zu erhalten. Folglich ist ein Bodenaustausch bis zur Ordinate 56,38 m NHN erforderlich.

Das neue Gebäude wird nicht unterkellert. Der Schutz des Bauwerks gegen Grundwasser beschränkt sich daher nur auf das Abdichten gegen Bodenfeuchtigkeit gemäß DIN 18195, Teil 4. Gegebenenfalls wird eine kapillarbrechende Schicht erforderlich. Aus Gründen der Frostsicherheit sollten die Außenwände weiterhin eine in den Untergrund einbindende Frostschürze erhalten.

Die Gründung der Rampe für die Anlieferung muss ebenfalls in einer frostfreien Mindesttiefe von 0,8 m erfolgen. Bei einer angenommenen Konstruktionsdicke des Gründungskörpers von 50 cm liegen die Gründungssohlen innerhalb der Fein- bis Mittelsande und etwa in Höhe des hohen GW-Standes. Die Rampe sollte daher als wasserdichtes Trogbauwerk ausgebildet werden.

Im Rahmen der Bauausführung sind die unmittelbar bis zur Geländeoberfläche reichenden, bei Beeinflussung durch Wasser fließ- und erosionsgefährdeten bindigen Böden zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Befahrbarkeit der im wassergesättigten Zustand als stark bewegungsempfindlich zu beurteilenden Böden wird der Einbau einer zu verdichtenden Stabilisierungsschicht aus inerten Baustoffen wie Schotter empfohlen. Die Verwendung von RC-Baustoffen und/oder Reststoffen aus der industriellen Produktion für die Herstellung von Trag- und Gründungsschichten ist aufgrund des geringen Grundwasserabstandes nicht zulässig.

Grundwasser

Bei den Felduntersuchungen (April 2008) wurde der Grundwasserspiegel in den Rammkernsondierungen bei ca. 2,1 m bis 2,2 m unter Gelände angetroffen. Nach dem Ergebnis einer Recherche (LANUV) zu den GW-Ständen existiert keine aktive Messstelle in der Nähe des geplanten PENNY-Marktes. Allerdings wurde zwischen 1958 und 1980 eine GW-Messstelle (GWM Nr. 091311081) auf etwa derselben GW-Gleichen, ungefähr 1,6 km weiter westlich betrieben, die für die Bearbeitung zugrunde gelegt werden können. Unter Berücksichtigung von Abweichungen und entsprechenden Zuschlägen kann von folgenden maßgebenden GW-Ständen für das Untersuchungsgebiet ausgegangen werden:

niedriger Grundwasserstand:	NGW	≈ 53,5 mNN
mittlerer Grundwasserstand:	MGW	= 54,5 – 55,0 mNN
hoher Grundwasserstand:	HGW	= 55,5 mNN
höchster Grundwasserstand:	HHGW	≈ 56,0 mNN

Der großräumige Grundwasserstrom bewegt sich generell in südlicher Richtung auf den Vorfluter Lippe zu (ca. 850 m südlich).

Die tiefer gelegenen Bereiche des Rampenbauwerkes als auch die unmittelbar angrenzenden Fundamente des Gebäudes liegen knapp unterhalb des hohen Grundwasserspiegels (HGW). Um Gründungsarbeiten in einer trockenen Baugrube durchzuführen, können Grundwasserspiegelabsenkungen erforderlich werden. Für eine bauzeitliche Wasserhaltung ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Stellungnahme zur Versickerung

Neben der Durchlässigkeit der anstehenden Lockergesteine ($k_f = 1 \times 10^{-3}$ bis 1×10^{-6} m/s) ist bei der Planung von Versickerungsanlagen ein ausreichender Abstand (mind. 1 m) zwischen Grundwasseroberfläche und Sohle der Versickerungsanlage erforderlich. Ausgehend von einer geplanten Geländeoberfläche von 57,14 m NHN beträgt bei einem hohen GW-Stand (HGW = 55,5 m NN, s.o.) der Flurabstand etwa 1,6 m und der Sohlabstand etwa 1,3 m. Beim höchsten GW-Stand (HHGW ≈ 56,0 m NN) verringern sich die Abstände auf ca. 1,1 m bzw. 0,8 m.

Im Hinblick auf die geplante Muldenversickerung werden die geforderten Mindestabstände nur geringfügig unterschritten, so dass aus fachgutachterlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Weitere Details sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

7.5 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsstraße ‚An den 12 Bäumen‘ (Flurstück 904) und der Fläche mit dem Baudenkmal und der Baumgruppe ‚12 Bäume‘ (Flurstück 754), die sich im Eigentum der Stadt Werne befinden, in privater Hand des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind lediglich zur Herstellung des 2 m breiten südlichen öffentlichen Gehweges an der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ notwendig.

7.6 Kosten

Der private Vorhabenträger übernimmt die für die Bauleitplanung und Gutachten notwendigen Kosten. Ebenfalls übernimmt der private Vorhabenträger die Kosten für die Errichtung des neuen PENNY-Marktes, die Stellplatzanlage und die Ausgleichsmaßnahmen.

Der Stadt Werne trägt die Kosten für die Erstellung des 2 m breiten Gehweges.

7.7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10 B der Stadt Werne umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 2,06 ha.

Tabelle 1 Flächenbilanz

lfd. Nr.	Nutzung	Flächengröße ca. in ha *
1.	Sondergebiet 1 ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘	1,11
2.	Sondergebiet 2 ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘	0,37
3.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,11
4.	Fläche für die Landwirtschaft	0,47
	davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,45 ha)	
5.	Gesamt	2,06

* Zahlen gerundet

7.8 Städtebaulicher Vertrag

Das neue Gebäude des PENNY-Marktes soll gemäß der vorliegenden Architekturplanung umgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, die Architektur und Gestaltung innerhalb des Sondergebiets 1 als auch die westlich angrenzenden Ausgleichsflächen und –maßnahmen einschließlich des Realisierungszeitraums im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Werne und dem Vorhabenträger detailliert abzusichern. Die Sicherung der Architektur und Gestaltung wären über gestalterische Festsetzungen nur bedingt möglich.

Ziel für den Nahversorgungsstandort ist ein Werbeflächenkonzept zu schaffen sowie die Werbeanlagen auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen und sie an strategisch bedeutsamen und gut einsehbaren Standorten (B 54, Zufahrten PENNY-Markt / Getränkemarkt) zu bündeln. Grundsätzlich soll die Architektur des neuen Gebäudes als Werbeträger dienen. Regelungen zu Werbeanlagen werden entweder im städtebaulichen Vertrag gesichert oder im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungen getroffen. Werbeanlagen unterliegen der Einzelgenehmigung durch die Straßenbauverwaltung und dürfen keine ablenkende Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausüben. Die Verkehrsteilnehmer auf der B 54 dürfen durch Beleuchtungsanlagen nicht geblendet oder abgelenkt werden. Dies gilt auch für die durch einparkende Fahrzeuge auf den Stellplätzen verursachten Blendwirkungen.

Begründung
zum
Bebauungsplan 10 B
„Nahversorgungsstandort
An den 12 Bäumen“
- Umweltbericht -

8 UMWELTBERICHT

8.1 Methodik der Umweltprüfung

8.1.1 Rechtliche Herleitung

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen sind. In dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Teil der Begründung (Umweltbericht) gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 i.V.m. § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet worden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

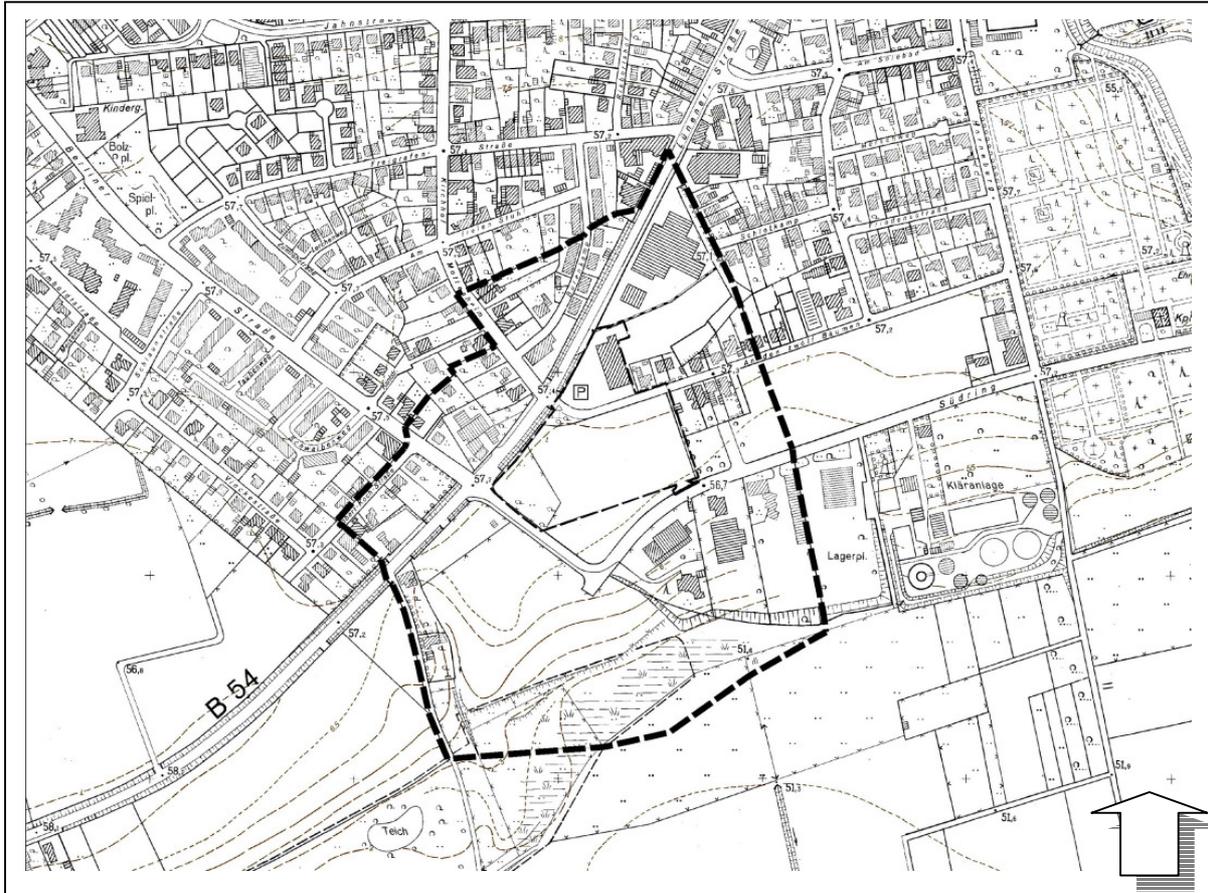
Weiterhin wurden für das Bauleitplanverfahren erforderliche Fachgutachten wie eine FFH-Vorprüfung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits auf der vorbereitenden FNP-Ebene erarbeitet. Der nachfolgende Umweltbericht enthält daher jeweils nur eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

8.1.2 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ca. 1 km südwestlich der Innenstadt von Werne, am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt. Der Untersuchungsraum zur Erfassung der Umweltfolgen ist mit einem Abstand von ca. 100 m (Siedlung) bis ca. 220 m (Freiraum) um den Geltungsbereich herum abgegrenzt worden und umfasst ein Areal von 17,2 ha. Damit können die bestehenden (Vor-)Belastungen und empfindlichen Nutzungen des Raumes vollständig erfasst sowie alle umweltrelevanten Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter einbezogen werden. Der Raum wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Autohaus zwischen Lünener Straße und Straße ‚An der Femlinde‘
- im Osten: Straße ‚An der Femlinde‘ mit Verlängerung nach Süden bis in Höhe der Kläranlage
- im Süden: Randbereich der Lippeaue, unterhalb der Terrassenkante
- im Westen: Wirtschaftsweg westlich Südring und Bebauung entlang Robert-Koch-Straße und nördlich ‚Burenkamp‘.

Abbildung 3 Übersichtsplan Untersuchungsraum (o.M.)



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

Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch/menschliche Gesundheit, Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter und ihre Wechselwirkungen untereinander werden nach der Methodik der ökologischen Risikobeurteilung geprüft. Aufbauend auf einer Darstellung und Bewertung der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Raumes und dem geplanten Vorhaben (Lage randlich vorhandener Wohnsiedlungsbereiche, und gewerblicher Bauflächen; Gemengelage) wird eine Beurteilung der Wirkungs-/Eingriffsintensität und eine Risikobeurteilung/Auswirkungsprognose im Hinblick auf möglicherweise erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erarbeitet. Können einzelne Planungskomponenten noch nicht ausreichend konkretisiert werden, so ist der Risikobeurteilung der schlechteste Fall (worst case) zu Grunde zu legen.

Die Bestandserfassung/-bewertung erfolgte durch Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen und eigener Biotoptypenkartierung im Februar 2008. Zur Prüfung der Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik afi – Arno Flörke, Haltern am See) erarbeitet. Eine Einschätzung des Baugrundes - Gründungsberatung wurde seitens der ICG Leonhardt-Veith GmbH & Co. KG, Düsseldorf vorgenommen. Eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensabwicklung (IVV), Aachen, trifft Aussagen zur Verkehrssituation im Umfeld.

Die Darstellung und Bewertung des Umweltzustands im Zuge der Umweltprüfung muss die

in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter Mensch/menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen einschließlich biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter und ihre Wechselwirkungen umfassen. Die Benennung der Schutzgüter ist allerdings noch nicht hinreichend konkret, um Untersuchungsgegenstände exakt zu benennen. Zu diesem Zweck wurde ein Satz von Umweltindikatoren erarbeitet, der die Umweltauswirkungen, die von der Änderung des Bebauungsplanes ausgehen können, auf die einzelnen Umweltaspekte eingrenzt.

Zu nennen sind beispielsweise für das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit die Bewertung der Ausprägung der Versorgungssituation anhand städtebaulicher Wohnumfeldfunktionen. Die Bedeutung des Geltungsbereichs bzw. des Untersuchungsraums als Areal/Standort mit Lebensraum-, Puffer-, Filter und Ertragsfunktion wird u.a. mittels Bodenkarten (z.B. Vorkommen seltener Böden, Bodenwertzahl), Versiegelungsgrad oder Vorkommen von Altlasten bewertet.

8.1.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes auf Ebene des Bebauungsplanes liegen Planungsgrundlagen und Daten vor, sodass die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Auswirkungen der Festsetzungen beurteilt werden können. Die Beurteilung basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass die Beschreibungen nicht auf einer detailliert vorliegenden Vorhabensbeschreibung basieren und aus einer allumfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie üblicherweise bei projektbezogenen UVU in Form einer UVS vorliegen, abgeleitet werden konnten und somit auch nicht deren Aussagegenauigkeit und Umfang entsprechen können. Viele Angaben beruhen somit auf Erfahrungswerten und Abschätzungen. Dennoch wurde im Rahmen der Formulierung von Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch auf die durch die Planung hervorgerufenen Konflikte reagiert. Insofern haben die aufgeführten Auswirkungen z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen zu basieren.

8.2 Einleitung mit folgenden Angaben: Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

8.2.1 Angaben zum Standort

Erläuterungen sind dem Kapitel 4 zu entnehmen.

8.2.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Mit der Neuerrichtung des PENNY-Marktes südlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ soll den heutigen Anforderungen an Discounter bezogen auf angemessene Verkaufsflächen und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung getragen werden. Weiterhin sollen die notwendigen Ausgleichsflächen als Teil des Planungs- und Architekturkonzeptes für den PENNY-Markt ortsnah gesichert werden. Zugleich sollen die Nachnutzungsmöglichkeiten für den

heute vorhandenen PENNY-Standort nördlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ konkret geregelt werden. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 2,06 ha.

Weitere Informationen und Details sind den Kapiteln 1 und 5 zu entnehmen.

8.2.3 Art des Vorhabens

Informationen und Details sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

8.2.4 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die Festsetzungen sind in den Kapiteln 5 und 6 beschrieben.

8.2.5 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die gesamte Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 2,06 ha. Der Bedarf an Grund und Boden für die geplanten bzw. die bestehenden Nutzungen wird durch die Angaben in der folgenden Tabelle belegt.

Tabelle 2 Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

lfd. Nr.	geplante Nutzung	Flächengröße (m ²)	maximale Versiegelung (m ²)*
1.	Sondergebiet 1 ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘	11.078	6.647
2.	Sondergebiet 2 ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘	3.720	2.976
3.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (An den 12 Bäumen)	1.136	1.136
4.	Fläche für die Landwirtschaft	4.670	-
5.	Gesamt	20.604	10.759

* einschließlich Versiegelung durch Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

8.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Varianten der städtebaulichen Struktur innerhalb des Geltungsbereiches

Entsprechende Aussagen sind dem Kapitel 5.2 zu entnehmen.

8.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

8.4.1 Schutzgutbezogene Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter der Umwelt, die in der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch zu behandeln sind, bestehen diverse Ziele zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Umwelt. In der nachfolgenden Tabelle werden die aus den Fachgesetzen,

Fachplänen sowie sonstigen Planungen zu entnehmenden Ziele des Umweltschutzes, bezogen auf das Planungsvorhaben, dargestellt.

Tabelle 3 Schutzgutbezogene Darstellung einschlägiger Fachgesetze

Schutzgut	Fachgesetze, Fachpläne	Bemerkung
Mensch und menschliche Gesundheit	§ 1 BNatSchG, § 1 LG NW	Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen, die zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen ist
	§ 1, § 50 BImSchG, 16., 18. 22. BImSchV DIN 18005 VDI-Richtlinien (z.B. Freizeitlärm), GIRL, TA-Lärm	Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen wie z.B. Lärm, Geruch
	§ 1 (6) BauGB, z.B. §§ 15, 16, 24, 30, 31, 35 LEPro	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Zielvorgaben für u.a. Schutz der Bevölkerung, Erholungsbedürfnisse, Städtebau
Landschaft	§ 1, § 2 (1) BNatSchG, § 2 (1) LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	§ 1 (5) BauGB, § 20 LEPro, § 32 LEPro	Verpflichtung der Bauleitplanung zum Erhalt und zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes; Ziele für den Siedlungs- und Freiraum bzw. Natur und Landschaftspflege
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	§ 1, § 2 (1), § 3, §§ 30, 34–37, 39–43 BNatSchG, LG NW	dauerhafter Schutz, Pflege, Entwicklung bzw. Wiederherstellung der Tier und Pflanzenwelt, Erhalt der biologischen Vielfalt, Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften, Erhalt und Entwicklung der noch vorhandenen Naturbestände, Schutzgebietsfestsetzungen
	§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, §§ 2, 17, 27, 32 LEPro	Berücksichtigung der Aspekte Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt in der Bauleitplanung; Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
Boden	§ 1, § 2 (2) Nr. 1, 2, 3 BBodSchG	nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen, Abwendung schädlicher Bodenveränderungen; Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
	§ 2 (1) Nr. 3 BNatSchG	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können
	§ 1 (6) Nr. 7, § 1a (2) BauGB, §§ 2, 18, 20, 27, 32 LEPro	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Wasser	§§ 1a, 19, 25a–d, 31a-b, 33a WHG, § 2 LWG NW, § 2, § 33 LEPro	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Deckung des Wasserbedarfs der öffentlichen Wasserversorgung vorrangig aus ortsnahen Wasservorkommen; Schutz vor nachteiligen Einwirkungen; Anreicherung und Schutz des Grundwassers; Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer mit Vermeidung nachteiliger Veränderungen; Hochwasserschutz
Klima und Luft	§ 2 (1) Nr. 6 BNatSchG, LG NW	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas; nachhaltige Energieversorgung, Nutzung erneuerbarer Energien, Verbesserung des (örtlichen) Klimas auch durch Maßnahmen des Naturschutzes/Landschaftspflege
	§ 1, § 3 BImSchG, 22. BImSchV, TA-Luft	Schutz der Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Luftschadstoffgrenzwerte
	§ 1 BauGB, z.B. §§ 2, 26, 35 LEPro	Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien, Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität

Schutzgut	Fachgesetze, Fachpläne	Bemerkung
Kultur- und Sachgüter	§ 1 DSchG NW	Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung, wissenschaftliche Erforschung von Kulturgütern/Denkmalern
	§ 2 (1) Nr. 14 BNatSchG, LG NW	Erhalt und Schutz historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler
	§ 1 (6) Nr. 5, Nr. 6 BauGB, z.B. § 2 LEPro	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der Bauleitplanung; Sicherung von Sachwerten, die durch die Bauleitplanung gesichert, geschaffen oder beeinträchtigt werden

Es wird darauf hingewiesen, dass auch EU-Richtlinien direkt für die Bauleitplanungen zu beachtende Ziele beinhalten. Viele nationale bzw. lokale Rahmenbedingungen sind durch EU-Richtlinien determiniert. Das Wissen um die EU-Richtlinien und die Kenntnis ihrer Inhalte ist somit eine wichtige Voraussetzung für eine effektive Planung.

8.4.2 Fachpläne

Die folgende Tabelle enthält eine Zusammenstellung der Inhalte der im Untersuchungsraum vorhandenen Fachpläne und Schutzgebiete. Darüber hinaus wird auf das Kapitel 3 verwiesen.

Tabelle 4 Darstellung/Inhalte der Fachpläne im Untersuchungsgebiet

Fachplan	Geltungsbereich	darüber hinausgehender Untersuchungsraum
LEP	<ul style="list-style-type: none"> Freiraum 	<ul style="list-style-type: none"> Freiraum bzw. ohne Darstellung
Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) 	<ul style="list-style-type: none"> Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) B 54: regionalplanerisch bedeutsame Straße südöstlich B 54 bzw. südlich Südring angrenzender Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit Freiraumfunktionen auf südlichen Teilflächen (Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Überschwemmungsgebiet)
FNP	<ul style="list-style-type: none"> Gemischte und Gewerbliche Bauflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnbauflächen: westlich B 54 Gemischte Bauflächen: östlich B 54 Gewerbliche Bauflächen: beidseits Südring Flächen für die Landwirtschaft: Freiraum südlich Südring
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> außerhalb Geltungsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> U-Raum östlich der B 54 (Lünener Straße) und südlich des Südringes bzw. südlich der Böschungskante entlang der Gewerbeflächen am Südring ist Bestandteil des LP Nr. 2 des Kreises Unna, Raum Werne-Bergkamen Entwicklungsziel Erhaltung Ziel 1.1: Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft: Landschaftsraum (1.1.19) zwischen B 54 und Hangkante zur Lippeaue Ziel 1.2: Sicherung und Entwicklung von Biotopen wegen der überdurchschnittlichen ökologischen Bedeutung des Raumes: Talraum der Lippe (1.2.3) und ehem. Rieselfelder (1.2.5) Festsetzung von Gehölzstreifen entlang der Terrassenkante nördlich der Lippe (Ifd.Nr. 110) und entlang des Südringes

Fachplan	Geltungsbereich	darüber hinausgehender Untersuchungsraum
		(Ifd.Nr. 111) zur Schaffung und Vernetzung von Lebensräumen bzw. zur Ortsrandgestaltung <ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete Durch Vorgaben der FFH-Richtlinie ergaben sich für den Landschaftsplan Neuausweisungen und Änderungen der Naturschutzgebiete bzw. der daran geknüpften Abgrenzung von Landschaftsschutzgebieten und Geschützten Landschaftsbestandteile (Stand Februar 2008) (siehe unten)
Schutzgebiete schutzwürdige Biotope Biotopverbund	• keine Betroffenheit	<ul style="list-style-type: none"> • NSG 13: ‚Lippeaue von Werne bis Heil‘ • LSG 3: ‚Gebiet zw. B 54 und nördliche Kreis-/Stadtgrenze Werne‘ • § 62-er Biotop GB-4311-009: inselartig in die Lippeaue verstreute Biotope mit Nass-/Feuchtgrünland und Röhricht • BK-Biotop (LANUV) 4311-907 ‚NSG Lippeaue südlich von Waterhues‘: Altwassersystem inmitten Acker-Grünland-Komplex • VB-A-4311-005 ‚Lippeaue östlich Lünen‘: U-Raum östlich B 54 und südlich Südring/Hangkante südlich des Gewerbegebietes: Bedeutung als weitgehend unverbaute strukturreiche Flussaue
NATURA 2000	• Betroffenheit wird geprüft	• FFH-Gebiet 4311-302 ‚Disselkamp, Lippeaue südlich Waterhues und Unterlauf Beversee‘: schmale Teilfläche südlich der Terrassenkante der Lippe FFH-Vorprüfung siehe Kap. 9 der Begründung der im Parallelverfahren aufgestellten 31. FNP-Änderung
streng geschützte Arten	• Betroffenheit wird geprüft	• spezielle artenschutzrechtliche Prüfung siehe Kap. 10 der Begründung der im Parallelverfahren aufgestellten 31. FNP-Änderung
Wasserschutzgebiet	• nicht vorhanden	• nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiet	• nicht vorhanden	• Überschwemmungsgebiete: Lippeaue
Lärmaktions-, Luftreinhaltepläne	• nicht vorhanden	• nicht vorhanden

8.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes im Einwirkungsbereich der Planung (Ausprägung, Vorbelastung, Bewertung) und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Eine Darstellung der derzeitigen Bestandssituation kann der Biotoptypenkartierung (vgl. Plananlage U 1 und U 2) und der nachfolgenden tabellarischen Erläuterung der Schutzgüter entnommen werden.

Tabelle 5 Darstellung der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose

Schutzgut / Indikatoren	Ausprägung / Vorbelastung / Bewertung	Auswirkung / Umwelterheblichkeit
Mensch und menschliche Gesundheit		
Wohnumfeld und menschliche Gesundheit	<u>Geltungsbereich:</u> Lage am südwestlichen Siedlungsrand von Werne im Übergang zwischen Siedlungsbereich mit Wohnbebauung westlich B 54 und beidseits ‚An den 12 Bäumen‘ (vornehmlich Einzel- und Doppelhausbebauung mit Privatgärten), Autohaus/Kfz-	bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Wohnumfeldfunktion durch Lärm (Anlieferung, Kundenfahrten) unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen rechnerische Erhöhung der Verkehrsstärken aufgrund Zunahme der Verkaufsflächen: von

Schutzgut / Indikatoren	Ausprägung / Vorbelastung / Bewertung	Auswirkung / Umwelterheblichkeit
	<p>Werkstatt mit versiegeltem Außengelände im Norden, Gewerbe mit Bauhof südlich Südring und landschaftlich geprägter Lippeaue</p> <p>Geltungsbereich ist durch Straße ‚An den 12 Bäumen‘ deutlich 2-geteilt: vorh. PENNY-Markt mit Stellplatzanlage (insges. 61 Stpl.) im Norden – ackerbauliche Nutzung mit gärtnerischen Reststrukturen sowie Baum beständenes Denkmal (Bildstock) im Süden</p> <p><u>weiterer Untersuchungsraum bzw. Geltungsbereich:</u> weitere Wohngebiete westlich der B 54 mit überwiegend privat nutzbarem Freiraum; Hofanlage Berliner Straße / B 54, Gemengelage westlich ‚Lünener Straße‘ (‚Burenkamp‘)</p> <p>gemischte Nutzungen östlich der B 54 (u.a. Kfz-Betrieb), Gewerbegebiet zwischen Straße ‚An den 12 Bäumen‘ und ‚Südring‘, hier aber auch mit Wohnnutzung, insbesondere ‚An den 12 Bäumen‘ Wohnnutzung</p> <p>Vorbelastung des Raumes durch Verkehr auf der B 54 8.900 Kfz-Fahrten (DTV) nördlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ / 9.400 Kfz-Fahrten (DTV) südlich ‚An den 12 Bäumen‘, Straße ‚An 12 Bäumen‘: 700 Kfz-Fahrten (DTV), ‚Südring‘: 6.300 Kfz-Fahrten (DTV)</p> <p>Haltestelle (Bus) in Höhe des Südringes (Buslinien S10 und R14, Linie 623)</p>	<p>700 Kfz/24 h auf 1.900 Kfz/24 h in der Straße ‚An den 12 Bäumen‘, aufgrund des Verkehrsabflusses Richtung Westen keine Betroffenheit der Wohngebäude im östlichen Teil ‚An den 12 Bäumen‘, Verkehrserhöhung auf der B 54 von 8.900 Kfz/24 h von 9.400 Kfz/24 h (6%ige Verkehrszunahme), Verkehrszunahme in der ‚Berliner Straße‘ von 600 Kfz/24 h auf 800 Kfz/24 h (33%ige Zunahme), Geräuschzunahme von ca. 1,3 dB wird akustisch als nicht relevant eingeschätzt</p> <p>bei Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen (Fahrbahnbelag Asphalt/Pflaster ohne Fase, max. Schalleistungspegel Kühlung und Lüftung) sowie Auflagen der Baugenehmigung zur Anlieferung Einhaltung der Immissionsrichtwerte für umliegende Bebauung der TA Lärm tags und nachts</p> <p>keine Verschlechterung der lufthygienischen Situation</p> <p>positive Aspekte für das Wohnumfeld infolge der Festsetzung landschaftlich strukturierter Flächen (Ausgleichsfläche: Streuobst- bzw. extensive Mähwiese mit Gehölzen) entlang B 54</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>
Erholung	<p><u>Geltungsbereich:</u> ohne Erholungsinfrastruktur, jedoch Wahrnehmung einer landschaftlich geprägten Freifläche</p> <p><u>weiterer Untersuchungsraum:</u> Hotel mit kleinem Biergarten ‚12 Bäume‘ (Burenkamp 19)</p> <p>über Wirtschaftswege erschlossene erholungswirksame landwirtschaftlich genutzte Lippeauen im südlichen siedlungsnahen Umfeld (vorrangig stille Erholungsmöglichkeiten; Feierabenderholung)</p> <p>keine wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten für immobile Bevölkerungsgruppen (Aktionsradius ca. 250 m)</p>	<p>keine Betroffenheit der Erholungsnutzung im Bereich der Lippeaue</p> <p>weiterhin Wahrnehmung einer landschaftlich geprägten Freifläche (Ausgleichsfläche, s.o.)</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>

Schutzgut / Indikatoren	Ausprägung / Vorbelastung / Bewertung	Auswirkung / Umwelterheblichkeit
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt		
<p>Biotope, Artenreichtum, Natürlichkeit, Biotopverbund</p>	<p>potenzielle natürliche Vegetation mit vorwiegend Buchen-Eichenwald und Eichen-Hainbuchenwald-Durchdringungen ist durch heutige Nutzung (Bebauung, Landwirtschaft) weitestgehend verdrängt</p> <p>Ergebnisse der Biotoptypenkartierung (02/2008) für den Geltungsbereich (Plananlage U2 M.1:500) und weiteren Untersuchungsraum (Plananlage U1 M. 1:2.000): <u>Geltungsbereich:</u> großflächig versiegelter bzw. überbauter Bereich mit geringem, intensiv gepflegtem Freiflächenanteil: vorh. PENNY-Markt (SC2) mit nördlich vorgelagertem, von Gehölzstrukturen (BB0, BE1) gerahmten Versickerungsbecken (FS0) und versiegeltem Parkplatz (HV3) mit einzelnen Pflanzbeeten (HM5) und Einzelgehölzen (zumeist jüngere Hainbuchen) südlich ‚An den 12 Bäumen‘ (VA3) durch Bebauung und Verkehrsstraßen isolierte Ackerfläche (HA0), mit älteren Linden bestandene Rasenfläche (HM4) mit Bildstock (WA8; Denkmal) sowie kleinteilig durch Gehölze (standortheimische Laubgehölze, Obstgehölze, Koniferen) gegliederte bzw. gerahmte Landwirtschaftsflächen (HA0, EA0) im Südwesten</p> <p><u>weiterer Untersuchungsraum:</u> Siedlungsbereich mit Prägung durch anthropogen dominierte und beeinflusste Biotoptypen und Standortverhältnisse: Einzel-, Doppelhausbebauung (SC2) bzw. mehrstöckige Wohnbebauung (SB1) mit Ziergärten (HJ1) und halböffentlichem Siedlungsgrün/ Rasen (HM4), z.T. durch Gehölze – Schnitthecken (BD5), Baumgruppen (BF2) strukturiert; Hoflage (SB5) mit Obstwiese (HK1); großflächig überbaute/ versiegelte gewerblich genutzte Flächen (SC2, HT1, HT4, HV3); temporär wasserführende Straßengraben (FN0) mit Regelprofil und Rasenböschungen entlang der B 54, z.T. Gehölze; hier insgesamt geringe bzw. keine Bedeutung für Flora/ Fauna naturbedingte und –geprägte Biotoptypen sind auf den Süden des Untersuchungsraumes beschränkt: mit einzelnen Gehölzen durchsetzter Feuchte geprägter Bereich (EC0, CF0) mit hoher Bedeutung für die Biotopvernetzung, Teillebensraum für zahlreiche Tierarten in der Lippeaue (Schutzgebiete)</p> <p>Fauna-Kartierung wurde nicht durchgeführt: Auswertung vorhandener Daten bzw. Potenzialabschätzung anhand vorhandener Biotopstrukturen (siehe auch FFH-Vorprüfung bzw. saP)</p> <p>Bewertung der Biotoptypen als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</p>	<p>Inanspruchnahme strukturarmer geringwertiger Ackerflächen für das Sondergebiet 1 (GRZ 0,6) und Gehweg südlich entlang ‚An den 12 Bäumen‘; im Wesentlichen Beibehaltung der vorhandener Strukturen im Bereich des Sondergebiet 2 (GRZ 0,8)</p> <p>Lebensräume bewertenswerter Tier-/Pflanzenarten sowie Flächen mit Vernetzungsfunktion innerhalb eines Biotopverbundes sind von der Planung nicht betroffen</p> <p>gemäß Festsetzungen Schaffung von Flächen mit Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen: Fläche für die Landwirtschaft i.V.m. Maßnahmenflächen unter Erhalt und Ergänzung vorhandener Laub- und Obstgehölze (extensive Streuobst- und Mähwiese)</p> <p>durch Freiflächenanteil innerhalb des Sondergebiets 1 (geplanter PENNY-Markt) Schaffung intensiver gepflegter/ genutzter Biotopstrukturen mit geringer bzw. mittlerer Wertigkeit: mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern begrünter Wall, naturnah gestaltete Versickerungsmulden, durch einzelne schmalkronige Hochstämme begrünte Stellplatzanlage, bereichsweise gehölzüberstellte (Landschafts-) Rasenbereiche, extensive Dachbegrünung des Gebäudes</p> <p>Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebene der 31. FNP-Änderung (saP) – Fazit: mit Ausnahme zweier potenziell vorkommender europ. Vogelarten (Kiebitz, Wiesenschafstelze) ist kein Verbotstatbestand gem. § 42 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt; unter Berücksichtigung vorsorglicher Vermeidungsmaßnahmen (vorzeitige Baufeldräumung vor Beginn Brutzeit) bei nachgewiesenem Vorkommen dieser Arten sind Verbotstatbestände nicht erfüllt, Prüfung einer Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG oder durch Befreiung nach § 62 BNatSchG kann entfallen. Bei einer Begehung am 16.06.2008 wurden die o.g. Arten nicht aufgefunden.</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>

Schutzgut / Indikatoren	Ausprägung / Vorbelastung / Bewertung	Auswirkung / Umwelterheblichkeit
	erfolgt nach dem Verfahren des Kreises Unna und ist im Kap. 8.7 dargelegt	
Schutzgebiete	<p>vgl. auch Kap. 3.4, 8.4.2 und Plananlage U 1</p> <p><u>Geltungsbereich:</u> keine Schutzbestimmungen oder Erhaltungsziele</p> <p><u>weiterer Untersuchungsraum:</u> unmittelbar südlich Südring NSG, LSG; FFH-Gebiet (ca. 200 m südlich), §62er-Biotop, Fläche Biotopkataster</p>	<p>keine Betroffenheit</p> <p>Durchführung einer FFH-Vorprüfung auf Ebene der 31. FNP-Änderung - Fazit: keine Beeinträchtigung der Schutz-/ Erhaltungsziele und der relevanten Lebensraumtypen/ Arten, keine FFH-Prüfung erforderlich</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>
Boden		
Lebensraum-, Puffer-, Filterfunktion Ertragspotenzial	<p><u>Geltungsbereich:</u> Gley-Braunerde (gB8) aus Flugsand, sandigen Flussablagerungen, z.T. über Geschiebelehm mit geringer Puffer-, Filterfunktion und geringem natürlichen Ertragspotenzial</p> <p>Baugrundaufbau (vgl. Kap. 7.4): bis 90 cm bindige Deckschichten aus sandigen Schluffen (geringe Tragfähigkeit), darunter meist schwach schluffige Fein-/Mittelsande, darunter folgen grobsandige/schwach kiesige Mittelsande und Grobschluff bei Beeinflussung durch Wasser fließ- und erosionsgefährdete bindige Deckschichten</p> <p><u>weiterer Untersuchungsraum:</u> s.o. Süd- und Südostrand: Auengley (schutzwürdiger Boden), z.T. pseudovergleyt aus tonig bis schluffig-lehmigen Flussablagerungen mit mittlerer Sorptionsfähigkeit und nutzbarer Wasserkapazität bei geringer Wasserdurchlässigkeit</p>	<p>vollständige Inanspruchnahme bisher unversiegelter, jedoch intensiv ackerbaulich genutzter, ertragarmer Landwirtschaftsflächen</p> <p>erforderlicher Bodenaustausch zur Gründungsstabilisierung im Bereich des gepl. Gebäudes (vgl. Kap. 7.4)</p> <p>Fläche f.d. Landwirtschaft i.V.m. Maßnahmenfläche im Geltungsbereich unterliegen keiner intensiven Nutzung (Fortführung Bodenentwicklungsprozesse)</p> <p>unversiegelter Freiflächenanteil innerhalb des Sondergebiets 1 entsprechend der max. GRZ 0,6 (Gehölzflächen, Versickerungsmulden, Landschafts-/ Rasen); im Wesentlichen Beibehaltung des derzeitigen Überbauungs-/Versiegelungsgrades innerhalb des Sondergebiets 2 (GRZ 0,8)</p> <p>Umwelterheblichkeit: mittel</p>
Altlasten sonstige Vorbelastung	<p><u>Geltungsbereich bzw. weiterer Untersuchungsraum:</u> Altlasten nicht bekannt und aufgrund heutiger Nutzung nicht wahrscheinlich</p> <p>keine Auffälligkeiten bei Bodensondierungen festgestellt (vgl. Kap. 6.6.3)</p> <p>Bodenfunktionen infolge Überbauung und Versiegelung bzw. intensive landwirtschaftliche Bearbeitung bzw. auch Düngung nicht mehr vorhanden bzw. anthropogen überformt</p>	<p>keine Betroffenheit</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>
Bergbau sonstiges	<p><u>Geltungsbereich bzw. weiterer Untersuchungsraum:</u> keine zu erwartenden Resteinwirkungen durch Bergbau</p> <p>Lage außerhalb von Erdbebenzonen (Gebiet mit sehr geringer seismischer Gefährdung)</p>	<p>keine Betroffenheit</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>

Schutzgut / Indikatoren	Ausprägung / Vorbelastung / Bewertung	Auswirkung / Umwelterheblichkeit
Wasser		
Grundwasser	<p><u>Geltungsbereich:</u> Sondergebiet 1: unversiegelter Standort mit aufgrund zumeist sandiger bzw. schwach lehmiger Deckschichten (Filterschicht) hoher Wasserdurchlässigkeit Sondergebiet 2: reduzierte Grundwasserneubildungsrate im Siedlungsbereich infolge Versiegelung/Überbauung</p> <p>GW-Strom in südliche Richtung (Vorfluter ist Lippe in ca. 850 m Entfernung)</p> <p>GW-Höchststand ca. 56,0 mNN (= 60-80 cm unter vorhandenem Gelände; vgl. Kap. 7.4)</p> <p>Grundwasseruntersuchungen zu möglichen Stoffgehalten liegen nicht vor</p> <p>Entwässerung mittels Mischsystem gemäß Zentralem Entwässerungsplan der Stadt Werne (ZEP)</p> <p><u>weiterer Untersuchungsraum:</u> s.o.</p>	<p>Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch maximale Überbauung/Versiegelung gemäß GRZ (Sondergebiet 2: GRZ 0,8 – im Wesentlichen Beibehaltung des derzeitigen Überbauungs-/Versiegelungsgrades von ca. 0,3 ha; Sondergebiet 1: GRZ 0,6, ca. 0,66 ha; öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Ergänzung durch südlichen Gehweg: ca. 0,11 ha)</p> <p>ggf. bauzeitliche Wasserhaltungen (vgl. Kap. 7.4; notwendige wasserrechtliche Erlaubnis)</p> <p>ortsnahe Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in naturnah gestalteten Versickerungsmulden</p> <p>Anbindung des anfallenden Schmutzwassers an vorhandenes Kanalnetz gemäß ZEP</p> <p>Umwelterheblichkeit: mittel</p>
Oberflächenwasser	<p><u>Geltungsbereich:</u> Muldenversickerungsanlage im Sondergebiet 2</p> <p><u>weiterer Untersuchungsraum:</u> Straßengräben entlang der Lünener Straße;</p> <p>Untersuchungen zu möglichen Stoffgehalten liegen nicht vor</p>	<p>Anlage von naturnah gestalteten Versickerungsmulden im Sondergebiets 1 (s.o.)</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>
Schutzgebiete	<p><u>Geltungsbereich bzw. weiterer Untersuchungsraum:</u> nicht vorhanden (vgl. auch Kap. 8.4.2)</p>	<p>keine Betroffenheit</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>
Klima und Luft		
Lokalklima, Klimafunktionen	<p><u>Geltungsbereich bzw. weiterer Untersuchungsraum:</u> der zum Klimabezirk Münsterland gehörende Planungsraum ist großklimatisch dem westeuropäisch-atlantischem Klima zuzuordnen: Jahresniederschlag 700-750 mm, Januartemperatur 1-2°C, Julitemperatur 17-18°C, vorherrschende West-/Südwestwinde führen milde, feuchte atlantische Luftmassen heran, seltener nördliche/nordöstliche Winde</p> <p>Ausbildung von Klimatopen aufgrund Überbauungs-/Versiegelungs-/Durchgrünungsgrad/Vegetationsbedeckung: Siedlungsbereich mit leichter Dämpfung der Klimaelemente; Landwirtschaftsflächen mit Freilandklima, Durchlüftung im Norden infolge umliegender Bebauung behindert; Lippeaue als Niederungsbereich mit Bildung nächtlicher Bodeninversionen und erhöhter Bodennebelgefahr</p>	<p>Ausweitung von versiegelten Flächen führt zu einer Verringerung bioklimatisch wirksamer Räume; Versiegelungsgrad des Sondergebietes 1 mit einhergehender Oberflächenerwärmung hat jedoch insgesamt keine nennenswerten Auswirkungen auf Kleinklima im Umfeld</p> <p>geringfügige Veränderungen des lokalen Windfeldes</p> <p>kleinklimatisch wirksame Dachbegrünung</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>

Schutzgut / Indikatoren	Ausprägung / Vorbelastung / Bewertung	Auswirkung / Umwelterheblichkeit
Lufthygiene	<p><u>Geltungsbereich bzw. weiterer Untersuchungsraum:</u> Lage innerhalb einer mit Luftschadstoffen vergleichsweise gering belasteten Ballungsrandzone</p> <p>Emissionen hauptsächlich aufgrund Verkehrsbelastung B 54 sowie örtlichen Hausbrand und Kfz-Verkehr</p>	<p>temporäre Beeinträchtigung durch Baustellen- und Transportfahrzeuge</p> <p>bei Vorbelastung durch angrenzende Hauptverkehrsstraße (B 54 ‚Lünener Straße‘) und vorhandene Bebauung/Nutzung geringe zusätzliche Beeinträchtigungen durch Verkehrszuwachs</p> <p>keine Verschlechterung der lufthygienischen Situation (vgl. auch SG Mensch)</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>
Landschaft		
Struktur, Gliederung, Eigenart	<p>Vorbelastung des Raumes korrespondiert mit der anthropogenen Überprägung der Landschaft: keine für den Landschaftsraum (Kernmünsterland – Werner Terrassen bzw. Hamm-Uentroper Talau) typischen/charakteristischen Strukturen und Elemente; weitestgehender Verlust der ehemals natürlichen Waldgesellschaften</p> <p><u>Geltungsbereich:</u> Gliederung in zwei durch Nutzung/Überbauung unterschiedlich geprägte Sondergebiete: Sondergebiet 2 großvolumige Bebauung mit versiegelten Flächen (Siedlungsraum) Sondergebiet 2: relativ ebene, zumeist strukturarme, ausgeräumte Ackerfläche (Freiraum)</p> <p>ortsbildprägender Altbaumbestand (Linden; mit Denkmal Bildstock) im Kreuzungsbe- reich B 54 / ‚An den 12 Bäumen‘</p> <p>ebene, nach Süden leicht geneigte Fläche mit Geländehöhen zwischen 57,5 und 56,6 m NHN</p> <p><u>weiterer Untersuchungsraum:</u>s.o.</p>	<p>Ausdehnung der baulichen Anlagen bzw. des Siedlungsrandes nach Süden und ‚Lückenschluss‘ der vorh. Bebauung westlich der ‚Lünener Straße‘ und der Bebauung ‚An den 12 Bäumen‘/ ‚Südring‘; keine Zersiedelung der Landschaft</p> <p>Sondergebiet 1: Einbindung durch wellenförmige, in das anstehende Gelände sanft auslaufende Gestaltung des Gebäudes (1-geschossig, höchster Punkt der Welle max. 8,7 m über Straße ‚An den 12 Bäumen‘) einschl. Dachbegrünung sowie umliegenden begrünten Freiflächen; Gestaltung Ortseingang durch Baumpflanzungen (Stellplatzanlage, entlang Südring) und Ausgleichsfläche</p> <p>Sondergebiet 2: marginale Veränderungen durch Umbau und Umnutzung</p> <p>Begrünungsmaßnahmen unter Freihaltung einer Sichtachse von der B 54 zum neuen Markt</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>
Kultur- und Sachgüter		
Kulturgüter, Denkmale	<p><u>Geltungsbereich:</u> religiöses Kleindenkmal (Bildstock) im Einmündungsbereich ‚Lünener Straße‘/ ‚An den 12 Bäumen‘, darüber hinaus keine Bau-/Bodendenkmäler bekannt</p> <p><u>weiterer Untersuchungsraum:</u> keine Bau-/ Bodendenkmäler bekannt</p>	<p>Erhalt des Denkmals und einschl. umliegender Gehölze (Festsetzung als Fläche f.d. Landwirtschaft) und Einbindung in das Gestaltungskonzept</p> <p>Umwelterheblichkeit: keine</p>
Sachgüter	<p>raumwirksame Strukturen, die einer menschlichen Nutzung unterliegen:</p> <p><u>Geltungsbereich:</u> PENNY-Markt mit Gebäude, Stellplätzen und Versickerungsmulde, Anbindung an B 54 bzw. über ‚An den 12 Bäumen‘; landwirtschaftliche Nutzflächen (überwiegend Acker)</p> <p><u>weiterer Untersuchungsraum:</u> Wohn-/Gewerbebebauung, Verkehrsinfra-</p>	<p>Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Schaffung neuer Sachwerte (Nahversorgungsstandort mit Einzelhandelsnutzungen mit Stellplatzanlagen, begrünten Freiflächen (Gehölzbereiche, Landschafts-/Rasenflächen, Versickerungsmulden, Einzelbaumpflanzungen) und Ausgleichsflächen</p> <p>Nutzungsänderung im Sondergebiet 2 (Getränkemarkt, alternativ Metzgerei/Blumenladen)</p>

Schutzgut / Indikatoren	Ausprägung / Vorbelastung / Bewertung	Auswirkung / Umwelterheblichkeit
	struktur (Bundesstraße B 54, „Südring“, Landwirtschaftsflächen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen)	Umwelterheblichkeit: keine
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Geltungsbereich Sondergebiet 1) mit den Schutzgütern Boden/Grundwasser (als Ertragsstandort mit Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt), Flora/Fauna (als potenzieller Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen) sowie Mensch (Wohnumfeld)	vorhabenbedingte Auswirkungen betreffen im Wesentlichen die Schutzgüter Boden/Grundwasser (Versiegelung, Überbauung, Grundwasserneubildung, stärkerer Oberflächenabfluss) und Mensch (Lärm)

8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Durchführung der Planung

Mit dem Neubau des PENNY-Marktes sowie der Umnutzung des vorhandenen Standortes sind - wie unter Kap. 8.5 dargestellt - keine oder nur geringe Umweltauswirkungen verbunden. Der Verlust der Ackerfläche wird durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich kompensiert. Diese stellen darüber hinaus eine Aufwertung der Stadteingangssituation dar. Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen dienen dem Schutz angrenzender empfindlicher Wohnnutzung.

Nullvariante

Die Betrachtung der Nullvariante zeigt die Entwicklung des Raumes ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans 10 B. Für das Plangebiet stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Die Voraussetzung zur Schaffung von Wohnbebauung, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben am Siedlungsrand ist somit geschaffen. Eine Änderung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist erst über einen Bebauungsplan realisierbar. Von einem langfristigen Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht auszugehen. Nutzungsänderungen im Bereich des bestehenden PENNY-Marktes sind nach § 34 BauGB möglich.

8.7 Bewertung des Eingriffs in die Biotopfunktion

Gemäß § 1a (3) BauGB bzw. § 19 (2) BNatSchG und § 4a (2) LG NW 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 des Landschaftsbildes erforderlich ist.

8.7.1 Bewertungsverfahren

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sowie der daraus abgeleitete Kompensationsumfang erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna auf Grundlage des vereinfachten Bewertungsverfahrens des Kreises zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Stand Juli 2003). Bei diesem Bewertungsverfahren wird jedem Biotoptyp ein festgesetzter Grundwert zugeordnet, der in einer Biotoptypenwertliste vorgegeben ist. Auf einer 11-stufigen Skala entspricht 0,0 dem

niedrigsten und 1,0 dem höchsten Biotopwert.

8.7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zunächst wird der derzeitige ökologische Wert der Biotoptypen festgestellt. Die Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe sind in Kapitel 8.5 beschrieben und in der Plananlage U 2 dargestellt.

Durch Realisierung des geplanten PENNY-Marktes (Sondergebiet 1) und Erweiterung der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ werden Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen (im Wesentlichen handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerflur) vorgenommen, die durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden müssen.

Für den vorhandenen Markt mit Stellplatzanlage und Freiflächen (Sondergebiet 2) ist lediglich eine Nutzungsänderung ohne eingriffsrelevante Änderungen des derzeitigen bereits hohen Überbauungs-/Versiegelungsgrades vorgesehen. Die Entnahme dreier junger Linden im Norden wird durch die Anpflanzung von drei Hainbuchen randlich der Stellplatzanlage kompensiert. Im Zuge der baulichen und organisatorischen Umstrukturierungsmaßnahmen werden Neuversiegelungen durch Entsiegelungen kompensiert, sodass der Freiflächenanteil von 20 % gewahrt bleibt. Der Bereich wird daher als bilanzneutral betrachtet. Ebenfalls nicht bilanziert werden derzeit privat genutzte Randbereiche (Garten, Hoffläche ‚An den 12 Bäumen‘ 14) des Flurstücks 857 innerhalb des Sondergebiets 1. Im Zuge der Detailplanung ist vom Vorhabenträger zu entscheiden, ob die Flächen an den derzeitigen Nutzer verpachtet werden und weiterhin eine gärtnerische Nutzung stattfinden kann. Eine Veräußerung der Teilfläche ist aufgrund der GRZ von 0,6 nicht möglich. Weiterhin dürfen keine Versiegelungen innerhalb der Teilfläche vorgenommen werden, da die Fläche Teil der Anpflanzungsfläche A 1 ist.

Bei der Biotopwertermittlung des Bestandes (siehe Tab. 6) ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Flächenwert von 5.157,9 Biotopwertpunkten, die durch entsprechende Entwicklung der Freiflächen wieder erreicht werden müssen.

Innerhalb des Sondergebietes 1 werden vier Anpflanzungsflächen entstehen, die eine kompensatorische Wirkung haben und entsprechend angerechnet werden können. Die Flächen sind durch heimische Gehölzstrukturen (Bäume I. und II. Ordnung (Berücksichtigung von Einzelbäumen mit 6 m Kronendurchmesser), Strauchpflanzungen, Schnitthecken), Landschafts-/Rasenbereichen und naturnah gestaltete Versickerungsmulden unterschiedlich strukturiert und wertig. Darüber hinaus werden unmittelbar westlich des Sondergebietes 1 und somit des Eingriffsortes die derzeitigen Landwirtschaftsflächen durch ergänzende Gehölzpflanzungen und Nutzungsextensivierungen (Streuobstwiese und Mähwiese) ökologisch aufgewertet. Das Areal wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Baumgruppe um das Denkmal (Bildstock) bleibt erhalten.

Die Biotopwertermittlung des Planungszustandes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthält Tabelle 6. Für die entstehenden Biotope wird die Biotopwertstufe angesetzt, die sie nach einer 30-jährigen Entwicklungszeit besitzen werden. Die Grundwerte A und B unterscheiden sich bei hochwertigen Biotoptypen, bei denen 30 Jahre nach Neuanlage, d.h. nach einer Menschengeneration, die Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist (z.B. Gehölzbiotope).

Im Planungszustand ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Flächenwert von 5.187,6 Biotopwertpunkten.

Tabelle 6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

A. Ausgangszustand der Eingriffsfläche (IST-Zustand)

1	2	3	4	5	6
Code. (s. Plan U2)	Code (lt. Biotopwertliste)	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotopwertliste)	Einzel- flächenwert (Sp 4 x Sp 5)
Bereich vorhandener PENNY-Markt nördlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘					
		PENNY-Markt mit Stellplatzanlage und eingegrüntem Versickerungsbecken	3.720	-	-
Zwischensumme			3.720	-	-
Straße ‚An den 12 Bäumen‘ und südlich anschließende Flächen					
BB0	8.3	Gebüsch, Feldgehölz	69	0,8	55,2
BD3	8.3	Gehölzstreifen, mit Ziergehölzen, gering strukturiert	36	0,6	21,6
BF1, BF2, BF3	8.1	Baumreihe, -gruppe, Einzelbaum; nicht standortheimisch (>6m Kronendurchmesser)	60	0,4	24,0
BF1, BF2, BF3	8.2	Baumreihe, -gruppe, Einzelbaum; standortheimisch (>6m Kronendurchmesser)	328	0,8	262,4
EA0	3.2	Intensivgrünland	1.002	0,4	400,8
HA0	3.1	Acker	14.021	0,3	4.206,3
HC1	2.2	Saum, Ackerrandstreifen	50	0,2	10,0
HM4	4.3	Rasenfläche	72	0,2	14,4
HM4 / BF2	4.6	Rasenfläche mit altem Baumbestand (Linden, 10 Stück) (am Bildstock)	204	0,8	163,2
VA3	1.1	Straße, asphaltiert (An den 12 Bäumen)	850	0,0	0,0
VB1 / WA8	1.1	Weg, gepflastert mit Bildstock	16	0,0	0,0
WB3	1.1	Weideunterstand, Schuppen	17	0,0	0,0
		privat genutztes Gelände (Garten, Hoffläche)	159	-	-
Zwischensumme			16.884		5.157,9
Gesamtfläche (Summe Sp. 4)			20.604		5.157,9
Gesamtflächenwert A (Summe Sp. 6)					5.157,9

B. Zustand der Eingriffsfläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (SOLL-Zustand)

1	2	3	4	5	6
(s. Konzept)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Einzel- flächenwert (Sp 4 x Sp 5)
Bereich vorhandener PENNY-Markt nördlich der Straße ‚An den 12 Bäumen‘					
Sondergebiet 2 ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘, (3.720m ² ; GRZ 0,8)					
		Gebäude (Getränkemarkt) mit Stellplatzanlage und eingegrüntem Versickerungsbecken	3.720	-	-
Zwischensumme			3.720	-	-
Straße ‚An den 12 Bäumen‘ und südlich anschließende Flächen					
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Gehweg (‚An den 12 Bäumen‘)					
	1.1	Straße, asphaltiert mit Gehweg	1.136	0,0	0,0
Sondergebiet 1 ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘, (11.078 m ² ; GRZ 0,6)					
- davon überbaubarer Flächenanteil 60% (6.647 m ²)					
	1.1	Stellplatzanlage (Zufahrt, Fahrgassen, Parkbuchten)	3.454	0,0	0,0
	1.1	Anlieferung (östlich Gebäude)	650	0,0	0,0
	1.1	Anlieferung/ Zufahrt zum Südring	101	0,0	0,0
	1.1	Fußweg (nahe Zufahrt im Norden)	38	0,0	0,0
		Gebäude			
	4.7	... davon mit Dachbegrünung (50% der Dachfläche)	1.202	0,1	120,2
	1.1	... davon ohne Dachbegrünung (50% der Dachfläche)	1.202	0,0	0,0
- davon begrünter Flächenanteil 40% (4.431 m ²)					
.....davon Anpflanzungsfläche A 1					
		privat genutztes Gelände (Garten, Hoffläche)	159	-	-
	4.5	Landschaftsrasen	557	0,3	167,1
	8.3	Gehölzpflanzung standortheimischer Arten mit Einzelbäumen, Großsträuchern, sonst. Sträuchern)	684	0,7	478,8
.....davon Anpflanzungsfläche A 2					
	4.3	Rasenfläche (z.T. mit Schnitthecke/ Ziersträuchern)	60	0,2	12,0
	7.4	Versickerungsmulde, naturnah gestaltet	147	0,4	58,8
	8.2	Einzelbaum (mittelkronig), standortheimisch	25	0,6	15,0
.....davon Anpflanzungsfläche A 3					
	4.3	Rasenfläche (z.T. mit Schnitthecke und Säulenhainbuchen)	580	0,2	116,0

1	2	3	4	5	6
(s. Konzept)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Einzel- flächenwert (Sp 4 x Sp 5)
	4.5	Landschaftsrasen	611	0,3	183,3
	7.4	Versickerungsmulde, naturnah gestaltet	960	0,4	384,0
	8.2	Baumgruppe standortheimischer Arten	50	0,6	30,0
	8.2	Einzelbaum standortheimisch	25	0,6	15,0
	8.3	Strauchpflanzung standortheimischer Arten mit Einzelbäumen	302	0,7	211,4
.....davon Anpflanzungsfläche A 4					
	7.4	Versickerungsmulde, naturnah gestaltet, z.T. gehölzüberstellt	271	0,4	108,4
Fläche f.d. Landwirtschaft, z.T. i.V.m. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (4.670 m ²)					
- davon Bereich ‚12 Bäume‘ mit Denkmal (215 m ²) (Erhalt)					
	1.1	Weg, gepflastert mit Bildstock	11	0,0	0,0
	4.6	Rasenfläche mit altem Baumbestand (Linden, 10 Stück) (am Bildstock)	204	0,8	163,2
- davon Teilfläche A: Streuobstwiese (2.428 m ²)					
	1.1	Weideunterstand, Schuppen (Erhalt)	17	0,0	0,0
	3.7	Streuobstwiese	1.829	0,7	1.280,3
	8.2	Baumreihe, -gruppe, Einzelbaum; standortheimisch (>6m Kronendurchmesser) (Erhalt)	268	0,8	214,4
	8.2	Baumgruppe, standortheimisch	50	0,6	30,0
	8.3	Strauchpflanzung standortheimischer Arten mit Einzelbäumen	264	0,7	184,8
- davon Teilfläche B: extens. Mähwiese (2.027 m ²)					
	3.3	Extensivgrünland	1.742	0,7	1.219,4
	8.2	Baumreihe, -gruppe, Einzelbaum; standortheimisch (>6m Kronendurchmesser) (Erhalt)	60	0,8	48,0
	8.2	Baumgruppe, standortheimisch	100	0,6	60,0
	8.3	Strauchpflanzung standortheimischer Arten	125	0,7	87,5
Zwischensumme			16.884		5.187,6
Gesamtfläche (Summe Sp. 4)			20.604		5.187,6
Gesamtflächenwert B (Summe Sp. 6)					5.187,6

Die Gesamtbilanz wird durch Subtraktion der beiden zuvor erhaltenen jeweiligen Gesamtflächenwerte bestimmt und ergibt das folgende Kompensationsdefizit:

Geltungsbereich: Gesamtflächenwert A – IST-Zustand	5.157,9
Geltungsbereich: Gesamtflächenwert B – SOLL-Zustand	5.187,6
Gesamtbilanz Geltungsbereich (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	29,7

Die Bilanz innerhalb des Geltungsbereiches schließt mit einem geringen Kompensationsüberschuss von 29,7 Biotopwertpunkten ab.

8.8 Konzept zur Verringerung und Kompensation des Eingriffs

Die Eingriffsregelung des Landschaftsgesetzes NW gibt der Vermeidung den Vorrang vor dem Ausgleich eines Eingriffes. Externen Ersatz sieht das Gesetz nur bei nicht vor Ort ausgleichbaren und nicht vermeidbaren Eingriffen vor. Unabdingbar ist daher, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als notwendig beeinträchtigt werden.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen sollen zumindest den Status quo von Natur und Landschaft sichern. Dabei ist die Zielsetzung, Eingriffe so gering wie möglich zu halten und den Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe bevorzugt an der beeinträchtigten Stelle zu leisten. Solche Optimierungsmaßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von schädlichen und negativen Einwirkungen auf Lebensgemeinschaften von Menschen, Tieren, Pflanzen und ihre Lebensräume müssen zunächst am geplanten Bauvorhaben bzw. im Plangebiet ansetzen.

So sind folgende (städtebauliche) und grünordnerische/ökologische Aspekte i.S. von Verringerungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln (bis zur Geländeoberfläche reichende, unter Beeinflussung von Wasser fließ- und erosionsgefährdete bindige Böden; vgl. Kap. 7.4): sachgerechter Abtrag und Lagerung von Oberboden, kein Überfahren/Verdichten von Böden außerhalb geplanter überbauter bzw. versiegelter Bereiche (Anpflanzungs-/Ausgleichsflächen) während der Bauzeit; Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen gemäß DIN
- nochmalige Prüfung des Geltungsbereiches auf ein Vorkommen von Kiebitz und Wiesenschafstelze: Bei nachgewiesenem Vorkommen ist als vorsorgliche Vermeidungsmaßnahme eine vorzeitige Baufeldräumung vor Beginn der Brutzeit (bis Anfang März) erforderlich (vgl. auch Kap. 10.6 der Begründung zur 31. FNP-Änderung)
- Schutz der Ausgleichsflächen bzw. der dort vorhandenen / zu erhaltenden Biotopstrukturen vor Befahrung, Materiallagerung und sonstigen Beeinträchtigungen während der Bauphase (z.B. Bauzaun)
- Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen während der Bauphase
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (Dächer, Stellplatzanlagen)
- Ortsrandgestaltung und Eingliederung des Sondergebiets 1 durch Anpflanzungen und Grüngestaltung der Freiflächen (unter Berücksichtigung der Sichtachse zum neuen PENNY-Markt)

- Höhenfestsetzungen für die geplanten baulichen Anlagen
- Gestaltung des Baukörpers im Sondergebiet 1 durch hochwertige Architektur mit begrüntem Dach
- begrünter Wall als gestalterische Abschirmung für die Wohnbebauung im Osten und
- Anlieferung über Südring

8.9 Beschreibung der zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Grundsätzlich sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 10 B am ausgewählten Standort **voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sind im Kapitel 8.5 beschrieben. Schutzgutrelevante anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Siedlungs- und Freiraumbereich der Stadt Werne werden unter der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

8.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei / nach der Realisierung der Planung (Monitoring)

Mit der Neuerrichtung des PENNY-Marktes und der Nachnutzung des derzeit bestehenden Gebäudes sind gemäß den für die Sondergebiete 1 und 2 getroffenen Festsetzungen **voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Maßnahmen des Monitorings sind laut BauGB bei erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu ergreifen. Durch den Bebauungsplan 10 B ergeben sich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen (siehe Kap. 8.9).

Nichtsdestotrotz werden für das Schutzgut Mensch vorsorglich folgende Maßnahmen empfohlen:

- Überprüfung der Verkehrssituation, Verkehrsmengen und Funktionsfähigkeit des Knotenpunktes B 54 ‚Lünener Straße / ‚An den 12 Bäumen‘ 1 Jahr nach der Eröffnung des Getränkemarktes (Der Discounter wird vor dem Getränkemarkt betrieben. Nach Auszug des Discounter-Marktes sind zunächst Umbaumaßnahmen für den Getränkemarkt im SO 1 notwendig, sodass ein gemeinsamer Betrieb erst zeitverzögert eintritt).
- Überprüfung der Anlieferungssituationen und -zeiten durch örtliche Kontrolle,
- Überprüfung der Betriebszeiten durch örtliche Kontrolle
- Überprüfung der Immissionssituation z.B. durch Begutachtung der verwendeten Kühlaggregate und Belüftungseinrichtungen, Überprüfung der Befestigung von Stellplatzanlagen, ggfs. Lärmmessungen oder Neuberechnung des Verkehrslärms

Für die weiteren Schutzgüter ist die Empfehlung von vorsorglichen Maßnahmen nicht notwendig.

Ansonsten wird auf § 4 c BauGB verwiesen.

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10 B ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ der Stadt Werne befindet sich unmittelbar östlich der Lünener Straße (B 54), im Südwesten von Werne, beidseits der Straße ‚An den 12 Bäumen‘. Der ca. 2,06 ha große Gel-

tungsbereich umfasst den vorhandenen PENNY-Markt im Norden sowie im Wesentlichen ackerbaulich genutzte Flächen bis zur neuen Trasse des Südrings.

Die Vorhaben ‚Discounter‘ und ‚Getränkemarkt‘ (alternativ Metzgerei / Blumenladen) mit entsprechenden Sortimenten und maximaler Verkaufsfläche von insgesamt 1.840 m² werden als Sondergebiete 1 und 2 ‚Nahversorgungsstandort An den 12 Bäumen‘ festgesetzt. Die bauliche Ausnutzung des Sondergebiets 1 (Discounter) liegt aufgrund der detailliert vorliegenden Planung bei einer GRZ von 0,6, der Freiflächenanteil entsprechend aufgrund der ökologisch nachhaltigen Planung bei 40 % mit drei Anpflanzungsflächen zur Eingrünung der Anlage. Im Sondergebiet 2 (Getränkemarkt), in dem einerseits der bauliche Bestand und vorhandene Bepflanzungen, andererseits organisatorische und bauliche Umstrukturierungsmaßnahmen (flächige Reduzierung der Parkieranlage, Entsiegelungsmaßnahmen und zusätzliche Bepflanzungen) gesichert und die konkrete Nachnutzung geregelt werden sollen, liegt die Versiegelung bei maximal 80 % bei einem 20%igen Freiflächenanteil. Der Straßenquerschnitt der Straße ‚An den 12 Bäumen‘ wird nach Süden um 2 m zur Anlage eines Gehweges erweitert.

Zur Erfassung möglicher Umweltfolgen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter wurde ein Untersuchungsraum mit einem Abstand von ca. 100 m bis ca. 220 m abgegrenzt und umschließt ca. 17,2 ha. Empfindliche Nutzungen als auch mögliche umweltrelevante Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter sind somit erfasst. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete, weite Areale der Lippeaue und ihrer Randflächen südlich des Südringes sind jedoch als Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die mögliche Betroffenheit eines ca. 100 m südlich des Geltungsbereiches gelegenen FFH-Gebietes wurde im Zuge der parallel durchgeführten 31. Änderung des Flächennutzungsplans in einer FFH-Vorprüfung dargelegt. Eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ‚Disselkamp, Lippeaue südlich Waterhues und Unterlauf Beverbach‘ und der relevanten Lebensraumtypen und Arten durch den Neubau eines PENNY-Marktes mit Stellplatzanlage sowie der Umnutzung eines bestehenden PENNY-Marktes durch einen Getränkemarkt (alternativ Metzgerei / Blumenladen) kann ausgeschlossen werden. Auf eine weitergehende umfassende FFH-Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

Die Betroffenheit streng bzw. besonders geschützter Arten wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dargelegt (Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werne, vgl. Kap. 10). Als Fazit ist Folgendes festzuhalten: Bei Nachweis der aufgrund vorhandener Daten potenziell im Geltungsbereich vorkommenden planungsrelevanten Arten Kiebitz und Wiesenschafstelze und unter Berücksichtigung vorsorglicher Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände erfüllt, eine Prüfung der Voraussetzung einer Ausnahme oder Befreiung gemäß BNatSchG kann entfallen. Bei der Begehung am 16.06.2008 konnten o.g. Arten nicht aufgefunden werden.

Bei Realisierung der Planung entstehen Umweltauswirkungen vor allem durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt (ausgeräumte Ackerflur mit geringer biologischer Vielfalt – saP), das Schutzgut Boden (erstmalige Flächenversiegelung) und Schutzgut Wasser (Verringerung von potenziellen Versickerungsflächen) wird durch entsprechende Maßnahmen/Festsetzungen (z.B. Anpflanzungen standortheimischer Strauch-/Baumpflan-

zungen, Versickerungsmulden) verringert bzw. im Geltungsbereich kompensiert (Ausgleichsfläche: Streuobstwiese, extensive Mähwiese). Externe Kompensationsflächen sind nicht erforderlich. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen (Vorgabe maximaler Schalleistungspegel für Kühlung und Lüftung, Vorgabe der Fahrbahnelastbeläge der Stellplatzanlagen sowie Auflage in Baugenehmigungen zur Anlieferung) ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

Eine Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich ist bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) aufgrund der heutigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als gemischte bzw. gewerbliche Baufläche nicht zwingend gegeben.

Da mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, besteht beim Bau und Betrieb kein Handlungsbedarf für ein Monitoring. Vorsorglich werden jedoch für das Schutzgut Mensch beobachtende Maßnahmen bezogen auf die Verkehrsmengen, Lärmsituation, Betriebs- und Anlieferungszeiten empfohlen.