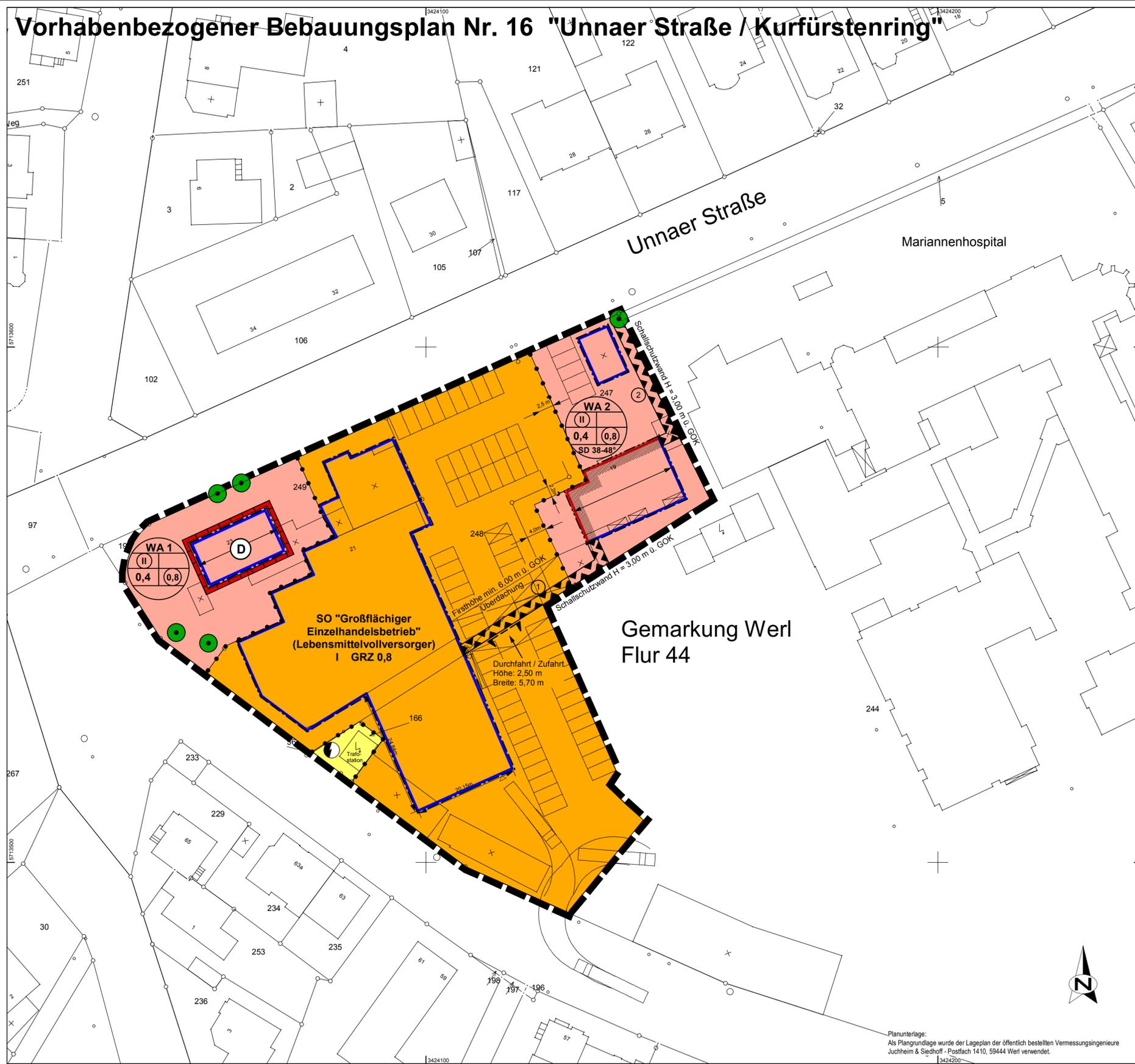


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Unnaer Straße / Kurfürstenring"



- I. Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**  
Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (Lebensmittelvollversorger) sind auf einer Verkaufsfläche von max. 1.240 qm folgende Sortimente zulässig:  
1. Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment: Lebensmittel, Süßwaren, Spintuosens, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika, Getränke  
2. Zentrenrelevantes Randsortiment: Haus- und Heimtextilien, Bekleidung (auch Sportbekleidung), Schuhe (auch Sportschuhe), Leder, Spiel- und Sportwaren, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel, Nichtelektrische Haushaltswaren, Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebilde  
3. Ergänzendes Angebot Nahversorgung: Backshop, Fleisch- und Wursttheke, Käsetheke, Kaffeehop, Zeitungen / Zeitschriften  
Die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)**  
**Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
Für die Schallschutzwände 1 und 2 wird die Wandhöhe auf zwingend 3,00 m festgesetzt. In Verbindung mit der Schallschutzwand 1 ist eine Überdachung zu errichten, deren Firsthöhe mindestens 6,00 m betragen muss. Die Höhen beziehen sich jeweils auf die Geländeoberkante des Parkplatzes nördlich der Schallschutzwand 1 bzw. westlich der Schallschutzwand 2.  
**Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit 0,4 festgesetzt.  
In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (Lebensmittelvollversorger) wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt; die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Zufahrten überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.  
**Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**  
Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (Lebensmittelvollversorger) auf maximal 1 Vollgeschoss und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.  
**Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in WA 1 und WA 2 0,8.
  - Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)  
Abweichungen von den festgesetzten Baulinien in WA 1 und WA 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein nahtloser Anschluss der Gebäude an die festgesetzten Schallschutzwände sichergestellt ist.
  - Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**  
Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Immissionsschutz**  
**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
An Gebäudefronten einer überbaubaren Fläche, die im Plan durch Schrägschraffur (////) gekennzeichnet ist, sind an diesen Baulinien und Baulinien, parallel dazu oder in einem Winkel bis zu 45° alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauNVO) so auszuführen, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß von  $R_w \text{ res} = 35$  dB gem. VDI-Richtlinien Nr. 2719 i. V. m. der DIN 4109 aufweisen.
  - Natur und Landschaft**  
**Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**  
Geneigte Dachflächen sind nur mit Materialien der Grundfarbe rot einzudecken. Garagen innerhalb der Abstandflächen sind mit Flachdächern zu versehen; ausnahmsweise können Satteldächer zugelassen werden.
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (Baudenkmal) sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.
- III. Hinweise**
- Einleitung von Grundwasser**  
Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Entwässerungssatzung der Stadt Werl grundsätzlich nicht zulässig.
- Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Eine Versickerung des Niederschlagswassers (z. B. von Dachflächen) ist laut Versickerungsstudie für das Werler Stadtgebiet im Plangebiet aufgrund der geologischen Situation nicht möglich.  
Offene Stellplätze und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasenfugenpflaster). Dabei darf ein Abflussbeiwert (DIN 1986) von 0,7 nicht überschritten werden.
- Umgang mit Bodendenkmälern**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmälern (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-33750, Fax: 02761-2486) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Bei Bodeneingriffen ist das Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine Baustellenbeobachtung eingeplant werden kann.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4, 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (Lebensmittelvollversorger)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl
  - 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - GR** Grundfläche
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie**
  - Baugrenze**
  - SD** Satteldach
  - 38 - 48°** Dachneigung
  - Firstrichtung**
- VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtbereich (Höhe / Breite)**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Elektrizität**

- NATURSCHUTZ**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung: Bäume**
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Baudenkmal**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
  - Schallschutz an Gebäuden (siehe textliche Festsetzungen)**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- SONSTIGE SIGNATUREN**
- Flurstücksgrenze**
  - Flur 44** Flurnummer
  - 166** Flurstücksnummer
  - Anlieferung und Stellplätze**

**Ermächtigungsgrundlagen**

Aufgrund des § 7 in Verbindung mit § 41 (1) Satz 2 Bstb. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498),

§§ 12, 2, 2a und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

§ 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV. NRW. S. 255/SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Art. 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332) sowie

der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Vorhaben- und Erschließungsplan - ist gem. § 12 (2) i. V. m. § 2 (1) des BauGB vom Planungs- und Bauausschuss der Stadt Werl am 01.06.2006 beschlossen worden.

Werl, den 19.12.2006  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2006 bekanntgemacht.

Werl, den 19.12.2006  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.06.2006 zugesandt. Darin wurde zu einem Behördentermin eingeladen, der am 14.06.2006 stattfand und in dem auch Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erörtert wurden.

Werl, den 19.12.2006  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 01.06.2006 durch eine Bürgerversammlung am 20.06.2006 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 08.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 19.12.2006  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.06.2006 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.09.2006 gebeten.

Werl, den 19.12.2006  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.09.2006 die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis genommen und die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sind den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.10.2006 bis 03.11.2006 einschließlich öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 22.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Werl, den 19.12.2006  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Werl, den 19.12.2006  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 23.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den 25.04.2007  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

Die Planunterlagen, angefertigt 06.2006 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den 25.04.2007  
gez. Juchheim  
öffentl. best. Verm.-Ing.

**Stadt Werl**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Unnaer Straße / Kurfürstenring" der Stadt Werl**

Gemarkung: Werl  
Flur: 44  
Flurstücke: 166, 247, 248, 249 und tlw. 244

Maßstab: 1:500  
Stand: 31.08.2006

Planverfasser:

**Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen**  
Inh. Michael Happe  
45239 Essen Werderer Markt 2  
e-mail: info@br-essen.de  
Tel.: 0201/491573 Fax: 0201/494117

**Stadt Werl**



# **Begründung mit Umweltbericht**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16  
„Unnaer Straße / Kurfürstenring“**

**Entwurf**

**Stand 28. August 2006**

---

Auftraggeber / Investor:  
Katharinen-Hospital gGmbH  
Obere Husemannstraße 2  
59423 Unna

Auftragnehmer:  
BKR Essen  
Büro für Kommunal- und  
Regionalplanung Essen



Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Bauass. Michael Happe  
Dipl.-Ing. Bauass. Klaus Kleine  
Dipl.-Ing. Angelika Gube

## Inhalt

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
1. Anlass der Planung	4
2. Entwicklungsziele	5
<b>III. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	5
3. Landschaftsplan	5
4. Bebauungspläne	5
5. UVP-Pflicht	6
<b>IV. Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
1. Städtebauliche Situation	6
2. Verkehr	7
3. Entwässerung	7
4. Natur und Landschaft	7
<b>V. Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
1. Variantenuntersuchung	7
2. Entwurfsbeschreibung	7
3. Auswirkungen der Planung	8
<b>VI. Planinhalte</b>	<b>9</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	11
3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	11
4. Hinweise	12
<b>VII. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>13</b>
<b>VIII. Umweltbericht</b>	<b>13</b>
1. Einleitung	13
2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	14
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Planungsalternativen, u. U. verbleibende erhebliche Negativauswirkungen und sonstige Angaben	15
<b>IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>25</b>
<b>X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>25</b>
<b>XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>25</b>
<b>XII. Kosten und Finanzierung</b>	<b>25</b>

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>26</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>26</b>
<b>Anlagen</b>	<b>26</b>
<b>Anhang</b>	<b>27</b>

|

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Gelöscht: ¶  
Seitenumbruch \_\_\_\_\_  
Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 0,69 ha große Plangebiet liegt westlich der Innenstadt zwischen der Unnaer Straße und dem Kurfürstenring östlich des Kreuzungsbereichs der beiden Straßen. Es umfasst die Flurstücke 166, 247, 248, 249 und den westlichen Teil des Flurstücks 244 in Flur 44 der Gemarkung Werl. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Unnaer Straße im Norden, die östliche Grundstücksgrenze des Wohngebäudes Unnaer Straße 19 sowie die östliche Grenze des neu zu errichtenden Parkplatzes im Südosten und den Kurfürstenring im Südwesten.

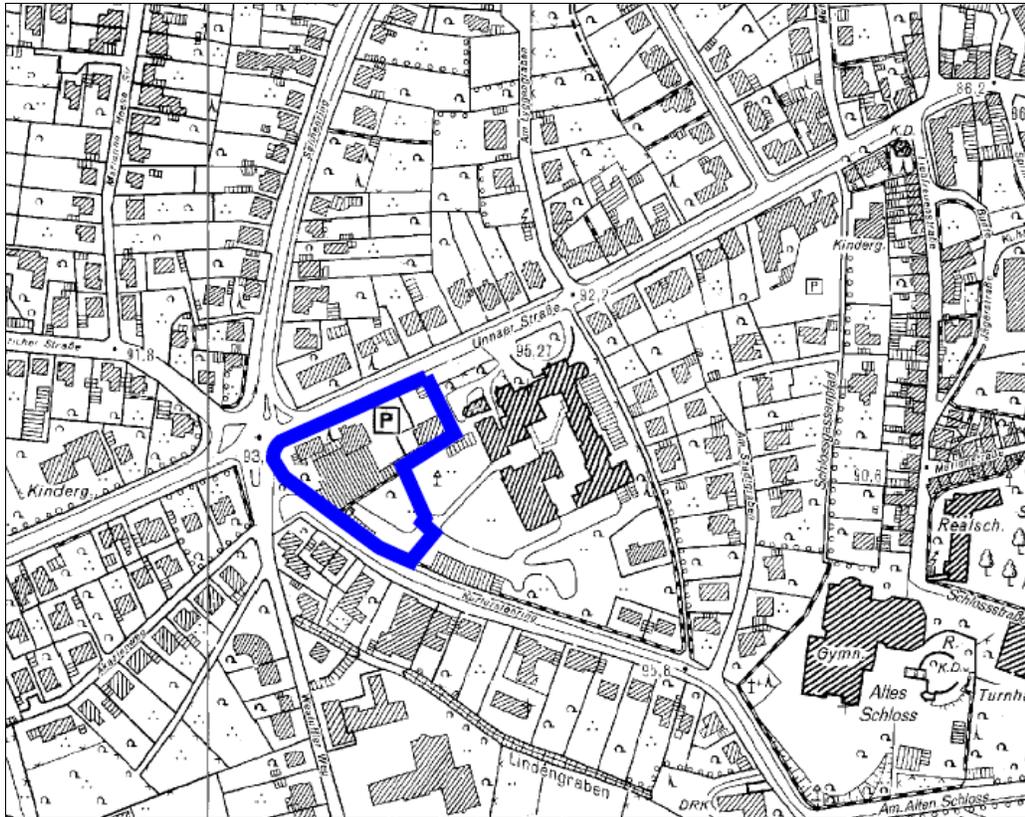


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Die Stadt Werl beabsichtigt, für den Bereich zwischen Unnaer Straße und Kurfürstenring einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem die planerische Grundlage für die Erweiterung des Frischemarktes an der Unnaer Straße 21 von 760 m<sup>2</sup> auf 1.240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die Anlage von 25 Stellplätzen geschaffen werden soll. Mit der Verkaufsflächenerweiterung soll sichergestellt werden, dass der Frischemarkt an die Bedürfnisse eines Lebensmittelvollversorgers angepasst werden kann, um den zentrumsnahen Standort in Werl zu sichern. Darüber hinaus soll eine Möglichkeit geschaffen werden, die dem Marian-

nenhospital zugehörigen Stellplätze, die bisher mit dem PKW nur vom Kurfürstenring aus erreichbar sind, auch von der Unnaer Straße her anfahren zu können, sowie dem Edeka-Markt eine Zufahrt vom Kurfürstenring her zu ermöglichen. Vorhabenträger ist die Katharinen-Hospital gGmbH, Unna.

Gemäß der durch die Stadt Werl in Auftrag gegebenen und von der BBE Unternehmensberatung durchgeführten Strukturuntersuchung Einzelhandel (2005) ist der Standort dieses Frischemarktes an der Unnaer Straße Teil des Nahversorgungsschwerpunkts Werl-West, ist hinreichend in den Bereich der südwestlichen Kernstadt Werls integriert und dient dort neben dem stadtauswärts gelegenen Lebensmitteldiscounter hauptsächlich der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.

## 2. Entwicklungsziele

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Unnaer Straße / Kurfürstenring“ – Vorhaben- und Erschließungsplan – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens „Erweiterung des Lebensmittelmarktes und der Parkplätze“ geschaffen werden.

## III. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) legt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der benachbarte Bereich des Mariannenhospitals ist als Standort für Einrichtungen des Krankenhauswesens von regionaler Bedeutung festgelegt.

### 2. Flächennutzungsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) ist die planungsrechtliche Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im wirksamen FNP sind für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem Parallelverfahren geändert.

Gelöscht: Flächennutzungsplan (FNP)

Gelöscht: :

### 3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

### 4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger B-Plan, der Bebauungsplan Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“, in dem der Bereich der Wohngebäude, des vorhandenen Parkplatzes und des Edeka-Marktes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Die für die

Erweiterung des Edeka-Marktes sowie für die Erstellung der neuen Stellplätze erforderliche Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt und liegt außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Verkaufsfläche des vorhandenen Edeka-Marktes ist auf 550 m<sup>2</sup> festgesetzt, wurde aber über eine Befreiung auf heute 760 m<sup>2</sup> erhöht.

## 5. UVP-Pflicht

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in sonstigen Gebieten mit einer Geschossfläche von 1.200 qm oder mehr, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Es ist der Nummer 18.8 des Anhangs 1 zum UVPG zugeordnet; gemäß Anlage 1 UVPG ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um zu klären, ob ergänzend zur Umweltprüfung im Bebauungsplan eine Umweltprüfung im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Im Rahmen dieser Vorprüfung ist überschlägig zu ermitteln, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären; dazu nennt Anlage 2 UVPG die anzuwendenden Kriterien:

- die wesentlichen Merkmale des Vorhabens
- der Standort des Vorhabens
- mögliche erhebliche Auswirkungen eines Vorhabens.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass nach den gesetzlichen Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind und deshalb keine UVP-Pflicht für das Vorhaben besteht.

## IV. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Norden entlang der Unnaer Straße mit zwei Wohngebäuden, einem Lebensmittelmarkt und einem Kiosk sowie am Kurfürstenring straßenbegleitend mit einem eingeschossigen Schuppen, Garagen und einer Transformatorenstation bebaut. Bei dem im westlichen Teil gelegenen Wohngebäude (Unnaer Straße 23) handelt es sich um ein denkmalgeschütztes zweigeschossiges Fachwerkhaus, bei dem im östlichen Teil befindlichen, von der Straße zurückgesetzten Gebäude (Unnaer Straße 19) um ein modernes, ebenfalls zweigeschossiges Mehrfamilienhaus. Dem Mehrfamilienhaus vorgelagert ist ein eingeschossiger Kiosk. Das eingeschossige, überwiegend mit einem Flachdach versehene Gebäude des Lebensmittelmarktes (Unnaer Straße 21) schließt sich an das Fachwerkhaus nach Osten und Süden an. Zwischen dem Lebensmittelmarkt auf der einen und dem Kiosk sowie dem Mehrfamilienhaus auf der anderen Seite sind die Stellplätze des Edeka-Marktes angeordnet, die im Süden durch eine Lärmschutzwand von 3 m Höhe mit Überdachung (Firsthöhe 6 m) eingefriedet sind. Diese schirmt den südlich des Parkplatzes angrenzenden Krankenhauspark und das östlich an das Plangebiet anschließende Mariannenhospital von dem Lärm des Kundenverkehrs des Edeka-Marktes ab.

Das Umfeld ist geprägt durch größtenteils zwei- bis dreigeschossige aufgelockerte Wohnbebauung.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

## 2. Verkehr

Die Erschließung für den KFZ-Verkehr erfolgt von Norden über die Unnaer Straße und von Süden über den Kurfürstenring. Die Zufahrtsmöglichkeit sowohl von Norden als auch von Süden wird durch die Anlage des zusätzlichen Parkplatzes ermöglicht, der den vorhandenen Parkplatz des Lebensmittelmarktes an der Unnaer Straße mit dem ebenfalls vorhandenen Parkplatz des Mariannenhospitals am Kurfürstenring durch eine Fahrgasse verbindet.

Für die Warenanlieferung ist eine Zufahrtsmöglichkeit von Süden über den Kurfürstenring auf das Gelände des Lebensmittelmarktes vorgesehen; die Anlieferung des Marktes wird künftig hauptsächlich in diesem Bereich gebündelt. Wegen einer vorhandenen Zufahrt und der genehmigten Anlieferung des Lebensmittelmarktes auch im nördlichen Abschnitt des Kurfürstenrings, in dem auch künftig die Fleischanlieferung erfolgen soll, wird auf die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt verzichtet.

Der ruhende Verkehr wird auf den vorhandenen ebenerdigen Stellplätzen des Lebensmittelmarktes und des Mariannenhospitals sowie dem neu zu errichtenden Parkplatz mit ca. 25 Stellplätzen des Lebensmittelmarktes untergebracht.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

## 3. Entwässerung

Die Entwässerung des vorhandenen Edeka-Marktes und seiner Erweiterung erfolgt in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Unnaer Straße. Bei dem neuen Parkplatz soll nur die Fahrgasse versiegelt werden, während die Stellplätze versickerungsfähig angelegt werden, so dass die Niederschlagswässer des neuen Parkplatzes nur zum Teil in die Kanalisation eingeleitet werden. Eine darüber hinaus gehende Versickerung des Dachflächenwassers ist laut Versickerungsstudie für das Werler Stadtgebiet im Plangebiet aufgrund der geologischen Situation nicht möglich.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

## 4. Natur und Landschaft

Die Gartenflächen nördlich und westlich des denkmalgeschützten Wohngebäudes sind mit großen, alten Bäumen bestockt. Die Pappeln im Bereich des Krankenhausparks wurden nach Beginn des B-Plan-Planverfahrens wegen schon länger vorhandener Windbruchgefahr gefällt; dort stehen am Rand, aber außerhalb des Planungsbereichs 2 Rotbuchen. Ferner steht eine Eiche an der Unnaer Straße neben dem Kiosk.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

## V. Städtebauliches Konzept

### 1. Variantenuntersuchung

Für das Vorhaben gibt es auf Grund der Bestandssituation keine Alternativen.

Gelöscht: Im Plangebiet sind keine

Gelöscht: Bodendenkmäler sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. ¶

Gelöscht: **Stellungnahme UDB abwarten!** ¶

Gelöscht: ¶ ¶

### 2. Entwurfsbeschreibung

Der Entwurf sieht den Anbau eines eingeschossigen Gebäudeteils nach Süden an das bestehende Gebäude des Edeka-Marktes an der Unnaer Straße sowie die Anlage eines Parkplatzes mit ca. 25 Stellplätzen östlich dieses Erweiterungsbaus vor. Die Erweiterung erfolgt

im dem Kurfürstenring zugewandten Teil des Plangebiets. Für den Erweiterungsbau ist es erforderlich, einen Schuppen am Kurfürstenring abzureißen.

Durch die von Norden nach Süden verlaufende Fahrgasse des neuen Parkplatzes werden der bestehende Parkplatz des Lebensmittelmarktes im Norden und der bestehende Parkplatz des Mariannenhospitals im Süden miteinander verbunden, so dass sämtliche Stellplätze mit dem PKW sowohl von der Unnaer Straße als auch vom Kurfürstenring aus angefahren werden können.

Die Zufahrt im Süden des Plangebiets dient neben der Erschließung des Lebensmittelmarktes und des Krankenhauses für den PKW-Verkehr auch der Anlieferung des Edeka-Marktes per LKW. Daher ist in diesem Bereich eine Rangierfläche für Sattelschlepper vorgesehen.

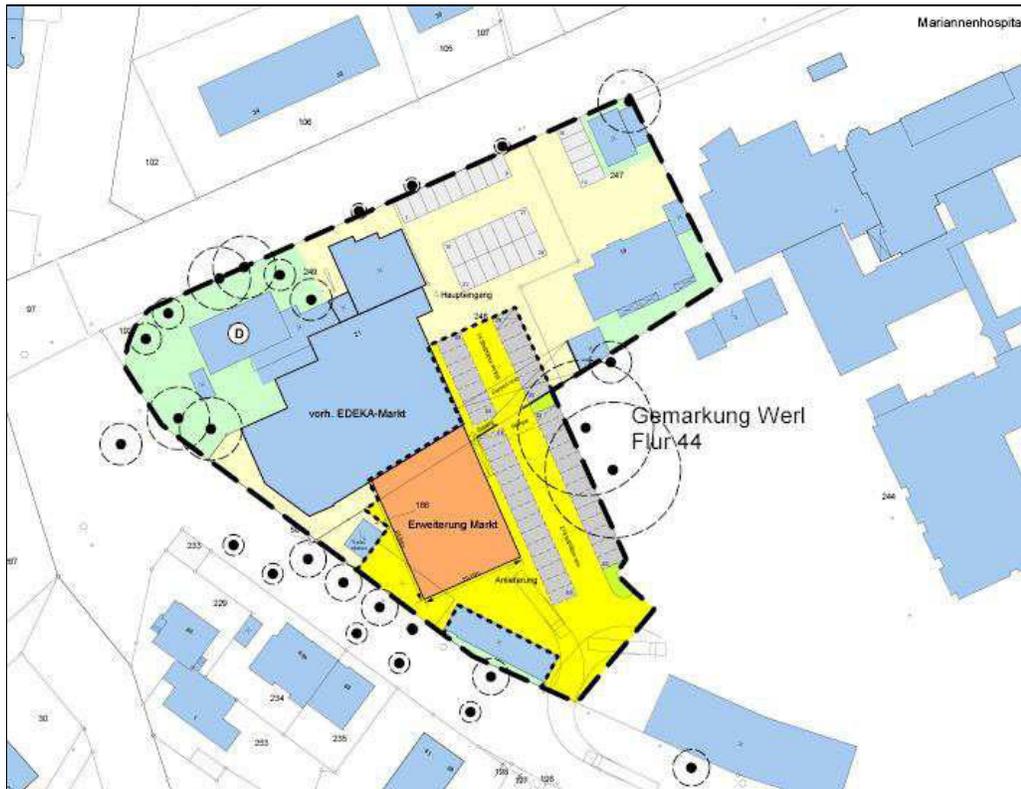


Abbildung 2: Entwurf / geplantes Vorhaben Erweiterung des Lebensmittelmarktes

### 3. Auswirkungen der Planung

Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht in die Begründung aufgenommen (Kapitel VIII.); die umweltbezogenen Auswirkungen sind dort dargestellt.

Gelöscht: (siehe Umweltbericht),

Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel in Form einer Beeinträchtigung gewerblicher Interessen sind nicht zu erwarten.

Die verkehrlichen Auswirkungen lassen v.a. wegen der künftigen rückwärtigen Anlieferung des Marktes Verbesserungen für die Nachbarn erwarten.

## VI. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Planungsziele wird im mittleren Teil des Plangebiets ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (Lebensmittelvollversorger) sowie je ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Westen (WA 1) und im Osten (WA 2) festgesetzt.

Um negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu vermeiden, wird das Warenangebot in dem sonstigen Sondergebiet auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und ein zentrenrelevantes Randsortiment beschränkt. Im sonstigen Sondergebiet sind auf einer Verkaufsfläche von max. 1.240 m<sup>2</sup> folgende Sortimente zulässig:

1. Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment: Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika, Getränke
2. Zentrenrelevantes Randsortiment: Haus- und Heimtextilien, Bekleidung (auch Sportbekleidung), Schuhe (auch Sportschuhe), Leder, Spiel- und Sportwaren, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel, Nichtelektrische Haushaltswaren, Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde
3. Ergänzendes Angebot Nahversorgung: Backshop, Fleisch- und Wursttheke, Käsetheke, Kaffeeshop, Zeitungen/Zeitschriften

Das zentrenrelevante Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Daher wird die Verkaufsfläche des Randsortiments auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche wird entsprechend der Vorhabenplanung auf 1.240 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die Schallschutzwände 1 (vorhanden) und 2 wird die Wandhöhe wie im bestehenden Bebauungsplan auf zwingend 3,00 m festgesetzt. In Verbindung mit der Schallschutzwand 1 ist eine Überdachung zu errichten, deren Firsthöhe mindestens 6,00 m betragen muss. Die Höhen beziehen sich jeweils auf die bestehende Geländeoberkante des Parkplatzes nördlich der Schallschutzwand 1 bzw. westlich der Schallschutzwand 2.

Gelöscht: ¶

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Gelöscht: (Vorlage für Standardbausteine textlicher Festsetzungen: siehe B-Plan „Turflon“, aber gem. aktueller Version des BauGB)¶

Gelöscht: Lebensmitteleinzelhandel

Gelöscht: Maximal zulässige First- und Traufhöhen werden nicht festgesetzt.

Gelöscht: Schallschutzwände

##### 1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird gemäß BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt.

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (Lebensmittelvollversorger) wird die Grundflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO mit 0,8 festgesetzt; ferner wird festgesetzt, dass eine Überschreitung dieses Maßes durch die in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen, hier Stellplätze und ihre Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig ist.

Als städtebauliche Begründung hierzu wird darauf verwiesen, dass

- bereits auf dem Bestandsgrundstück eine fast vollständige Versiegelung besteht,

Gelöscht: m

Gelöscht: Sonstigen Sondergebiet

- sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Erweiterungsbereich auf den Bereich der Vorhaben begrenzt und damit das Baugrundstück im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bewusst klein hält,
- das Baugrundstück Grundstücksteil eines Parks ist, also größere Freiraumbereiche das Baugrundstück umgeben,
- die neu zu errichtenden Stellplätze wasserdurchlässig angelegt werden und somit Aspekte des Bodenschutzes berücksichtigen und
- für die benannten Eingriffe ein Ausgleich vorgenommen wird.

### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (Lebensmittelvollversorger) auf maximal 1 Vollgeschoss und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Durch die zwingende Zweigeschossigkeit in den Wohngebieten wird eine einheitliche Bauhöhe entlang der Unnaer Straße und darüber hinaus im WA 2 eine Schallabschirmung des Krankenhauses gegenüber dem von dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes ausgehenden Lärm sichergestellt.

Gelöscht: maximal zulässige

Gelöscht: im Sonstigen Sondergebiet

Gelöscht: und im

Gelöscht: auf maximal 2

Gelöscht: im

Gelöscht: , um durch das z

Gelöscht: e

Gelöscht: Gebäude

Gelöscht: gegenüber

Gelöscht: dem Krankenhaus

Gelöscht: zustellen.

Gelöscht: ¶

Gelöscht: im Sonstigen Sondergebiet und

Gelöscht: ¶

### 1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten 0,8.

## 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

### 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird nicht festgesetzt.

### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (Lebensmittelvollversorger) wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO eine Bebauung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht. In den Allgemeinen Wohngebieten zeichnen die Baugrenzen im Wesentlichen die vorhandenen Gebäude nach. Ferner werden im WA 2 Baulinien festgesetzt, um einen nahtlosen Anschluss des Baukörpers an die Schallschutzwände zu gewährleisten; Abweichungen von der Baulinie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein nahtloser Anschluss an die festgesetzten Schallschutzwände sichergestellt ist.

Gelöscht: Sonstigen

Gelöscht: Sondergebiet

### 1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gelöscht: Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes ...¶

## 1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

### 1.5.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über jeweils eine Zu- und Abfahrt von der Unnaer Straße und vom Kurfürstenring.

Gelöscht: 1.4.1 . Stellplätze und Garagen ¶  
1.4.2 . Gemeinschaftsanlagen ¶

## 1.6 Immissionsschutz

### 1.6.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der dem bestehenden Parkplatz zugewandten Seite des Wohnhauses im WA 2 wird in der Geräuschimmissions-Prognose des Ingenieurbüros Hoppe der Geräuschimmissions-Richtwerte (IRW) gem. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) für WA-Gebiete von 55 dB(A) tagsüber um  $dL = 3$  dB(A) überschritten. Hier wurden jedoch bereits bei der Genehmigung des Wohnhauses Auflagen zum passiven Schallschutz umgesetzt, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Zur Sicherung dieser Schallschutzmaßnahmen sind an den Gebäudefronten, die im Plan durch Schrägschraffur (//////) gekennzeichnet ist, an diesen Baugrenzen und Baulinien, parallel dazu oder in einem Winkel bis zu 45° alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauONW) so auszuführen, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß von  $R_w \text{ res} = 35$  dB gem. VDI-Richtlinien Nr. 2719 i. V. m. der DIN 4109 aufweisen.

## 1.7 Natur und Landschaft

### 1.7.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

## 2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### 2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

Geneigte Dachflächen sind entsprechend den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans nur mit Materialien der Grundfarbe rot einzudecken.

Bauwischgaragen (Garagen innerhalb der Abstandflächen) sind mit Flachdächern zu versehen. Ausnahmsweise können Satteldächer zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück Garagen mit gleicher Dachform angebaut werden.

Gelöscht: ¶

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Gelöscht: Gestalterische Festsetzungen

Gelöscht: nach

## 3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (Baudenkmal) sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Gelöscht: 2.1.1 . Vorgärten (§86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW) ¶  
2.1.2 . Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) ¶  
2.1.3 . Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW) ¶

Gelöscht: 3.1 . Flächen unter denen der Bergbau umgeht

## 4. Hinweise

### 4.1 Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Entwässerungssatzung der Stadt Werl grundsätzlich nicht zulässig.

**Formatiert:** Nummerierung und Aufzählungszeichen

**Gelöscht:** Xxx¶

### 4.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers (z.B. von Dachflächen) ist laut Versickerungsstudie für das Werler Stadtgebiet im Plangebiet aufgrund der geologischen Situation nicht möglich. Die Entwässerung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Offene Stellplätze und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasenfugenpflaster). Dabei darf ein Abflussbeiwert (DIN 1986) von 0,7 nicht überschritten werden. Dies dient vor allem dazu, die Wurzelbereiche der am östlichen Rand in das Plangebiet hineinreichenden Rotbuchen zu schützen und sie mit Wasser zu versorgen.

### 4.3 Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Bei Bodeneingriffen ist das Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine Baustellenbeobachtung eingeplant werden kann.

**Gelöscht:** ¶

### 4.4 Gutachten

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Schallgutachten zugrunde, das beim Fachbereich III (Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt) eingesehen werden kann.

**Gelöscht:** Folgende Gutachten liegen d

**Gelöscht:** und können

**Gelöscht:** Amt für Stadtplanung und Bauordnung

**Gelöscht:** :

**Gelöscht:** <#>-

**Gelöscht:** <#>-Schallgutachten ¶

-

**Gelöscht:** Folgende Verträge liegen d

**Gelöscht:** zugrunde:¶

### 4.5 Städtebauliche Verträge

Dem Bebauungsplan liegt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Unnaer Straße / Kurfürstenring“ zugrunde.

### 4.7 Baumschutzsatzung

Die Stadt Werl verfügt über keine Baumschutzsatzung.

## 4.8 Bodenverunreinigungen

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise.

Gelöscht: ¶

## VII. Städtebauliche Kenndaten

Gelöscht: \_\_\_\_\_

<b>Verfahrensgebiet gesamt</b>	<b>6.838 m<sup>2</sup></b>
- SO-Gebiet	4.805 m <sup>2</sup>
- WA-Gebiet	1.961 m <sup>2</sup>
- Trafostation	79 m <sup>2</sup>
- Überbaubare Fläche SO-Gebiet	1.774 m <sup>2</sup>
- Überbaubare Fläche WA-Gebiet	394 m <sup>2</sup>
- Grundflächenzahl (GRZ) SO-Gebiet	0,8
- Grundflächenzahl (GRZ) WA-Gebiet	0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) SO-Gebiet	keine
- Geschossflächenzahl (GFZ) WA-Gebiet	0,8
<b>(Engerer) Vorhabenbereich</b>	<b>2.125 m<sup>2</sup></b>
- Überbaubare Fläche gesamt = überbaubare Fläche SO-Gebiet	533 m <sup>2</sup>
- Stellplätze	27

## VIII. Umweltbericht

### 1. Einleitung

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

#### 1.1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Unnaer Straße / Kurfürstenring“ – Vorhaben- und Erschließungsplan – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Frischemarktes an der Unnaer Straße 21 von 760 m<sup>2</sup> auf 1.240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die Anlage von 25 Stellplätzen geschaffen werden. Durch die Verkaufsflächenerweiterung soll sichergestellt werden, dass der Frischemarkt an die Bedürfnisse eines Fachmarktes angepasst werden kann, um den Standort für Edeka in Werl zu sichern. Darüber hinaus soll eine Möglichkeit geschaffen werden, die dem Mariannenhospital zugehörigen Stellplätze, die bisher mit dem PKW nur vom Kurfürstenring aus erreichbar sind, auch von der Unnaer Straße her anfahren zu können, sowie dem Edeka-Markt eine Zufahrt vom Kurfürstenring her zu ermöglichen.

#### 1.2. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Planungsziele wird im mittleren Teil des Plangebiets ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (Lebensmitteleinzelhandel) sowie je ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Westen (WA 1) und im Osten (WA 2) festgesetzt. Nähere Einzelheiten sind in Kap. VI beschrieben.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

## 2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

### 2.1 Verbindliche Ziele des Umweltschutzes

#### Gesetze

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB zur Eingriffsregelung, benannt. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie auch das Landschaftsgesetz NW (LG NW) geben in § 1 die Ziele und in § 2 die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im besiedelten Bereich vor.

Gelöscht:

#### Gebietsentwicklungsplan (zugleich Landschaftsrahmenplan)

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) vom Juli 2005 legt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der benachbarte Bereich des Mariannenhospitals ist als Standort für Einrichtungen des Krankenhauswesens von regionaler Bedeutung festgelegt.

#### Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt.

Gelöscht: :

#### Planungsrelevante Bebauungspläne

Das Plangebiet und seine Umgebung liegen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“, in dem der Bereich der Wohngebäude, des vorhandenen Parkplatzes und des Edeka-Marktes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Die für die Erweiterung des Edeka-Marktes sowie für die Erstellung der neuen Stellplätze erforderliche Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt und liegt außerhalb der überbaubaren Flächen.

#### Baumschutzsatzung

Die Stadt Werl verfügt keine Baumschutzsatzung.

Gelöscht: nicht über

Gelöscht:

#### Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten verzeichnet.

#### Fachpläne

Ein Lärminderungsplan liegt für Werl nicht vor, ebenso wenig eine das Gebiet berührende Planfeststellung.

#### Denkmalschutz

Das Gebäude Unnaer Straße 23 steht unter Denkmalschutz.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Planungsalternativen, u. U. verbleibende erhebliche Negativauswirkungen und sonstige Angaben

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

#### 3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Gliederung dieses Teils des Umweltberichtes erfolgt nach den Schutzgütern / Umweltmedien, deren Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen sind. Innerhalb der einzelnen Unterkapitel zu den Schutzgütern werden jeweils folgende Punkte behandelt:

- **Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes** einschließlich der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflussten Gebiete (relevante Umweltprobleme) gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe a)
- **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes** (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen) **bei Durchführung der Planung**, inkl. der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und der Auswirkungen auf andere Pläne und Programme (gem. Anlage, Nr. 2 Buchstabe b),
- Geplante **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen** (gem. Anlage, Nr. 2 Buchstabe c).

Die **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung** (gem. Anlage, Nr. 2 Buchstabe b) wird für alle Schutzgüter / Umweltmedien zusammen in Kapitel 3.2 dargestellt.

#### Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

##### *Wohn- und Aufenthaltsqualität, Regenerationsmöglichkeiten*

Das Plangebiet ist Teil eines überwiegend wohnbaulich genutzten Bereichs. Die Fläche im Süden des Plangebiets ist heute Teil des Krankenhausparks, der dem Aufenthalt der Patienten des Mariannenhospitals im Freien dient, an den Parkplätze angrenzen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Wohn- und Wohnumfeldfunktionen und der menschlichen Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Durch die rückwärtige Bündelung der Anlieferverkehre ist eine Verbesserung der Situation für die Nachbarn zu erwarten.

Erholungs- oder Erlebnisfunktionen sind im Plangebiet - mit Ausnahme der Aufenthaltsfunktion für Patienten des Mariannenhospitals - im südlichen Teilbereich sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

##### *Lärm-, Staub-, Geruchsbelastungen*

Vorbelastungen durch Lärmimmissionen sind durch den Straßenverkehr auf der Unnaer Straße, in geringerem Maße auf dem Kurfürstenring sowie dem Parkplatz vorhanden. Das Lärmscreening (Landesumweltamt NRW 1999) weist Schallpegel durch den Kfz-Verkehr auf der Unnaer Straße tagsüber im Bereich > 55 - 60 dB(A) und nachts im Bereich > 45 - 55 dB(A) aus.

Im Rahmen einer Geräuschimmissions-Prognose wurden vom Ingenieurbüro Hoppe, Dortmund im März 2006 die Geräuschimmissionen ermittelt, die durch den zuzuordnenden KFZ-Verkehr auf den vorhandenen und geplanten PKW-Stellplätzen des Edeka-Marktes sowie durch LKW-Anlieferungen mit Ladebetrieb verursacht werden. Gem. Geräuschimmissions-Prognose steigt die Gesamtzahl der an- und abfahrenden PKW durch die Erweiterung des PKW-Parkplatzes im Tageszeitraum (8:00 - 20:00 Uhr) von 530 Bewegungen bzw. 265 KFZ auf dem vorhandenen Parkplatz um 316 Bewegungen bzw. 158 KFZ an. Die Geräuschimmissions-Richtwerte (IRW) gem. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A)

nachts für WA-Gebiete und 45 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts für Krankenhausgebiete, die auch den Orientierungswerten der DIN 18005 entsprechen, werden an allen untersuchten Aufpunkten bis auf die Nordwestseite des Wohnhauses im WA 2 im Tageszeitraum um mindestens  $dL = 1$  dB(A) unterschritten und damit eingehalten. An der dem bestehenden Parkplatz zugewandten Seite des Wohnhauses im WA 2 wird der Orientierungswert um  $dL = 3$  dB(A) überschritten; hier wurden jedoch bereits bei der Genehmigung des Wohnhauses Auflagen zum passiven Schallschutz umgesetzt, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Zur Sicherung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen getroffen.

Die mit dem Anstieg des KFZ-Verkehrs verbundene Erhöhung der Luftschadstoffbelastung führt aufgrund der nur geringen Vorbelastung zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

Gelöscht: ¶

#### *Elektromagnetische Felder*

Belastungen durch elektromagnetische Felder liegen nicht vor.

#### *Ortsbild, visuelle Beeinträchtigungen*

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie visuelle Beeinträchtigungen sind durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und durch die Anlage der zusätzlichen Stellplätze aufgrund der Lage der für die Baumaßnahmen vorgesehenen Flächen im - von der Unnaer Straße aus gesehen - rückwärtigen Bereich nicht zu erwarten; der Bereich der Markterweiterung ist zum Kurfürstenring durch die bestehende Sandsteinmauer eingefriedet.

Gelöscht: ¶

#### **Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

##### *Naturraum*

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 542.21 Werl - Unnaer Börde<sup>1</sup>

Gelöscht: ¶

##### *Potentielle natürliche Vegetation*

Im Untersuchungsgebiet würde sich als Klimaxstadium einer durch den Menschen unbeeinflussten natürlichen Entwicklung ein Flattergras-Buchenwald, stellenweise auch ein Perlgras-Buchenwald entwickeln. In Abhängigkeit des Sandanteils der anstehenden Böden sind Stieleichen und Hainbuchen in geringen Anteilen beigemischt oder auf sandigeren Böden Traubeneichen (Trautmann, 1972).

##### *Heutige Vegetation und Biotoptypen*

Das nördliche Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Ein Großteil dieses Bereichs wird von dem Gebäudekomplex des bestehenden Edeka-Markts und dem zugehörigen Parkplatz eingenommen. Im nordöstlichen Teilbereich liegt ein Wohngebäude mit kleiner Gartenfläche (Scherrasen), im Westen ein denkmalgeschütztes Wohngebäude mit Garten, in dem sich mittelalte und alte Bäume befinden (neben zwei großen Buchen im Eingangsbereich Eichen, eine Kiefer und mehrere Eiben in verschiedenen Altersstufen).

Der südliche Teilbereich des Plangebietes gehört größtenteils zum Park des angrenzenden Krankenhauses. Die hier bis zum Beginn des Planverfahrens stehende Baumreihe (überwiegend sehr hohe Säulenpappeln) war stark windbruchgefährdet, so dass die Bäume inzwischen gefällt wurden. Angrenzend an die Baumreihe liegt eine Scherrasen-Fläche mit zwei alten, großkronigen Rotbuchen. Die beiden Buchen stehen außerhalb des Plangebietes, sind aber bei der Realisierung der Baumaßnahmen ggf. im Kronen- und Wurzelbereich gefährdet. Hier wurde die Stellplatzanlage so verändert, dass die Rotbuchen erhalten werden können. Ferner werden Festsetzungen getroffen, dass die neu zu errichtenden Stellplätze mit einer

<sup>1</sup> Geographische Landesaufnahme 1: 20.000, auf Blatt 97 Münster, Selbstverlag – Bad Godesberg 1958

wasserdurchlässigen Oberfläche versehen werden. Ferner will der Vorhabenträger sich verpflichten, auch hinsichtlich Ablauf und Ausgestaltung der Baumaßnahmen alle zum Fortbestand der Bäume (Blutbuchen) östlich der neu anzulegenden Stellplätze erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Die südwestliche Teilfläche ist mit Garagen und einer Schotterzufahrt versiegelt. Bei einer Erweiterung des jetzigen Einfahrtbereichs am Kurfürstenring muss ggf. ein Straßenbaum (Linde) mit starken Stammschäden gefällt werden.

Durch die Überbauung und Versiegelung der heutigen Grünfläche südlich und östlich des bestehenden Lebensmittelmarktes wird ein Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen verursacht (Beeinträchtigung von Biotopfunktionen durch Inanspruchnahme). Aufgrund der relativ isolierten Lage im Siedlungsraum sind erhebliche oder weiterreichende Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten.

#### *Tiere*

Es liegen keine Hinweise auf planungsrelevante Arten vor.

#### *Schutzausweisungen*

nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW liegen nicht vor.

#### *Landschaftsbild*

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im besiedelten Bereich und hat somit keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Bäume an der Einmündung Unnaer Straße / Kurfürstenring sowie im Bereich der Grünfläche zwischen Lebensmittelmarkt und Krankenhaus stellen gliedernde und belebende sowie das Ortsbild prägende Elemente. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum sind keine Auswirkungen auf landschaftsästhetische Funktionen zu erwarten.

#### *Eingriffe und Ausgleich*

Nach § 1a (3) BauGB sind Eingriffe auszugleichen, soweit die Eingriffe nicht bereits erfolgt sind oder zulässig waren. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan war von dem geplanten Vorhaben die Hochbaumaßnahme (Erweiterung des Lebensmittelmarktes) in der Gemeinbedarfsfläche des Krankenhauses nicht zulässig. Die Stellplatzanlage war jedoch bereits außerhalb der überbaubaren Flächen planungsrechtlich zulässig, so dass von dem geplanten Vorhaben nur die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ausgleichspflichtig ist. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren NRW.

Unabhängig von der rechtlichen Ausgleichspflichtigkeit ist in Tabelle 1 die Bewertung der Biotope in dem gesamten südlichen Teil des Plangebiets dargestellt, in dem sich durch die Erweiterung des Edeka-Marktes sowie die Neuanlage und Umorganisation der Stellplätze Veränderungen ergeben (Flächen 1 – 13 bzw. A, B, C in der nachfolgenden Abbildung). Der betrachtete Bereich umfasst somit neben der Fläche der Markt-Erweiterung (auszugleichender Eingriff) auch die Stellplätze und Zufahrten. Seine Größe beläuft sich auf 2.125 m<sup>2</sup> und die Summe der Einzelflächenwerte beträgt 4.165 Punkte. Durch den Erweiterungsbau des Lebensmittelmarktes sowie die Anlage der zusätzlichen Stellplätze und Zufahrten gehen vor allem die Biotoptypen „Scherrasen“ und „Baumreihe, -gruppen (Laubgehölze)“ verloren, aber auch „Gebüsch / Gehölzgruppe / Hecke“, „Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten“ und „Extensivrasen“. Die Summe der Einzelflächenwerte sinkt dadurch auf 336 Punkte (bei Zugrundelegung einer Herstellung der Stellplätze als Schotter-, Kies- oder Sandflächen bzw. mit wassergebundenen Decken). Wäre die gesamte Differenz der Einzelflächenwerte von 3.829 Punkten ausgleichspflichtig, so müsste beispielsweise eine Ackerfläche (Grundwert A = 2) von 957 m<sup>2</sup> mit Laubwald (Grundwert P = 6) aufgeforstet werden, um den Eingriff zu kompensieren.

Die Veränderung der Biotoptypen in dem Teil des Plangebiets, der von dem auszugleichenden Vorhaben in Anspruch genommenen wird (Fläche A), vor und nach Durchführung der Planung sowie die damit verbundenen Eingriffe sind in Tabelle 2 dargestellt. Dieser Teil des Plangebiets umfasst eine Fläche von 532 m<sup>2</sup> und weist vor dem Eingriff eine Wertigkeit von insgesamt 1.657 Punkten auf. Durch den Erweiterungsbau des Lebensmittelmarktes gehen vor allem die Biotoptypen „Baumreihe, -gruppen (Laubgehölze)“ und „Scherrasen“ verloren, in geringem Maße auch „Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten“. Damit wird die Summe der Einzelflächenwerte von 1.657 auf 0 reduziert. Das Kompensationserfordernis beträgt somit 1.657 Punkte, was der Aufforstung einer Ackerfläche (Grundwert A = 2) von 414 m<sup>2</sup> mit Laubwald (Grundwert A = 6) entspricht.

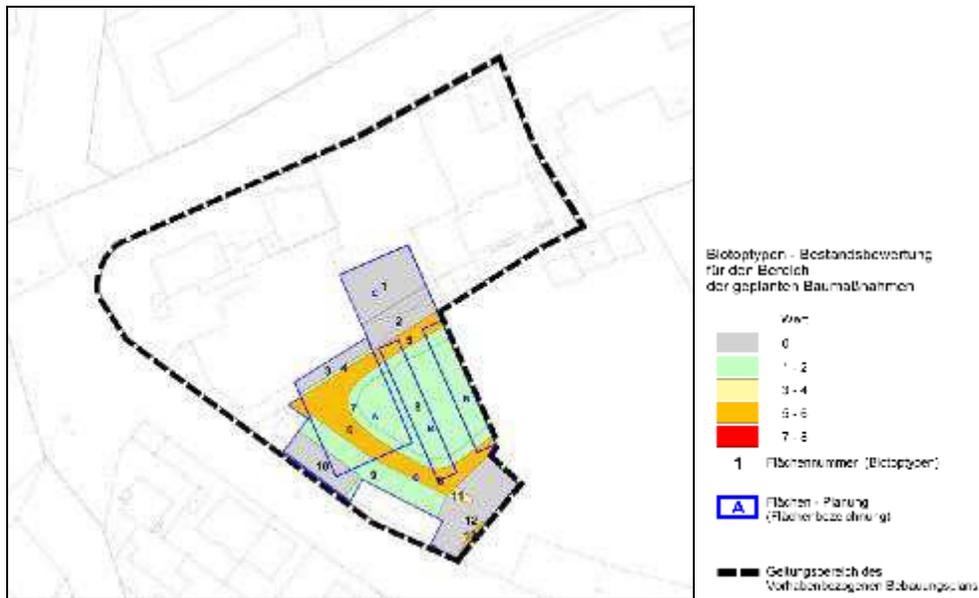


Abbildung 3: Biotoptypen – Bestandsbewertung für den Bereich der geplanten Baumaßnahmen

Im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geregelt, dass der Vorhabenträger eine Ersatzzahlung in den Ökopool der Stadt Werl leistet, mit der die Stadt zum Ausgleich des Eingriffs eine Aufforstungsmaßnahme finanziert. Die Kosten betragen  $1.657 \text{ Wertpunkte} \times 1,61 \text{ € / Wertpunkt} = 2.667,77 \text{ €}$ .

Tabelle 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des vom Vorhaben betroffenen Plangebiets

<b>Heutiger Zustand des vom Vorhaben betroffenen Plangebiets</b>									
Flächennummer	Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	Anmerkung	
1	1,10	versiegelte, überbaute Fläche	216	0,0	1,0	0,0	0		
2	1,11	Gebäude	124	0,0	1,0	0,0	0		
3	1,10	versiegelte, überbaute Fläche	60	0,0	1,0	0,0	0		
4	4,30	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	16	2,0	1,0	2,0	32		
5	8,10	Gebüsch / Gehölzgruppe / Hecke	67	7,0	0,8	5,6	374	Abwertung - innerstädtische Kleingrünfläche	
6	8,21	Baumreihe, -gruppen (Laubgehölze)	339	8,0	0,8	6,4	2171	Abwertung windbruchgefährdete Säulenpappelbestände	
7	1,30	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken	171	1,0	1,0	1,0	171		
8	4,40	Scherrasen	553	2,0	1,0	2,0	1107		
9	1,30	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken	216	1,0	1,0	1,0	216		
10	1,11	Häuser	117	0,0	1,0	0,0	0		
11	4,50	Extensivrasen	13	3,0	1,0	3,0	38		
12	1,10	versiegelte, überbaute Fläche	223	0,0	1,0	0,0	0		
13	8,10	Gebüsch / Gehölzgruppe / Hecke	10	7,0	0,8	5,6	57	Abwertung - innerstädtische Kleingrünfläche	
<b>Summe</b>			<b>2125</b>				<b>4165</b>		
<b>Zukünftiger Zustand des vom Vorhaben betroffenen Plangebiets</b>									
Flächennummer	Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	Anmerkung	Eingriff
A	1,11	Gebäude	533	0,0	1,0	0,0	0		Gebäude
B	1,30	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken	175	1,0	1,0	1,0	175		Stellplätze
B	1,30	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken	161	1,0	1,0	1,0	161		Stellplätze
C	1,10	versiegelte, überbaute Fläche	1255	0,0	1,0	0,0	0		Zufahrten
<b>Summe</b>			<b>2125</b>				<b>336</b>		
<b>Differenz heutiger / zukünftiger Zustand des betroffenen Plangebiets d.h. ausgleichender Wert</b>							<b>3829</b>		
<b>Potenzielle Kompensation</b> (wenn auch für das Anlegen der Stellplätze und Zufahrten eine Kompensation erforderlich wäre)									
<b>Erforderliche Kompensation</b> (bei Umwandlung von Acker in Laubwald (Wertsteigerung um 4 Punkte von Grundwert A = 2 auf Grundwert A = 6))							<b>957 m<sup>2</sup></b>		

Tabelle 2: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des auszugleichenden Eingriffs (nur Bereich der Gebäudeerweiterung Lebensmittelmarkt)

<b>Heutiger Zustand des vom Vorhaben betroffenen Plangebiets - nur Bereich Gebäude</b>									
Flächennummer	Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	Anmerkung	Eingriff
2	1,11	Gebäude	1	0,0	1,0	0,0	0	überdachter Abstellplatz	Gebäude
3	1,10	versiegelte, überbaute Fläche	60	0,0	1,0	0,0	0		Gebäude
4	4,30	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	16	2,0	1,0	2,0	33		Gebäude
6	8,21	Baumreihe, -gruppen (Laubgehölze)	199	8,0	0,8	6,4	1273	Abwertung windbruchgefährdete Säulenpappelbestände	Gebäude
7	1,30	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken	61	1,0	1,0	1,0	61		Gebäude
8	4,40	Scherrasen	110	2,0	1,0	2,0	220		Gebäude
9	1,30	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken	70	1,0	1,0	1,0	70		Gebäude
10	1,11	Häuser	15	0,0	1,0	0,0	0		Gebäude
<b>Summe</b>			<b>532</b>				<b>1657</b>		
<b>Zukünftiger Zustand des vom Vorhaben betroffenen Plangebiets - nur Bereich Gebäude</b>									
Flächennummer	Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	Anmerkung	Eingriff
	1,11	Gebäude	532	0,0	1,0	0,0	0		Gebäude, Stellplätze, Zufahrten
<b>Summe</b>			<b>532</b>				<b>0</b>		
<b>Differenz heutiger / zukünftiger Zustand des Plangebiets d.h. auszugleichender Wert</b>							<b>1657</b>		
<b>Erforderliche Kompensation</b>									
<b>Erforderliche Kompensation (bei Umwandlung von Acker in Laubwald (Wertsteigerung um 4 Punkte von Grundwert A = 2 auf Grundwert A = 6))</b>							<b>414 m<sup>2</sup></b>		

## Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt in nördlicher Randlage des Ruhrtals. Laut Bodenkarte NRW (1:50.000, Geologisches Landesamt, Blatt L4512 Unna) handelt es sich bei dem anstehenden Bodentyp um Parabraunerde aus Löß z.T. über Sandlöß, Geschiebelehm und Verwitterungslehm, mit Mächtigkeiten > 1,7 m auf den Festgesteinen des Oberkarbons und der Oberkreide. Parabraunerden sind ertragreiche Ackerböden, auch für die Grünlandnutzung geeignet und neigen nach sehr starken Regenfällen oder durch Bodendruck zur Verschlämzung. Die derzeitige Nutzung des Untersuchungsgebietes und der umliegenden Flächen durch Bebauung / Versiegelung sowie die Nähe zum Stadtkern lassen vermuten, dass diese anthropogene Überformung die ursprüngliche Bodenbeschaffenheit verändert hat.

Mit der Realisierung der Planung wird eine Zunahme des Versiegelungsgrades im Plangebiet erfolgen. Dabei werden die Böden im Bereich südlich und östlich des Lebensmittelmarktes ihre Lebensraumfunktion verlieren. Wertvolle bzw. schutzwürdige Böden werden nicht in Anspruch genommen.

## Wasser

### Grundwasser

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. In geringem Maße dürfte die Grundwasserneubildung durch die Teilversiegelung herabgesetzt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

## Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk **Münsterland** zuzuordnen, der großräumig zum Klimabereich Nordwestdeutschland gehört. Diese über Nordrhein-Westfalen hinaus reichende Region ist als Übergangszone zwischen dem maritimen Klima in Küstennähe und dem kontinental beeinflussten Süden zu sehen. Charakteristisch sind kühle Sommer und milde Winter bei einem insgesamt stark zyklonal geprägten Wettergeschehen. Seltener sind kontinentale Einflüsse mit Hochdruckwetterlagen. Niederschläge sind im Regelfall recht gleichmäßig über das Jahr verteilt, mit einem leichten Maximum in den Sommermonaten von Juni bis August. Die Hauptwindrichtung liegt bei Südwest.

Gelöscht: xxx

Die guten Austauschbedingungen und nur schwach ausgeprägten geländeklimatischen Variationen des Klimabezirks Münsterland werden kleinräumig im Untersuchungsgebiet durch die baulichen Nutzungen, versiegelten Bereiche und Vegetationsbestände abgewandelt.

Mit der zusätzlich geplanten neuen Bebauung kann die Durchlüftung des Plangebiets allenfalls geringfügig gemindert werden, ohne dass dies erhebliche Auswirkungen hätte. Durch die Zunahme des Versiegelungsgrades und die Überbauung von Freiflächen werden die typischen Klimaeigenschaften des Siedlungsraumes verstärkt. So wird der Feuchtetransport weiter eingeschränkt und die Überwärmung zunehmen. Die Festlegung von Grünflächen und Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen können zu einer Verminderung der nachteiligen Auswirkungen beitragen.

Im Untersuchungsgebiet besteht weder ein Luftreinhalteplan noch ein Aktionsplan nach § 47 BImSchG; insofern bestehen keine Erkenntnisse über eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte oder eine erhebliche Vorbelastung. Von der Erweiterung des Markts sind wesentliche verkehrsbedingte Immissionswirkungen nicht zu erwarten.

Gelöscht: Das Untersuchungsgebiet wird dem **Klimatop Stadt-klima** zugeordnet. ¶

### Kultur- und Sachgüter

Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes befindet sich an der Unnaer Straße kurz vor der Einmündung des Westuffler Wegs in die Unnaer Straße ein Baudenkmal.

Archäologische Untersuchungen zeigen, dass im Zuge der Unnaer Straße seit dem 8. Jahrhundert bis vermutlich zum 12. Jahrhundert gesiedelt wurde. Da zu diesem möglichen, für die Stadtgeschichte interessanten vorstädtischen Siedlungsbereichs nur sehr kleine Ausschnitte untersucht wurden, ist vor Bodeneingriffen das Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege zur Baustellenbeobachtung zu benachrichtigen.

**Gelöscht:** Auf Bodendenkmäler liegen keine Hinweise vor.

Sonstige Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung sowie besondere Sachgüter sind ebenfalls im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

**Gelöscht:** anzutreffen

Auch im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege sind wesentliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

### Wechselwirkungen

Neben der sektoralen Bestandsaufnahme zu den einzelnen Schutzgütern, die naturgemäß auch Abhängigkeiten und Wirkungsgefüge in ihrer Darstellung einschließt, sind in der Umweltprüfung explizit die Wechselwirkungen zwischen den abiotischen und biotischen Elementen des Naturhaushaltes, der Landschaft, der biologischen Vielfalt, dem Menschen und seiner Gesundheit sowie den Kultur- und Sachgütern zu betrachten. Dies umfassend darzustellen, ist auf Grund des sehr komplexen Sachverhalts in der Regel nicht möglich. Daher werden die Ausführungen auf relevante Ausprägungen im Plangebiet beschränkt.

Hinsichtlich des Wirkungsgefüges zwischen den abiotischen und biotischen Elementen des Naturhaushaltes ist das Schutzgut Boden mit zahlreichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Schutzfunktion für das Grundwasser u.a.) von zentraler Bedeutung. Innerhalb des Plangebietes werden diese Funktionen durch den bereits heute relativ hohen Versiegelungsgrad eingeschränkt. Für die nachhaltige Existenz der am südöstlichen Rand des Plangebietes stehenden Rotbuchen ist es wichtig, dass die Wasser- und Bodenverhältnisse durch die Vorhaben des Parkplatzes nicht wesentlich verändert werden. Dazu ist in dem von den Baumkronen überdeckten Bereich des Erdbodens der Einbau versickerungsfähiger Materialien erforderlich.

### Zusammenfassende Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt und der Umweltauswirkungen

Eine zusammenfassende Bewertung des Ist-Zustandes der Umwelt ist in Tabelle 3 im Anhang dargestellt, eine Zusammenfassung der Umweltauswirkungen in Tabelle 4 im Anhang. In der Betrachtung der funktionalen Qualitäten des Untersuchungsgebietes spiegelt sich deutlich die zentrale Lage im Siedlungsraum wider. Insgesamt sind bei den verschiedenen Funktionen der Umweltmedien bzw. auch bei den für den Menschen und seine Gesundheit wesentlichen Umwelteinflüssen keine besonderen Qualitäten im Untersuchungsgebiet festzustellen.

### 3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

**Formatiert:** Nummerierung und Aufzählungszeichen

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sind beim Weiterbestehen des vorhandenen Marktes keine wesentlichen Änderungen gegenüber der oben beschriebenen derzeitigen Umweltsituation zu erwarten. Allerdings wäre beim Verzicht auf eine Erweiterung die Verlagerung des Markts mittel- bis längerfristig zu erwarten; ein weniger zentraler Standort würde größere Wege und damit erhöhte verkehrsbedingte Belastungen zur Folge haben.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind regelmäßige Pflegemaßnahmen (Rasen- und Heckenschnitt, Gehölzpflege) entwicklungsbestimmend.

### 3.3 Prüfung von Planungsalternativen / in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wegen des vorhandenen Markts liegt es im Interesse der Stadt und ihrer Bürger, die Erweiterung an diesem zentrumsnahen Standort zu ermöglichen. Als Alternativen wurden nur periphere Standorte für einen neuen Markt gesehen, von dem jedoch größere Umweltauswirkungen zu erwarten wären; solche Alternativen wurden deshalb nicht weiter verfolgt.

Gelöscht: ¶

xxx ¶

¶

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

### 3.4 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Erhebliche Negativauswirkungen sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Gelöscht: ¶

xxx ¶

¶

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

### 3.5 Zusätzliche Angaben

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

#### 3.5.1 Methodik

Im Scopingtermin wurde ein Schallgutachten für erforderlich gehalten, das zwischenzeitlich erstellt wurde und auch die Immissionen des Parkverkehrs auf die nächstgelegenen Wohnhäuser behandelt.

Gelöscht: ¶

xxx ¶

¶

¶

#### 3.5.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen zu wesentlichen Schutzgütern wie Klima, Tiere und Pflanzen keine stadtweiten Grundlagen vor.

Gelöscht: ¶

Gelöscht: ¶

xxx ¶

¶

¶

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

#### 3.5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

##### Generelles

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. (Umwelt-) Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über Umweltauswirkungen bei der Durchführung vorliegen.

Gelöscht: ¶

xxx ¶

¶

¶

Gemäß dieser Zielsetzung konzentrieren sich Überwachungsmaßnahmen auf ausgewählte erhebliche Umweltauswirkungen und/oder Prognoseunsicherheiten wie z. B. Entwicklung des Verkehrsaufkommens und Auswirkungen wie Lärm, die für den Bebauungsplan individuell festzulegen sind, abhängig von den geplanten Nutzungen, der Intensität von Eingriffen, der Empfindlichkeit des Standortes oder der Vorbelastung.

Eine baurechtliche Abnahme nach Durchführung des Vorhabens bzw. Kontrolle der Durchführung von städtebaulichen Verträgen wird bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan vorausgesetzt. Eine Verknüpfung des einzelfallbezogenen Monitoring mit Elementen der „allgemeinen“ Umweltbeobachtung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (z. B. gesamtträumliche, umweltrelevante Entwicklung in den Bereichen von Boden, Wasser, Luft und Lärm) ist sinnvoll, um Einzelfallüberwachungen zu entlasten.

**Monitoringkonzept**

- Die festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (insbesondere zur Erhaltung der Rotbuchen) werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes stichprobenartig während der Baumaßnahme überprüft.
- Um vorsorglich unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Plans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt für die Fälle, wenn bisher nicht absehbare Bodendenkmale oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.
- Spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird im Rahmen einer Begehung des Plangebiets die Umsetzung des Bebauungsplans dokumentiert; dabei werden insbesondere jene prognostizierten Auswirkungen vor Ort überprüft, über die Prognoseunsicherheiten bestanden (Verkehr, Emissionen) und bei denen sich Hinweise auf eine abweichende Entwicklung ergeben. Zu möglichen, identifizierten erheblichen Umweltauswirkungen sind von den zuständigen Behörden Kontrolluntersuchungen vorzunehmen.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externe Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

**3.6.4 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen  
 Gelöscht: ¶  
 xxx¶  
 ¶  
 ¶

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe a)	Wirkungen der Planung (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe b)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe c)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planbereich gehört zum Park des Mariannenhospitals</li> <li>• Umgebung von Wohnbebauung geprägt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bündelung des Anlieferverkehrs bringt Entlastung</li> <li>• Zusatzverkehr bringt keine unzulässigen Lärmbelastungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schallschutzvorkehrungen werden im Bebauungsplan festgesetzt</li> </ul>
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Park Scherrasen und (gefällte) Baumreihe</li> <li>• Keine schützenswerten Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffsfläche wird teilversiegelt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleich für Hochbaumaßnahme</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parabraunerden bereits tlw. anthropogen überformt</li> <li>• Keine schutzwürdigen Böden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzliche Versiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleich für Hochbaumaßnahme</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Oberflächengewässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	---
Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erhebliche Vorbelastung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	---
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bioklimatisch positives Siedlungsklima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinräumlich Einschränkung von Ausgleichsfunktionen</li> </ul>	---
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermutlich frühe Besiedlung des Bereichs</li> </ul>	---	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf Bodendenkmalpflege im Bebauungsplan</li> </ul>
Wechselwirkungen	---	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodeneingriffe und Baumschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis im Bebauungsplan</li> </ul>

## IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Gelöscht: ¶  
xxx¶  
¶

Gelöscht: ¶

Gelöscht: Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Dem Verlust einzelner Baum- und Heckengehölze bei Durchführung der Planung sind einige Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand gegenüberzustellen. xxx¶

## X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da der Flächennutzungsplan (FNP) das Plangebiet als Wohnbauflächen (W) und Flächen für den Gemeinbedarf: Krankenhaus dargestellt, wird parallel zum Planverfahren des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der FNP geändert.

## XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“ wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Unnaer Straße / Kurfürstenring“ aufgehoben und durch letzteren ersetzt.

## XII. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundene Kosten, insbesondere die Erschließungskosten für den Ausbau der privaten Verkehrsflächen, die Kosten für die Kanalisation bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation und der Kompensationsmaßnahmen werden durch den Investor getragen. Die Übernahme der Kosten wird verbindlich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor Satzungsbeschluss geregelt.

Fachbereich III (Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt)

gez. Happe  
BKR Essen

28.08.2006

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich	4
Abbildung 2: Entwurf / geplantes Vorhaben Erweiterung des Lebensmittelmarktes	8
Abbildung 4: Biotoptypen – Bestandsbewertung für den Bereich der geplanten Baumaßnahmen	18
Abbildung 3: Ansichten	27

Gelöscht: ¶  
xxx ¶  
¶  
¶

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des vom Vorhaben betroffenen Plangebiets	19
Tabelle 2: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des auszugleichenden Eingriffs (nur Bereich der Gebäudeerweiterung Lebensmittelmarkt)	20
Tabelle 3: Bewertung des Ist-Zustands	28
Tabelle 4: Bewertung der Umweltauswirkungen	29

Gelöscht: ¶  
xxx ¶  
¶

## Anlagen

Plan 1: Vorhaben- und Erschließungsplan
Plan 2: Biotoptypenkartierung – Bestand
Plan 3: Biotoptypen – Bestandsbewertung für den Bereich der geplanten Baumaßnahmen

## Anhang

Abbildung 4: Ansichten der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes

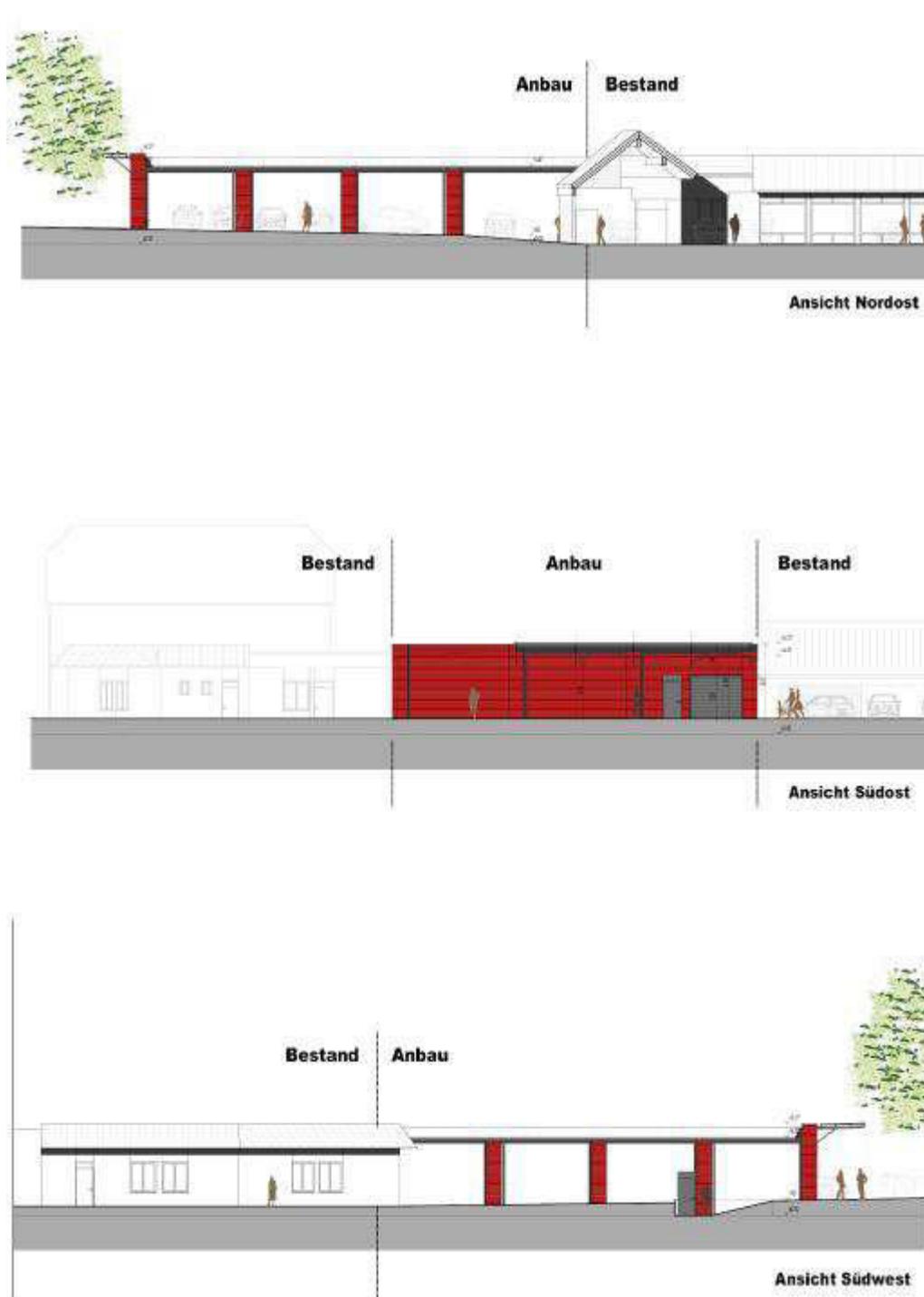


Tabelle 3: Bewertung des Ist-Zustands

<b>Schutzgut / Schützenswerte (naturhaushaltliche) Funktionen</b>	<b>Funktionserfüllung / Bedeutung für das Schutzgut</b>
<b>Mensch</b>	
Wohn- und Wohnumfeldfunktion	+
Erholungs- und Erlebnisfunktion	o
<b>Tiere und Pflanzen</b>	
Biotopfunktion	+
Biotopvernetzungsfunktion	o
<b>Boden</b>	
Biotopbildungsfunktion / Lebensraumfunktion	o
Grundwasserschutzfunktion	+
Grundwasserneubildungsfunktion	o
Träger der Wasser- und Nährstoffkreisläufe	o
Abflussregulationsfunktion	+
Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	o
<b>Wasser</b>	
Grundwasserdargebotsfunktion	o
Grundwasserneubildungsfunktion	o
Abflussregulationsfunktion von Oberflächengewässern	o
Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern	o
<b>Luft und Klima</b>	
Durchlüftungsfunktion	o
Luftreinigungsfunktion	o
Wärmeregulationsfunktion	o
<b>Landschaft</b>	
Landschaftsästhetische Funktion	+
Vorhandensein gliedernder und belebender Elemente	++
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
Stadtbildästhetische Funktion	o
Ausprägung einer historischen Kulturlandschaft	o
Vorhandensein charakteristischer Kulturlandschaftsbestandteile	o
Vorhandensein geschützter bzw. schützenswerter Bau bzw. Bodendenkmäler	++
Erläuterung +++ hohe Bedeutung ++ mittlere Bedeutung + geringe Bedeutung o keine Bedeutung / nicht vorhanden	

Tabelle 4: Bewertung der Umweltauswirkungen

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
<b>Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt</b>	
Beeinträchtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion	o
Beeinträchtigung der Gesundheit	o
Beeinträchtigung der Erholungs- und Erlebnisfunktion	o
<b>Tiere und Pflanzen</b>	
Beeinträchtigung von Biotopfunktionen durch Inanspruchnahme	V
Umnutzung, Zerschneidung und randliche Störung	-
Beeinträchtigung von Biotopvernetzungsfunktionen	o
<b>Boden</b>	
Beeinträchtigung der Biotopbildungsfunktion / Lebensraumfunktion	V
Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion	-
Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion	o
Beeinträchtigung der Wasserkreislaufes	o
Beeinträchtigung des Nährstoffkreislaufes	o
Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion	-
Beeinträchtigung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	o
<b>Wasser</b>	
Beeinträchtigung der Grundwassergüte	o
Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion	o
Beeinträchtigung der natürlichen Abflussverhältnisse	o
Beeinträchtigung der Biotopfunktion von Oberflächengewässern	o
<b>Luft und Klima</b>	
Beeinträchtigung der Durchlüftungsfunktion	o
Beeinträchtigung der Luftreinigungsfunktion	-
Beeinträchtigung der Wärmeregulationsfunktion	o
<b>Landschaft</b>	
Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Funktion	-
Beeinträchtigung von gliedernden und belebenden Elementen	-
Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch Zerschneidung	o
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
Beeinträchtigung historischer Kulturlandschaften	o
Beeinträchtigung des Stadt- bzw. Ortsbildes	o
Beeinträchtigung charakteristischer Kulturlandschaftsbestandteile	o
Beeinträchtigung geschützter bzw. schützenswerter Bau- bzw. Bodendenkmäler	o
Erläuterung V Verlust - - starke Beeinträchtigung - geringe Beeinträchtigung o keine Beeinträchtigung / nicht vorhanden	





## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.16 „Unnaer Straße / Kurfürstenring“**

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Das rd. 0,69 ha große Plangebiet liegt westlich der Innenstadt zwischen der Unnaer Straße und dem Kurfürstenring östlich des Kreuzungsbereichs der beiden Straßen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Unnaer Straße / Kurfürstenring“ – Vorhaben- und Erschließungsplan – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Frischemarktes an der Unnaer Straße 21 von 760 m<sup>2</sup> auf 1.240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die Anlage von 25 Stellplätzen geschaffen werden. Durch die Verkaufsflächenerweiterung soll sichergestellt werden, dass der Frischemarkt an die Bedürfnisse eines Fachmarktes angepasst werden kann, um den Standort für Edeka in Werl zu sichern. Darüber hinaus soll eine Möglichkeit geschaffen werden, die dem Mariannenhospital zugehörigen Stellplätze, die bisher mit dem PKW nur vom Kurfürstenring aus erreichbar sind, auch von der Unnaer Straße her anfahren zu können, sowie dem Edeka-Markt eine Zufahrt vom Kurfürstenring her zu ermöglichen.

### **Verfahrensablauf**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine Bürgerversammlung am 20.06.2006 im Rathaus statt. Anregungen wurden hierbei zur Lkw-Anlieferung, zur Verkehrsanbindung und zum Schallschutz geäußert. Der Ortsheimatpfleger der Stadt Werl erklärte ferner schriftlich, das unter Denkmalschutz stehende Eckhaus zu erhalten und die Aspekte der Bodendenkmalpflege zu beachten. Ein Anlieger wies ferner auf Probleme der Warenanlieferung und der Abfallentsorgung hin. Während des „Scoping-Termins“ am 14.06.2006 mit den beteiligten Behörden, parallel zu der laufenden frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit ab 02.06.2006, wurde an Hand des Vorentwurfes des Bebauungsplanes der Untersuchungsraum und das Untersuchungsverfahren erörtert. Die beteiligten Behörden definierten dabei die Anforderungen an ein Schallgutachten und erörterten Maßnahmen zum Erhalt zweier Rotbuchen außerhalb des Geltungsbereichs. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege, wies auf eine frühere Besiedlung dieses Bereichs und die Berücksichtigung der Bodendenkmalpflege hin. Das Staatliche Umweltamt Lippstadt wies auf den immissionsrelevanten Ausbau des Parkplatzes und die Änderung der Warenanlieferung hin. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB regte der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Denkmalpflege, an, im rückwärtigen Bereich des Baudenkmals durch Anpflanzungen von Sträuchern oder Bäumen eine Abgrenzung vorzunehmen. Während der öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine weiteren Anregungen geäußert.

### **Ergebnis der Abwägung**

Den Anregungen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch eine geänderte rückwärtige Andienung Rechnung getragen; zur verkehrlichen Andienung wurde auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Die Erhaltung der Grünsandsteinmauer am Kurfürstenring und die Abfallentsorgung des Marktes waren nicht Gegenstand des Planverfahrens. Das unter Denkmalschutz stehende Eckgebäude wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Die Aspekte der Bodendenkmalpflege wurden durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Anregungen zum Schallschutz wurden in einem Schallgutachten berücksichtigt, dessen Empfehlungen in dem Bebauungsplan umgesetzt wurden.

Wegen der Anregungen der Umweltbehörden wurde die Zufahrt von den bestehenden Stellplätzen des Lebensmittelmarktes zu den geplanten Stellplätzen so verlegt, dass eine Umfahrung der Buchen nicht erforderlich ist und sie möglichst wenig beeinträchtigt werden. Darüber hinaus wurde der Vorhabenträger verpflichtet, die Stellplätze mit möglichst geringem Unterbau und in wassergebundener Ausführung zu errichten, um eine Beschädigung des Wurzelwerks zu vermeiden.

Der Anregung von Pflanzmaßnahmen am Denkmal konnte nicht entsprochen werden, da der Vorhabenträger nicht über die angesprochenen Grundstücksflächen des Baudenkmals verfügt.

Der Bebauungsplan wurde von Rat der Stadt am 14.12.2006 als Satzung beschlossen und ist nach örtüblicher Bekanntmachung seit dem 23.04.07 rechtskräftig.

Werl, im April 2007

gez. Pöpsel