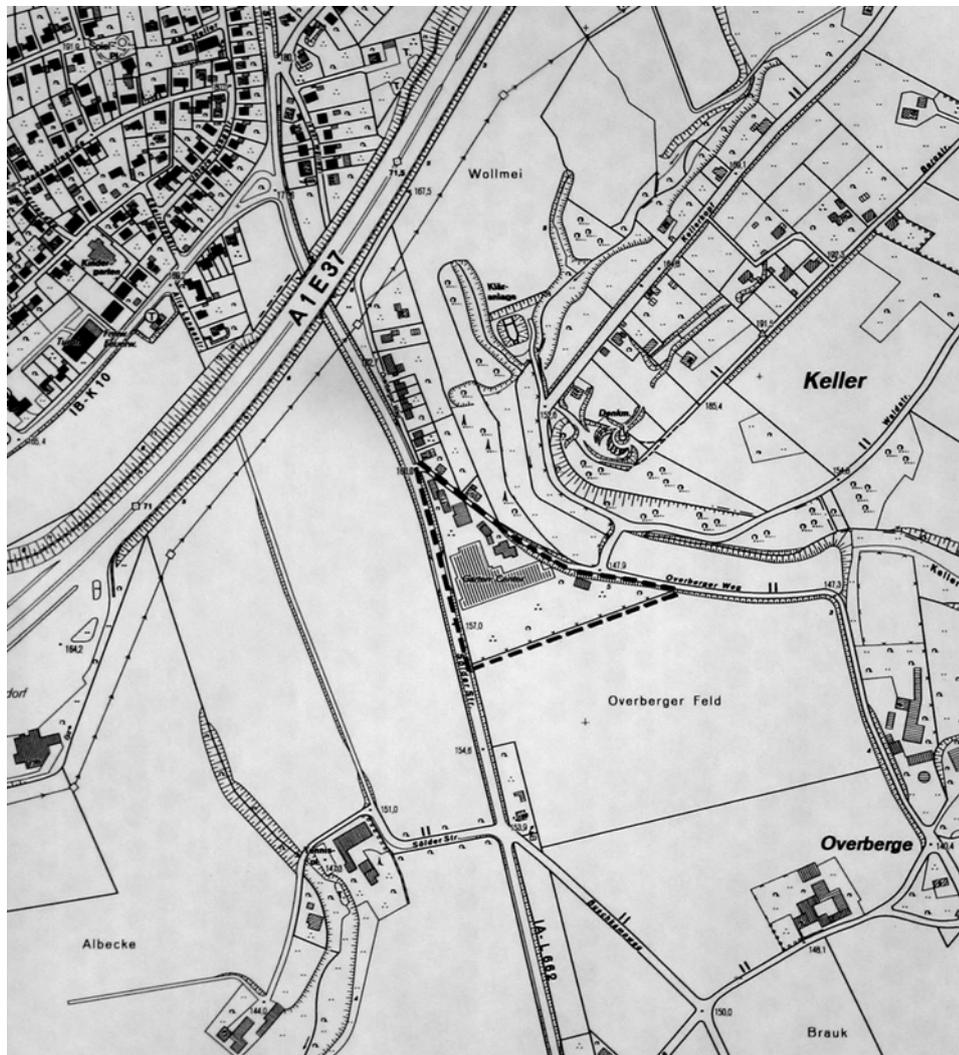


**Begründung**  
**zum**  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10**  
**- Gartencenter Overberger Weg -**



## Inhaltsangabe

- 1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  - 1.2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet.
- 2. Bestehendes Planungsrecht**
- 3. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- 4. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO u. gem. § 1 (1) Nr. 1 BauGB
- 5. Erschließung und ruhender Verkehr**
  - 5.1 Erschließung des Plangebietes
  - 5.2 Ruhender Verkehr
- 6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen**
  - 6.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes
  - 6.2 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe
  - 6.3 Begrünungsmaßnahmen
- 7. Umweltbelange**
  - 7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 8. Ver- und Entsorgung**
  - 8.1 Gas, Wasser, Strom
  - 8.2 Schmutzwasser
  - 8.3 Niederschlagswasser
- 9. Vorhabenträger**
- 10. Gutachten**

# **1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich**

## **1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der Planbereich mit einer Größe von 22.625 m<sup>2</sup> befindet sich im Stadtgebiet Schwerte in der Gemarkung Altlichtendorf, Ortsteil Geisecke. Das Plangebiet ist in nordöstlicher Richtung begrenzt durch den Overberger Weg, im Westen durch die Sölder Straße und zum Süden durch großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen.

## **1.2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

1.3.

Die Firma Gartencenter Gerhard Pötschke OHG, betreibt auf dem Gelände ein Gartencenter bestehend aus 8 eingeschossigen Hallen mit einer Nutzfläche von ca. 4.300,00 qm. Davon werden ca. 3.000,00 qm als Verkaufsfläche und ca. 1.300,00 qm Fläche als Lager und als Frostschutzbereich genutzt.

In diesem Bereich besteht das Sortiment aus: Samen, Zwiebeln, Knollen Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzenschutzmitteln, Balkon- Terrassen und Garteneinrichtungen, Bodenbearbeitungsgeräten, Gartenwerkzeugen und Schneidgeräten, Teichzubehör, Blumenübertöpfen, Gartenkeramik, Schnittblumen, Floristik, Zimmerpflanzen, einjährigen Sommerblumen.

An den überdachten und verglasten Bereichen schließt sich ein Freigelände an mit folgenden Verkaufssortiment.:

Stauden, Gehölze, Beet-, Topf- und Wasserpflanzen in Containern.

Diese Fläche hat eine Größe von ca. 5.000,00 qm.

Am Südrand des Geländes befindet sich ein Baumschulbereich mit großformatigen Gehölzen als eingepflanzte Ballenware.

Auf dem Gelände befinden sich fünf weitere Gebäude, die neben Büronutzung als Wohnung für die Betriebsinhaber dienen.

Es besteht ein versiegelter Parkplatz mit 75 Stellplätzen.

Das gesamte Gelände weist ein leichtes Gefälle von Norden (159,50 m) nach Süden auf (156,30 m).

## **2. Bestehendes Planungsrecht**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 6 für den Raum Schwerte/Kreis Unna sowie des Landschaftsplanes Nr. 5 für den Raum Holzwickede/Kreis Unna.

Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Grundstücksflächen sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die jetzigen Planungen sind so weitreichend, dass eine einfache Baugenehmigung nicht ausreicht und die Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans notwendig wird.

### **3. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Durch Strukturänderungen in den Produktionsbedingungen ist aus einem ehemaligen Gartenbaubetrieb mit Eigenproduktion von Pflanzen ein Gartencenter geworden, das fremdproduzierte Waren erwirbt und weiterveräußert und somit zu den Status eines Einzelhandelsbetriebes erlangt hat.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es für den vorhandenen Betrieb, die Sondernutzung als Einzelhandels-Gartencenter auf dem Gelände planungsrechtlich zu sichern, sowie die Modernisierung und Erweiterung des Gartencenters auf einen zeitgemäßen technischen Standard zu ermöglichen.

Geplant ist der Abbruch von 1015 qm vorhandener Hallen (im Plan gekennzeichnet), um eine größere und strukturiertere Parkfläche zu erhalten. Es verbleibt ein Bestand von ca. 3169 qm Fläche an vorhandenen Betriebsgebäuden. Des Weiteren ist die Überdachung der vorhandenen Freiflächenverkaufsfläche mit einer Glaskonstruktion vorgesehen.

Geplante Größe ca. 4.500 qm<sup>2</sup>.

Anlass sind betriebswirtschaftliche Gründe:

In den umsatzstärksten Monaten März, April, Mai ist mit Frost zu rechnen. Ein Großteil des außen stehenden Sortiments ist deshalb nachts abzudecken oder in eine geheizte Halle zu verbringen.

Die hierdurch entstehenden Lohn- und Personalkosten sind sehr hoch und lassen sich durch die geplante Maßnahme erheblich reduzieren.

Die in unmittelbarer Konkurrenz stehenden Gartencenter haben bereits großflächige Außenbereichsüberdachungen realisiert, bzw. planen solche (Gartencenter Augsburg, Herdes, Risse).

Die Kunden können somit das Außenbereichssortiment witterungsgeschützt erwerben.

Zur langfristigen Aufrechterhaltung der Attraktivität des Gartencenters ist die Überdachung des Außenbereichs erforderlich.

Das geplante Vorhaben fügt sich durch geplante Eingrünungs-Maßnahmen städtebaulich verträglich in den Umgebungsrahmen ein.

## 4. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine gesamte Grundstücksfläche von 22.256,00 qm. Für das Gebiet wird folgende Nutzung verbindlich festgelegt:

Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO

– Großflächiger Einzelhandel

In den sonstigen Sondergebieten SO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel sind nur nachfolgende Nutzungen zulässig:

SO –Gartencenter: Im sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Gartencenter sind gem. § 11 (3) BauNVO insgesamt maximal 6.400 qm überdachte Verkaufsfläche und zusätzlich maximal 2.300 qm nicht überdachte Freiverkaufsfläche zulässig.

**Das Randsortiment hat eine maximale Fläche von 600 m<sup>2</sup>**

Zulässig sind nachfolgende Warensortimente gemäss Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB),

Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden:

#### Kernsortiment :

Balkon-, Terrassen-, und Garteneinrichtungen und Geräte, Drahtgeflechte, Spielgeräte

WB 640	Balkon- Terrassen- und Garteneinrichtungen
WB 643/4	Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten, Land- und Forstwirtschaft
WB 647	Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz
WB 7095/9	Fertigbauteile aus Holz, Metall und Kunststoff (Gerätehäuser, Kinderblockhäuser, Gewächshäuser)
WB 9795	Gartenkeramik, Tonwaren
WB 845	Pflanzenschutzmittel

#### Kernsortiment :

Pflanzen, Stauden, Gehölze, Bäume, Samen, Saatgut

WB 971	Baumschulpflanzen, Gehölze
WB 972	Containerpflanzen
WB 973	Freilandstauden, Wasserpflanzen
WB 974/75	Topf- und Beetpflanzen
WB 970	Samen, Zwiebeln, Knollen u. ä.
WB 980/1	Saatgut
WB 989/9792	Düngemittel, Torf, Erde

Randsortiment:

WB 976/978	Schnittblumen, getrocknete Blumen , Pflanzengebinde
WB 6608	Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan, Dekoration
WB 5155	Korb- und Flechtwaren

**Die Fläche des Randsortiments ist auf max. 600 m<sup>2</sup> begrenzt.**

Das Gartencenter hat eine Verkaufsfläche von ca. 8700 qm. Gem. Pkt. 2.3.2 des „Einzelhandelserlasses“ greift bei dieser Größenordnung die Vermutungsregel, derzufolge das Vorhaben die in § 11, Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen haben kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt diesem Sachverhalt Rechnung mit der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den vorhandenen Nutzungen in Schwerte und den Nachbargemeinden ist festzuhalten, dass unabhängig von der baurechtlichen Neubewertung des Gartencenters die Versorgung des nördlichen Schwerter Raums mit Gartencenterprodukten durch die Fa. Pötschke schon seit mehr als zwei Jahrzehnten erfolgte. Es lassen sich deshalb keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des §11, Abs. 3 BauNVO erkennen. Die Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet beziehen einzelhandelsrelevante Prognosedaten mit ein. Bei reiner Betrachtung der Umsatz-Kaufkraft-Relation handelt es sich nicht um die Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, sondern um eine Umgestaltung eines bestehenden Betriebes ohne wesentliche Vergrößerung der Verkaufsfläche.

Sowohl in Schwerte als auch in den Nachbargemeinden findet sich eine gute Nahversorgung seitens anderer Gartencenter, so dass hier keine Kaufkraftumlenkung zu erwarten ist, die der zentralörtlichen Gliederung des Einzelhandels zuwiderlaufen würden.

Die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund und die „umsatzmäßig“ vorrangig betroffene Stadt Dortmund haben sich positiv zu diesem Vorhaben geäußert.

Die Anregungen der umliegenden Gemeinden zu den Randsortimenten wurde aufgegriffen und verbindlich festgelegt.

Die zulässige Verkaufsfläche und die zulässige Sortimentsgliederung ist im Bebauungsplan differenziert festgesetzt, so dass eine nicht nahversorgungsorientierte Umnutzung des Sondergebietes ausgeschlossen ist.

**4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO u. gem. § 1 (1) Nr. 1 BauGB**

Gemäß § 17 BauNVO wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

In den gesondert gekennzeichneten Flächen sind zugelassen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gartencenter zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Höhe baulicher Anlagen: eingeschossig  
Die mit GH festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m wird als Höhe über NN gemessen.

Stellplätze für die Gartencenternutzung sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen ( **St** ) zulässig.  
Stellplätze u. Garagen für Wohnnutzung sind nur in den hierfür festgesetzten Bereichen des Sondergebietes zulässig.

## **5. Erschließung und ruhender Verkehr**

### **5.1 Erschließung des Plangebietes**

Durch das geplante Bauvorhaben verändert sich die Verkaufs- und Lagerflächen des Gartencenters. Absolut gesehen bleibt die Verkaufsfläche in etwa gleich (vor Maßnahme: 8.000 qm, nach Maßnahme 8.700 qm).

Ein Zuwachs des Kundenverkehrs von etwa zehn Prozent durch die gesteigerte Attraktivität wird als realistisch gesehen.

Die Zufahrts- und Abfahrtsregelung zum Gelände soll beibehalten werden. Zur Zeit ist die Zufahrt von der L 662 nur für Rechtseinbieger und Rechtsabbieger zugelassen.

Die restliche Erschließung erfolgt über den Overberger Weg.

Diese Abbiegebeziehungen werden durch Verkehrszeichen (209-20 StVO) verkehrsrechtlich verbindlich an der Parkplatzausfahrt angezeigt.

Außerdem befindet sich auf der L 662 eine durchgezogene Leitlinie.

Diese beiden Knotenpunkte sind im Verkehrsgutachten untersucht worden.

Die durchgeführten Berechnungen zur Kapazität und zur Qualität des Verkehrsablaufs für die beiden maßgeblichen Verkehrsknotenpunkte zeigen, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität bewältigt werden kann. Nennenswerte Rückstaus und Wartezeiten sind an der Einmündung Overberger Weg/L 662 und an der Zufahrt vom Gartencenter auf die L 662 nicht zu erwarten.

Eine Umgestaltung des Knotenpunktes Sölder Straße/Overberger Weg und der Anbindung des Gartencenters ist nicht erforderlich.

Der durch die Baumaßnahme möglicherweise entstehende zusätzliche Verkehr kann durch das umliegende Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden.

Die Anlieferungen an das Gartencenter erfolgt über eine LKW-Zufahrt am Südrand des Betriebsgeländes und ist nur über den Overberger Weg möglich.

## 5.2 Ruhender Verkehr

Durch das geplante Bauvorhaben wird eine Verbesserung des Stellplatzangebotes um mehr als 50 % erreicht (bisher 75, geplant 125).

Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass mit der geplanten Anzahl von Stellplätzen das zu erwartende Kundenverkehrsaufkommen an nahezu allen Tagen des Jahres gut bewältigt werden kann.

Negative Auswirkungen auf das Umfeld und den Verkehrsfluss auf der Sölder Strasse durch Parksuchverkehre können daher ausgeschlossen werden, da auf dem Gelände ein ausreichend großes Stellplatzangebot zur Verfügung steht. Für Betriebsmitarbeiter werden 6 Stellplätze festgelegt.

## 6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

### 6.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

#### Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet gibt es keine natürliche Flora und Fauna. Die Flächen sind überwiegend voll versiegelt und werden als Ausstellungsflächen und Freilandquartiere für die Aufstellung von Verkaufspflanzen genutzt. Eine natürliche oder naturnahe Pflanzenformation kann sich nicht entwickeln. Aufgrund der weitestgehend überbauten Flächen und wegen des Nutzungsdrucks ist der Standort auch als faunistischer Lebensraum ohne Bedeutung.

Die als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichneten angrenzenden Feldflächen sowie die dicht bewachsene Böschung zum Overberger Weg werden durch die Neuplanungen in ihrem Bestand nicht tangiert. Es kommt jedoch zu Beeinträchtigungen durch Anlieferungen und ungeordnete Parkierung in Bereich Overberger Weg.

#### Boden/Wasser

Die Böden im Plangebiet auf dem Gelände der Fa. Pötschke Gartencenter sind zum überwiegenden Teil stark anthropogen überformt. Daher hat der Boden hier nur noch eine sehr geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt, das Kleinklima und als Lebensraum.

Gesamtfläche 22.625 qm

#### Zustand Bestand:

überbaut	25,7 %
vollversiegelt	28,8 %
teilversiegelt	26,8 %
offen	15,2 %
Regensammelbecken	3,5 %

#### Zustand Planung:

überbaut	47,0 %
----------	--------

vollversiegelt	28,8 %
teilversiegelt	5,5 %
offen	15,2 %
Regensammelbecken	3,5 %

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen wird in Gänze in den Regenwasserteich geleitet und zur Bewässerung der Pflanzungen verwendet. Damit wird der natürliche Abfluss in den Talraum des Kellerbachs verhindert. Das auf die versiegelten Flächen fallende Oberflächenwasser wird der Geländeneigung folgend teilweise in den angrenzenden Randflächen und landwirtschaftlichen Flächen zur Versickerung gebracht.

### Klima/Luft

Nach der Klimaaanalyse für das Stadtgebiet Schwerte besteht im Plangebiet ein sogenanntes „Freilandklima“. Das Gebiet ist „windoffen“ und hat als Frischluftentstehungsgebiet eine Bedeutung für die dichter bebauten Gebiete der Stadt. Das lokale Kleinklima wird durch großflächige Bebauung beeinträchtigt.

Der Standort ist durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße (L662) lufthygienisch vorbelastet. Durch den Kundenverkehr entstehen entsprechende Abgase, Reifenabrieb und Staubaufwirbelung. Lufthygienisch wirksame Gehölzbestände sind auf dem Plangebiet nur spärlich vorhanden.

### Landschaftsbild/Erholung

Die Dachflächen des Gartencenters stellen eine von Süden und Westen wahrnehmbare Verfremdung des Landschaftsbildes dar. Eine Bedeutung für die innerörtliche Erholungsnutzung ist jedoch derzeit nicht gegeben. Vorbelastungen ergeben sich durch nahegelegene Lärmemittenten. (Sölder Strasse, Nähe A 1)

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe**

Mit der geplanten Erweiterung des Gartencenters sind nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden:

### Pflanzen und Tiere

- Randliche Störung des Landschaftsschutzgebietes am Overberger Weg durch Anlieferung und unregelmäßiges Parken am Overberger Weg.

Die Störungen durch die Anlieferungen wird durch den Verkehrsgutachter als geringfügig eingestuft. Die angedachte Alternative, einer Anlieferung durch eine zusätzliche Zufahrt an der Sölder Strasse, wird durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht zugelassen. Das illegale Parken auf dem Seitenstreifen des Overberger Weg kann durch verkehrsrechtlich bindende Beschilderung verhindert werden. Gegebenenfalls sind bauliche Absperrungen zu errichten.

### Boden

- Durch zusätzliche Versiegelung von ca. 1000 qm Fläche kommt es zu Verlust von belebten Bodenzonen.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird folgende Ausgleichsmaßnahme ausgeführt:

in Räumlicher Nähe zur geplanten Maßnahme im Bereich des Kellerbachs (Gemeinde: Holzwickede, Gemarkung: Hengsen, Flur 7, Flurstück 82) ist folgende Maßnahme geplant:

Anlage einer Gehölzrandbepflanzung mit einheimischen Gehölzen I., II. und III. Ordnung. Länge des Pflanzstreifens: ca. 200 m

Breite des Pflanzstreifens: ca. 25 m, beanspruchte Fläche: 4000 qm.

Ziel ist es die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche durch Extensivierung ökologisch aufzuwerten und zusätzliche Pufferzonen für den Bereich des Kellerbaches zu schaffen.

Bei der Planung und Anlage der Ausgleichsfläche ist das Forstamt Schwerte zu beteiligen.

Eine grundbuchliche Absicherung der Ausgleichsflächen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

### Wasser

- Zunehmender Oberflächenabfluss und Reduzierung des Rückhaltevermögens.

Das Oberflächenwasser der neuen Parkflächen wird durch ein Mulden/Rigolensystem mit einem Zwischenspeicher und einem Überlauf größtenteils der Versickerung zugeführt.

### Landschaftsbild

- Negative Veränderung des Landschaftsbildes

Gegenmaßnahme: Schaffung von Grünstrukturen entlang der Südgrenze Gartencenter zur besseren optischen Einbindung. Die in dem geplanten Anpflanzungsstreifen (A) vorgesehenen großkronigen Bäumen I. Ordnung mit einer Endhöhe von ca. 14 m (*Sorbus aucuparia*, *Carpinus betulus*) bzw. von 20 m (*Quercus robur*, *Quercus petraea*) in Verbindung mit Bäumen und Sträuchern II. Ordnung mit kleineren Höhen, versetzt angeordnet, ergeben ein nahezu geschlossenes Grünbild. Der geplante neue Gebäudeteil mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m ordnet sich dem unter. Es ist auch zu berücksichtigen, dass sich der Gebäudekomplex nicht solitär in der offenen Landschaft der Ruhrterrassen befindet und als unmaßstäblicher Fremdkörper wahrnehmbar wird, sondern in einem landschaftlichen Randbereich der durch die 400m entfernte Autobahn A1 beendet wird und in den dicht besiedelten Teil der Großstadt Dortmund übergeht.

### Mensch/Kultur- und Sachgüter

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der Lärm- und Schadstoffbelastung

Durch die Erhöhung der Attraktivität des vorhandenen Gartencenters ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen und damit auch zu erhöhten Emissionsbelastungen. Für die Mitarbeiter der Fa. Pötschke und Bewohner an der Sölder Straße ergibt sich keine signifikante Änderung oder Verschlechterung (Lärmbelästigung durch Straßenverkehr), da die Bundesstrasse L22 (Sölder Straße) auch ohne Gartencenter ein hohes Verkehrsaufkommen hat.

Während der Ruhezeiten findet keine zusätzliche Belästigung durch Verkehrsemissionen statt, da außerhalb der gesetzlichen Öffnungszeiten kein Anliefer- und Besucherverkehr stattfindet. Außer dem öffentlichen Straßenverkehr gehen vom Gartencenter keine Emissionen wie produktionsbedingter Schadstoffausstoß oder Produktionslärm aus.

### 6.3 Begrünungsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch eine angemessene Eingrünung des Planbereiches sicherzustellen.

Die Kriterien für eine angemessene Eingrünung ergeben sich aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, den Empfehlungen der UVP und der Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

Eine landschaftsgerechte Baumhecke entlang der Südgrenze wird als wichtigste Maßnahme empfohlen. Die gewünschte Hauptfunktion dieser Anpflanzung ist es die negativen Veränderungen des Landschaftsbildes auszugleichen.

Es ist vorgesehen mittig im Anpflanzungsstreifen (A) großkronige Bäume I. Ordnung mit einer Endhöhe von ca. 14 m (*Sorbus aucuparia*, *Carpinus betulus*) bzw. von 25 m (*Quercus robur*, *Quercus petraea*) in einer Reihe zu setzen, die ein geschlossenes Kronenbild ergeben werden.

In Verbindung mit Bäumen und Sträuchern II. und III. Ordnung mit kleineren Höhen, versetzt in den Zwischenräumen in 2 Reihen außen angeordnet, ergibt sich auch in Bodennähe eine geschlossene Begrünung. Der für diese Gehölzhecke benötigte Pflanzstreifen ist mit ca. 5,00 m Breite ausreichend dimensioniert.

Bei einer geplanten maximalen Firsthöhe von 9,00 m ist das Gebäude landschaftlich und städtebaulich ausreichend eingebunden.

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden getroffen:

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB.

Die mit ( A ) gekennzeichnete Fläche ( Südgrenze des Plangebietes) ist wie folgt zu bepflanzen:

dreireihige, freiwachsende Hecke aus Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern 3. Ordnung. Hierbei sind keine Ziergehölze, sondern Arten der umgebenden Wald und Saumgesellschaften zu verwenden.

Breite der Pflanzfläche: 5,00 m

Die mit ( B ) gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu bepflanzen:

zweireihige Hecke mit Sträuchern 2. Ordnung

#### Arten und Pflanzqualitäten der Bäume:

Carpinus betulus,	Sol. 3xv. m. B. 250-300	Hainbuche
Quercus petraea,	Hst. 3xv. m. Db. 16-18	Traubeneiche
Quercus robur	Hst. 3xv. m. Db. 16-18	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Hst. 3xv. m. Db. 16-18	Eberesche

#### Arten und Pflanzqualitäten der Sträucher:

Corylus avellana,	Str. o.B. 5 TR 100-150	Haselnuss
Crataegus momogyna	Str. o.B. 3 TR 100-150	Weissdorn
Lonicera xylosteum	Str. o.B. 5 TR 100-150	Heckenkirsche
Rosa canina,	Str. o.B. 5 TR 100-150	Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Ausl. 2 j. o.B. 60 – 100	Brombeere
Sambucus nigra	Str. o.B. 3 TR 100-150	Holunder
Viburnum opulus	Str. o.B. 5 TR 100-150	Schneeball

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die hier beabsichtigte Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes einzustufen. Da das Vorhaben 5000 qm Geschossfläche überschreitet, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden.

Die umweltrelevanten Abwägungen der UVP zu den Schutzgütern Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung und Mensch/Kultur ist unter Punkt 6.0, 6.1, 6.2 abgehandelt.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Gas, Wasser, Strom**

Die Versorgung mit Gas, Wasser, elektrischer Energie sowie Kommunikationseinrichtungen ist gesichert. Die Anschlüsse sind bereits vorhanden. Die Versorgungseinrichtungen wurden in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern errichtet.

### **8.2 Schmutzwasser**

Die Entwässerung mit Schmutzwasser erfolgt zur Zeit über eine Kleinkläranlage. Im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes ist geplant im Jahr 2005 diesen Bereich über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal zu erschließen.

Die Planung geht davon aus, dass der Schmutzwasseranschluss des Gartencenters an diesen Kanal angeschlossen wird.

Durch das geplante Vorhaben fällt kein weiteres Schmutzwasser an.

### **8.3 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und der Dachflächen des Gartencenters wird gesammelt und in einen Teich eingespeist. Von hier aus wird es zurückgepumpt und als Gießwasser für die Pflanzen im Innen und Außenbereich genutzt. Der Teich hat ein Volumen von ca. 150.000 Liter. Es besteht ein Notüberlauf mit Verbindung zum Kellerbach.

Die neu geplante Freilandüberdachung befindet sich bereits über größtenteils versiegelter Fläche. Das Niederschlagswasser der zusätzlichen Dachfläche wird ebenfalls gesammelt und deckt den erhöhten Gießwasserbedarf unter der verglasten Fläche.

Die Niederschlagsentwässerung der Stellplätze wird nicht an dieses System angeschlossen. Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser auf der Parkfläche in substratgefüllten Sickermulden (z.B. Rainclean) versickern zu lassen. Durch das Substrat wird das Niederschlagswasser vorgereinigt. Ein Bodengutachten liegt vor. Wegen der geringen Aufnahmefähigkeit des Bodens ist eine vollständige Versickerung unterhalb der Parkplätze nicht möglich. Das nicht versickerte vorgereinigte Niederschlagswasser wird in den Speicherteich eingeleitet und wiederverwendet. Überschüssiges Wasser wird durch einen Überlauf in den Kellerbach eingeleitet. Die Einleitung erfolgt zeitversetzt durch eine Drosselung. Ein ausreichendes Rückstauvolumen wird nachgewiesen. Eine hydraulische Berechnung und Dimensionierung des Systems wird im Rahmen der späteren Ausführung erfolgen.

Das Gartencenter liegt in der Gewässerschutzzone III A, das Einleiten von Niederschlagswasser ist genehmigungspflichtig. Die erforderliche Einleitungserlaubnis nach §7 WHG und WSchGVO „DEW“ muss vor Realisierung des Vorhabens vorliegen.

## **9. Vorhabenträger**

Vorhabenträgerin ist die Firma:  
GartenCenter Gerhard Pötschke OHG  
Overbergerweg 11  
58239 Schwerte

Planung:  
Lehmann & Herold  
Käthe-Kollwitz-Ring 5  
59423 Unna  
Tel.: 02303 773030

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass sie

bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und termingerecht zu realisieren.

## **10. Gutachten**

Folgende Gutachten bzw. Untersuchungen sind planungsrelevant und im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erstellt worden:

Grünordnerischer Begleitplan

Bimberg Landschaftsarchitekten  
Gut Lenninghausen  
58640 Iserlohn

Verkehrsuntersuchung

Brilon Bondzio Weiser Ing.Ges. für Verkehrswesen mbH  
Universitätsstr. 142  
44799 Bochum

Umweltverträglichkeitsprüfung

Bimberg Landschaftsarchitekten  
Gut Lenninghausen  
58640 Iserlohn

Versickerungsgutachten

Institut für Erd- und Grundbau  
Dr.-Ing. Jochen Schäfer  
Dipl.-Ing. F.J. Giljohann  
Selkamp 16  
44287 Dortmund