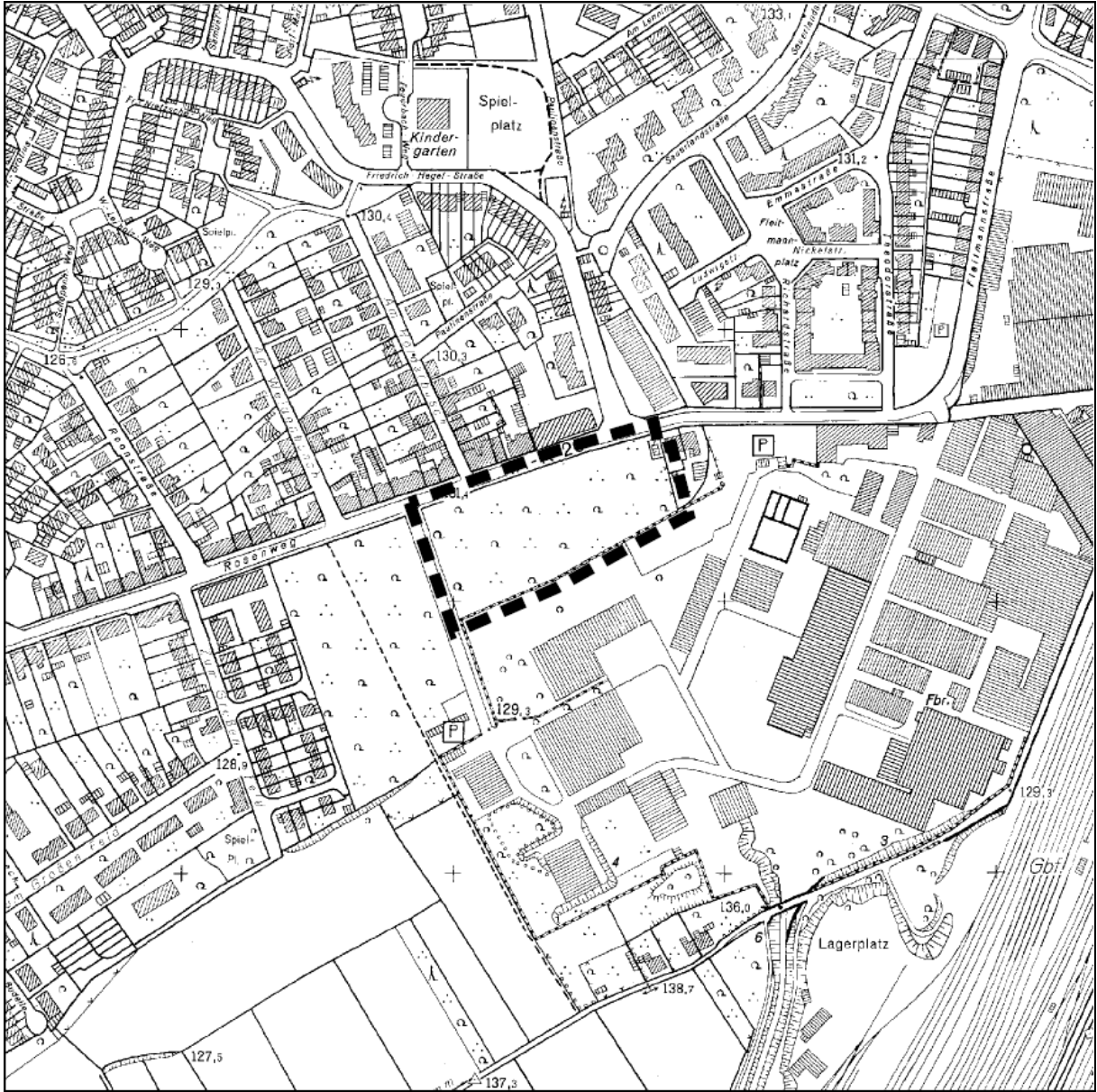


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Einzelhandel Rosenweg"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

| | |
|--|----|
| Lage und Geltungsbereich mit Übersichtsplan..... | 3 |
| Ziele und Inhalte | 3 |
| Bestand | 3 |
| Planungsinhalt..... | 4 |
| Bebauungskonzept | 4 |
| Art der baulichen Nutzung | 4 |
| SO1: | 4 |
| SO2: | 5 |
| SO3: | 6 |
| Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| Äußere und innere Erschließung..... | 7 |
| Flächen für Stellplätze | 7 |
| Grünordnung | 8 |
| Örtliche Bauvorschriften | 8 |
| Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| Emissionen / Immissionen | 8 |
| Altlasten | 8 |
| Eingriffs- und Ausgleichsregelungen | 9 |
| Kostentragung und Realisierung..... | 9 |
| Umweltbericht..... | 10 |
| Einleitung | 10 |
| Planungsanlass und -ablauf / Bedarf an Grund und Boden | 10 |
| Umweltschutzziele in Gesetzen und Fachplänen..... | 10 |
| Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 12 |
| Bestandsaufnahme, Schutzgüter | 12 |
| Prognose Nullvariante | 19 |
| Prognose bei Realisierung der Planung | 19 |
| Vermeidung, Verringerung und Ausgleich | 19 |
| Plankonforme Alternativen..... | 19 |
| Zusätzliche Angaben | 19 |
| Zusammenfassung..... | 20 |



Lage und Geltungsbereich mit Übersichtsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 "Einzelhandel Rosenweg" liegt am westlichen Rand der Schwerter Siedlungsschwerpunktes. Sein räumlicher Geltungsbereich (siehe oben Seite 2) befindet sich südlich des Rosenweges (K 20) und wird im Westen von einer Allee (ehemalige Zufahrt zum Betriebsgelände der Deutschen Nickel GmbH), im Süden von diesem Betriebsgelände und im Osten vom Grundstück des Hauses Rosenweg 23 bzw. dessen einer Gasregelstation begrenzt.

Es beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Schwerte, Flur 7, Nrn. 54, 58 sowie 56 tlw..

Ziele und Inhalte

Die Stadt Schwerte plant, das Angebot an Einzelhandelsbetrieben und -flächen im Gemeindegebiet zu erhöhen, um dem gestiegenen Bedarf an wohnungsnaher Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu entsprechen. Durch die Planung sollen Baurechte für einen Discount-Markt, sowie für den Neubau eines Vollsortimentermarktes geschaffen werden.

Die Baumaßnahmen tragen zur Schaffung einer städtebaulich gewünschten Agglomerationsfläche für Einzelhandelsbetriebe im westlichen Siedlungskern bei und setzen die im Zuge der parallel zu erarbeitenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitete Planung, mit der Darstellung des Geltungsbereiches als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, fort.

Die Rudolf Kräling Grundstücksgesellschaft mbH, Benninghofer Str. 160 in 44269 Dortmund, ist Vorhabenträger dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Grundstück befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers. Dieser ist bereit und in Lage, das Vorhaben zu realisieren.

Die Ansiedlung der Vorhaben an dieser Stelle aktiviert eine derzeit unbebaute innerstädtische Fläche mit der Zielsetzung einer Stärkung des Siedlungskerns. Die Planung folgt dem Grundsatz, die Innenentwicklung einer Beanspruchung von Außenbereichsflächen vorzuziehen, und somit durch Inanspruchnahme innerörtlicher Flächen den Außenbereich in gleichem Maße zu schonen.

Bestand

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß.

Es handelt sich um ein nahezu ebenes Grundstück eines ehemaligen Grabelandes.

Die ehemals vorhandenen Baulichkeiten, vorwiegend Gartenhäuser, wurden entfernt. Das Gelände blieb lange Zeit ungenutzt liegen. Aufgrund dieser Vornutzung ist der Boden deutlich beeinträchtigt. Es finden sich Verdichtungen durch die ehemaligen Gebäude und Wege. Im Laufe der Zeit wurde zudem Schutt aufgelagert oder nach dem Abriss nicht vollständig entfernt.

Die Nicht-Nutzung wurde vereinzelt dazu missbraucht, Schnittgut zu entsorgen.

Dem entsprechend zeigt das Gelände deutliche Ansätze der Verbrachung. Entsprechende Zeiger sind hohe Grashorste und das Vorkommen von Brombeerranken, Brennesselhorschten, Krauser Ampfer, kleine Weidenröschen.

Aber auch die gärtnerische Vornutzung wird durch den Bewuchs deutlich: Maiglöckchen, Krokus, Schneeglöckchen sind zu sehen (diese erste Begehung fand am 10.3.08 statt). Im Laufe des Jahres werden sicherlich weitere Anpflanzungen sichtbar.

Das Plangebiet wird insbesondere am westlichen und nördlichen Rand von Bäumen dominiert. Am westlichen Rand befinden sich 6 Platanen des über das Plangebiet hinausführenden Alleebaumbestandes.

Der Verlauf des Rosenweges ist durch die Pflanzung von Stadt-Linden (*Tilia cordata* „Greenspire“) akzentuiert.

Im Inneren des Plangebietes findet man gruppenweise Fichten und Obstbäume, sowie vereinzelt Birke, Eibe, Ahorn, Wachholder, Weide, Jap. Kirsche etc. , ebenfalls Relikte der gärtnerischen Nutzung.

Den südlichen Rand des Plangebietes bildet eine durchgehende Mauer von ca. 2,50 m Höhe als deutliche Trennung zu dem dahinter liegenden Betriebsgelände.

Der Bestandsplan ist Anlage 1 dieser Begründung. Die Eingriffsbewertung (Bestandsbewertung) befindet sich auf Seite 17 dieser Begründung.

Planungsinhalt

Bebauungskonzept

Es ist vorgesehen, verbindliches Baurecht für zwei Marktgebäude des großflächigen Einzelhandels mit angegliederten Park- und Verkehrsflächen zu schaffen. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Anbindung an den Rosenweg. Die Stellplätze und die inneren Erschließungswege dienen beiden Vorhaben gemeinsam.

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet soll als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden. Diese Sonderbauflächen sind untereinander nochmals spezifiziert in SO1 (SB-Verbrauchermarkt-Vollsortimenter) und SO2 (SB-Discounter), um diesen Teilflächen deren zugehörige Sortimente und zulässigen Verkaufsflächengrößen differenziert zuordnen zu können.

Zum nachhaltigen Schutz einer funktionierenden Nahversorgung der bestehenden Ortsteile Schwertes mit Waren des täglichen Bedarfs werden auf den einzelnen Sonderflächen folgende Sortimentsfestsetzungen und maximalen Verlaufsflächengrößen getroffen:

SO1:

Ein SB-Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit max. **1500 qm** Verkaufsfläche und mit folgender Sortimentsaufteilung:

- **1100 qm** Verkaufsfläche Kernsortiment bestehend aus den folgenden Warengruppen: Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Wasch-, Putz-Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika, Getränke
- **300 qm** ergänzendes Kernsortiment bestehend aus
 - max. 50 qm Backshop
 - max. 85 qm Fleisch- und Wursttheke
 - max. 60 qm Käsetheke
 - max. 45 qm Kaffeeshop
 - max. 60 qm Zeitungen / Zeitschriften
- **100 qm** Verkaufsfläche für Nebensortiment, bestehend aus
 - max. 20 qm Schuhe (auch Sportschuhe), Lederwaren
 - max. 20 qm Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel
 - max. 20 qm nicht elektrische Haushaltswaren
 - max. 40 qm Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde

SO2:

Ein SB-Discounter (Lebensmittelmarkt) mit max. **900 qm** Verkaufsfläche und folgender Sortimentsaufteilung

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

- max. **837,90 qm** Verkaufsfläche des Kernsortiments Nahversorgung, bestehend aus:
 - WB 00-10, 12-13, 960 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung).
 - WB 11 Getränke
 - WB 15-18 Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
 - WB 66 Nichtelektrische Haushaltswaren
- max. **62,10 qm** Verkaufsfläche folgender zentrenrelevanter Sortimente:
 - WB 19-20 Haus- und Heimtextilien
 - WB 22-30, 360-36 Bekleidung (auch Sportbekleidung)
 - WB 31-34, 368/9 Schuhe (auch Sportschuhe), Leder
 - WB 45,65 Spiel- und Sportwaren
 - WB 52-57 Papier, Schreibwaren, Bücher, Bürokleinartikel
 - WB 978 Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde

Durch die engen Sortimentsfestsetzungen und der Lage der beanspruchten Flächen im Siedlungskern der Stadt Schwerte und unter Berücksichtigung, dass der SB-Verbrauchermarkt von der gegenüber liegenden Seite des Rosenweges in das Plangebiet umzieht, sind keine negativen Auswirkungen auf die im Gemeindegebiet bestehenden Versorgungsstrukturen zu erwarten.

In Folge auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte begutachtete das Büro Junker und Kruse Stadtforschung _ Planung aus Dortmund im Oktober 2008 die Planung: „ Bewertung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens in Schwerte–Holzen, Rosenweg im Hinblick auf das beschlossene städtebauliche Konzept der Stadt Schwerte sowie unter Würdigung der neuesten rechtlichen Rahmenvorgaben (insbesondere § 24 a LEPro NRW)“. Darin kommt das Gutachten zu folgender Schlussfolgerung:

Die Vereinbarkeit des Vorhabens der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka sowie der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort südlich des Rosenweges in Schwerte-Holzen ist mit den landesplanerischen Zielvorgaben sowie mit den Zielaussagen der Einzelhandelsuntersuchung zu Versorgungsstrukturen in der Stadt Schwerte (beschlossen als städtebauliches Konzept 2006) gegeben.

- Das Vorhaben kann zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Stadtteil Schwerte-Holzen beitragen.
- Aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage, seiner günstigen Verkehrsanbindung sowie seiner Option auf eine sinnvolle städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit bestehenden Strukturen im Bereich Rosenweg ist der Standort geeignet zur Ansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels.
- Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie der Entwicklungsperspektiven durch das Vorhaben wird der Vorhabenstandort im Zusammenhang mit seinem funktionalen Umfeld als zentraler Versorgungsbereich (Grundversorgungszentrum) abgegrenzt werden.
- Seine Versorgungsfunktion ist auf die Grund- bzw. Nahversorgung des Stadtteils Holzen ausgerichtet (Grundversorgungszentrum).
- Das Kongruenzgebot gemäß § 24a Absatz 2 Satz 3 LEPro ist erfüllt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Schwerte sind damit nicht zu erwarten.

- Im Rahmen der Steuerungsmöglichkeiten einer Kommune wird eine Festsetzung für den Vorhabenstandort als Sondergebiet - Nahversorgung - mit entsprechenden Sortimentsfestsetzung für Kern- und Randsortimente sowie Verkaufsflächenbegrenzung empfohlen.

Hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens ergeben sich nunmehr gegenüber dem oben beschriebenen Stand aufgrund bautechnischer und einzelbetrieblicher Prämissen leicht veränderte Verkaufsflächen für das Vorhaben. Es ist nun von einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² für den Lebensmittelvollsortimenter (zuvor 1.400 m²) und 900 m² für den Lebensmitteldiscounter (zuvor 800 m²) auszugehen.

Diese Veränderung wurde ebenfalls vom Büro Junker & Kruse, Dortmund, begutachtet. Die Bewertung aus Januar 2010 kommt zu folgender Schlussfolgerung:

Die Vereinbarkeit des Vorhabens der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka auf 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche sowie der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (max. 900 m² Verkaufsfläche) am Standort südlich des Rosenweges in Schwerte-Holzen ist mit den landesplanerischen Zielvorgaben sowie mit den Zielaussagen der Einzelhandelsuntersuchung zu Versorgungsstrukturen in der Stadt Schwerte (beschlossen als städtebauliches Konzept, 2006) gegeben.

SO3:

Angrenzend an den geplanten öffentlichen Platz im Nordosten des Plangebietes ist eine überbaubare Grundstücksfläche für einen Restaurant- oder Café-Betrieb vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung

Um die von der Stadt Schwerte gewünschten städtebaulichen und gestalterischen Effekte sicherzustellen, sieht der Bebauungsplan Baugrenzen vor, die die geplanten Gebäude eng umschreiben und entsprechend konkretisieren. Es wird jedoch an geeigneten Stellen soviel Spielraum gelassen, dass kleinere untergeordnete Anbauten, beispielsweise für Vordächer oder technische Einrichtungen, realisiert werden können.

Die Festsetzung einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist – bedingt durch den besonderen Charakters bei Marktgebäuden – weder sinnvoll noch erforderlich, da durch zwangsläufig überhohe Geschosse die Gesamthöhe solcher Gebäude nicht ausreichend konkret beschrieben werden kann. Dementsprechend wurden die maximal zulässigen Firsthöhen der Gebäude in Metern über NN festgesetzt. Diese betragen für das westliche Marktgebäude (SO1) 140,50 m über NN, für das östliche Marktgebäude ebenfalls 140,50 m ü NN. Werbeanlagen auf den Dächern der Märkte bzw. auf Höhe der Verkehrsflächen sind in ihrer Höhe beschränkt. Im Einzelfall ist im Rahmen der Baugenehmigung über die Aufstellung von Werbeanlagen zu entscheiden.

Die Grundfläche der geplanten Gebäude ist bereits durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche eng begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der Obergrenze des nach BauNVO für Sondergebiete allgemein zulässigen von 0,8, wobei geringfügige Überschreitungen zugelassen werden können.

Um die Fläche der Gebäude weiter zu begrenzen und auch Gebäudeflächen außerhalb der festgesetzten Verkaufsflächen zu erfassen, sind für die drei Sondergebiete maximale Geschossflächen festgesetzt. Diese berücksichtigen außer den notwendigen Nebenflächen auch Flächenpotenziale für zukünftige Erweiterungen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass solche Erweiterungen der Verkaufsflächen mit Bauleitplan-Verfahren zur Änderung von Flächennutzungsplan und dieses Bebauungsplanes verbunden sind.

Äußere und innere Erschließung

Durch die verkehrsgünstige Lage der Bauflächen an der Kreisstraße 20 (Rosenweg) ist die äußere Erschließung über das Straßennetz gewährleistet.

Im Verlaufe des Verfahrens wurde durch ein gesondertes Verkehrsgutachten untersucht, in wie weit die äußeren oder inneren Verkehrsfläche in der Lage sind, um die zukünftige Verkehrslast abwickeln zu können.

Das BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. R. Baier GmbH, Aachen, untersuchte die Verkehrsabläufe mit folgendem Ergebnis:

Am Rosenweg soll ein Vollsortimenter und ein Lebensmitteldiscounter mit gemeinsamen Parkplatz errichtet werden. Der Vollsortimenter zieht von der gegenüberliegenden Straßenseite an den neuen Standort und vergrößert sich dort. Am Altstandort soll ein Getränkemarkt entstehen.

Das durch dieses Vorhaben neu erzeugte beziehungsweise anders verteilte Verkehrsaufkommen lässt sich im bestehenden Straßennetz ohne weitere Maßnahmen mit einer mehr als ausreichenden Verkehrsqualität bewältigen. Der Kreis Unna als Träger der Straßenbaulast fordert jedoch die Anlage eines Linksabbiegers. Dieser kann mit einer Aufweitung des Rosenweges nach Süden so angelegt werden, dass der nach Westen fließende Verkehr ohne Behinderung durch wartende Linksabbieger fahren kann. Eine vorhandene Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches kann erhalten werden. Der Gehweg wird innerhalb des Geltungsbereiches südlich der Trafostation geführt.

Zur Gewährleistung einer Anlieferung durch Sattelzüge sind kleinere Veränderung in der Planung des Parkplatzes gegenüber dem Vorentwurf erforderlich und in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese Änderungen betreffen ebenfalls die Vergrößerung der Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen auf eine Breite von 2,00 m.

Eine fußläufige Verbindung ist entlang des Rosenweges in den weiteren Siedlungskörper vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes weitet sich diese zu einem Platz aus.

Flächen für Stellplätze

Im Bebauungsplan ist die Anzahl der zulässigen Parkplätze auf maximal 156 begrenzt. Hiermit werden die Anforderungen der Stellplatzverordnung erfüllt.

Die Stellplatzanlage mit ihrer zentral gelegenen Zufahrt befindet sich zwischen den Marktgebäuden. Für die gewählte Anordnung sprechen allgemeine verkehrstechnische Gründe im Zusammenhang mit dem hauptsächlich durch LKW stattfindenden Anlieferungsverkehr mit entsprechendem Schleppkurvenbedarf, wobei die Anlieferungsrampen auf der gegenüberliegenden Wohnnutzung abgewandten Seite angeordnet sind.

Die Emissions-/Immissionssituation von Stellplatzanlage und Anlieferung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung wurde im Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten des Büros Graner & Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, untersucht:

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Geräusch-Immissionen untersucht, die im Zusammenhang mit der Nutzung eines Vollsortimenters und Discounters innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes Nr. 14 – Einzelhandel Rosenweg – in Schwerte inklusive Parkplatzanlage entstehen.

Es zeigt sich, dass die Nutzung der gesamten Anlage im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgen kann, da die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel der TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen gemäß Ziffer 10 zwischen 06.00 und 22.00 Uhr, unterschritten werden, so dass die weitere Planung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgt.

Grünordnung

Die den Marktbereich von den umgebenden Straßenflächen trennenden Grünflächen werden – bis auf die erschließenden Wege und die Öffnung des Platzes zum Rosenweg– lückenlos durch Pflanzbeete eingegrünt und mit umfangreichen Pflanzgeboten für standortgerechte Sträucher und Bäume versehen. Die festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten, die die gesamte baulich genutzte Fläche umrahmt, enthalten eine Artenliste für eine optisch ansprechende und sinnvolle Eingrünung. Die insbesondere entlang der K 20 und an der westlich gelegenen Allee bereits vorhandenen Bäume werden weitgehend erhalten und durch weitere Pflanzungen ergänzt. Weiterhin wird die Stellplatzanlage durch die Ausweisung von Pflanzflächen optisch gegliedert und durch 18 Bäume aufgelockert.

Örtliche Bauvorschriften

Das westlich im Geltungsbereich geplante Marktgebäude weist ein Flachdach auf. Das östliche Marktgebäude hat ein Pultdach. Beide Dächer sind extensiv begrünt. Auf diese Weise verbleibt den Anwohnern des Rosenweges in Teilen der Anblick einer begrünter Fläche.

Zur besseren Einbindung der Marktgebäude in das Ortsbild von Schwerte sind die Fassaden überwiegend in weißem Putz herzustellen.

Die Oberfläche der Parkplätze und der Fahrgassen sind mit einem ebenen Belag zu befestigen. Das Fehlen von Fugen oder Phasen verhindert u.a. erhöhte Rollgeräusche und Klappergeräusche der Einkaufswagen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikationsnetz ist über eine Weiterführung bestehender Trassen sichergestellt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes von Schmutzwasser ist über das bestehende Kanalnetz der Stadt Schwerte gewährleistet.

Entsprechend dem Baugrundgutachten der C. Wollgien GmbH vom 30.03.2008 Pkt. 9 ist aufgrund zu geringer Versickerungswerte eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Stadt Schwerte abgestimmt. Darin ist vor Einleitung in das Kanalnetz ein Stauraumkanal zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Emissionen / Immissionen

Das erarbeitete Lärmschutzgutachten hat ergeben, dass eine grundsätzliche Einhaltung der Lärmgrenzwerte aus dem Betrieb der Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet ist. Einzelne Anlagenteile sind allerdings so herzustellen und auch herstellbar, dass diese Rahmenbedingungen eingehalten werden. So muss die Oberfläche der Stellplatzanlage, einschließlich der Fahrgassen aus ebenem Belag hergestellt werden, um starke Geräuschentwicklung durch das Schieben der Einkaufswagen zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift wurde in die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Auch die Kühl- und Klimageräte müssen der Einhaltung der Immissionsrichtwerte genügen. Auf die Einhaltung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Altlasten

Der Boden des Plangebietes wurde auf Altlasten untersucht (Baugrundgutachten der C. Wollgien GmbH vom 30.03.2008, Pkt. 6). Die organoleptische Ansprache der Bodenmuster ergab keine Auffälligkeiten. In den untersuchten Mischproben wurden keine erhöhten Gehalte der analytisch überprüften Stoffe nachgewiesen. Die untersuchten Proben sind den Mate-

rialien des gewachsenen Untergrundes zuzuordnen. Der Mutterboden ist in Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden repräsentativ zu beproben und chemisch auf die Parameter der LAGA Boden, Stand 2004 zu untersuchen. Der Mutterboden darf nur mit Zustimmung des Kreises Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden als Oberboden (durchwurzelbare Bodenschicht) eingesetzt/wiederverwertet werden.

Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Durch die ehemals vorhandene Bebauung und die geschilderte starke anthropogene Überformung der Böden innerhalb des Plangebietes ist der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft geringer als bei unberührten Böden. Größere Eingriffe sind insbesondere die geplante großflächige Versiegelung und der Verlust von Gehölzen im Plangebiet.

Die Alleestrukturen am westlichen und nördlichen Rand bleiben bestehen. Es sind darüber hinaus an allen Rändern Grünstrukturen mit Bäumen vorgesehen. Dem Maßnahmenplan zur Eingriffsregelung ist Anlage 2 dieser Begründung. Die rechnerische Eingriffsregelung befindet sich auf Seite 14.

Diese Maßnahmen sind jedoch nicht geeignet den Vollausgleich für alle Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches herbeizuführen (vgl. hierzu die Eingriffsbilanz innerhalb des Umweltberichts als Teil dieser Begründung). Daher sind zusätzlich Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle vorgesehen.

Es ist geplant, die Allee im westlichen Planbereich zu vervollständigen. Diese weist außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf der nordwestlichen Straßenseite Lücken auf. Diese werden durch Anpflanzung von 4 weiteren Platanen gefüllt.

Für das Plangebiet sind weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen in dem dafür ausgewiesenen Bereich Gemarkung Rosen, Flur 3 Nr. 44 durch Anpflanzung eines Vogelschutzgehölzes in der Größe von 12600 qm erfolgen.

Seitens der Verwaltung der Stadt Schwerte wurde vorgeschlagen, das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Brachland als externe Ausgleichsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft anstelle derjenigen in Rosen heran zu ziehen. Diese Fläche liegt jedoch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieser konnte derzeit keine Zustimmung des Eigentümers erreichen, diese Fläche einer Nutzung als Ausgleichsfläche zuzuführen.

Diese Ausgleichsmaßnahme ist den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Der Gesamteingriff kann durch diese Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und durch die genannten Maßnahmen an anderer Stelle zu 100% ausgeglichen werden.

Kostentragung und Realisierung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten von Planung, Verfahren, Erschließung und Bau des Vorhabens.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben bis Ende des Jahres 2011 zu realisieren.

Umweltbericht

Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in der Fassung der Bekanntgabe vom 20.07.2004 vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Bericht als gesonderten Teil der Begründung gemäß § 2 (4) BauGB beschrieben und bewertet werden.

Planungsanlass und -ablauf / Bedarf an Grund und Boden

Der Rat der Stadt Schwerte hat auf Grundlage des § 2 (1) BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Einzelhandel Rosenweg“ beschlossen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Agglomerationsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Schwerte.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 1,3 ha groß. Derzeit ist der gesamte Planbereich ungenutzt. Die ehemalige Nutzung als Grabeland wurde aufgegeben. Die Gartenhäuser wurden entfernt.

Umweltschutzziele in Gesetzen und Fachplänen

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln. Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|-----------|--|--|
| Mensch | Baugesetzbuch | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Verminderung von Emissionen. |
| | Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). |
| | TA Lärm | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorbeugung. |

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|---------------------------|--|---|
| | DIN 18005 | Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll. |
| Tiere und Pflanzen | Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NRW Baugesetzbuch | <p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. |
| Boden | Bundesbodenschutzgesetz Baugesetzbuch | <p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als • Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p> |

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|---|--|---|
| Kulturgüter und sonstige Sachgüter | Baugesetzbuch Denkmalschutzgesetz NRW | Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Bewahrung erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (einschließlich des Ortsbildes) Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung und wissenschaftliche Erforschung von Denkmälern (Bau- und Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler, Denkmalbereiche) |
| Wasser | Wasserhaushaltsgesetz | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. |
| | Landeswassergesetz | Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. |
| Luft | Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen TA Luft | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. |
| Klima | Landschaftsgesetz NRW | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung. |
| Landschaft | Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsschutzgesetz NRW | Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. |

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme, Schutzgüter

Mensch

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind im Süden und Osten vorrangig von gewerblicher und untergeordnet dem Wohnen dienender Bebauung geprägt. Im Westen grenzt ebensolches Brachland an. Die Bebauung nördlich des Rosenwegs dient vorwiegend dem Wohnen, es finden sich aber auch kleinere Ladenlokale in den Erdgeschossen. Innerhalb des Änderungsbereiches selber ist Wohnbevölkerung nicht betroffen. Die Bewertung erfolgt gemäß der angestrebten bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsarten und -dichten innerhalb des Geltungsbereichs.

Die im näheren Umfeld des Plangebiets lebende Wohnbevölkerung wird unmittelbar durch die nutzungsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen und mittelbar durch den zusätzlich entstehenden Verkehr beeinträchtigt.

Der aufkommende Ziel- und Quellverkehr des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel bedingt eine Zunahme der Verkehrsstärken auf den erschließenden Straßen, insbesondere auf dem als Haupteinfahrstraße dienenden Rosenweg.

Es siedeln sich im Gegenzug Einzelhandelsunternehmen an, die neue Arbeitsplätze in Schwerte schaffen und den Wirtschaftsstandort durch Kaufkraftbindung stärken.

Bewertung

Eine über das zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbevölkerung durch vom Plangebiet ausgehende Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche) wurde im Verfahren gutachterlich untersucht. Eine über den Regelwerken liegende Belastung ist nicht gegeben.

Die bauzeitbedingt auftretenden Emissionen sind temporär begrenzt und unvermeidbar. Die Planung trägt maßgeblich zu einer Verbesserung der wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Produkten des täglichen und periodischen Bedarfs bei.

Ausgleichsmaßnahmen

Sind z.Z. noch nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Die Einhaltung der gesetzlich geregelten Höchstgrenzen der von den jeweiligen Flächen ausgehenden Emissionen ist zu kontrollieren.

Zuständig: Schwerte, Staatliches Umweltamt

Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotop sind durch die Realisierung der Planung nicht betroffen und werden daher als Lebensraum für Flora und Fauna nicht beeinträchtigt.

Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich größtenteils um bereits stark anthropogen überformte Bereiche. Mögliche Lebensräume bestehen für bodenbewohnende Kleintiere und für kulturfolgende Vögel, die insbesondere den Baumbestand als Lebensraum nutzen. Der Boden als Lebensraum geht, soweit er versiegelt wird verloren. Der Baumbestand in Randlage bleibt erhalten, nicht jedoch derjenige im Inneren des Plangebietes. Die im Plangebiet vorkommenden Tiere sind jedoch keine bedrohten Arten. Sie sind zudem mobil und können auf näher liegende Flächen ausweichen

Bewertung

Die Versiegelung von Böden schafft eine damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Oberbodenbereich durch die geplante Bebauung.

Das im Geltungsbereich befindliche, aus den Alleebäumen bestehende Großgrün, wird in seinem Fortbestand durch die Festsetzung von Erhaltungsmaßnahmen weitestgehend gesichert. Durch die Festsetzungen von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von heimischen

und standortgerechten Bäumen und Sträuchern wird in Teilen eine ökologische Aufwertung bewirkt.

Der derzeit vorhandene Naturraum wird bedingt durch die Lage inmitten des Siedlungsraums schon derzeit nicht von Tieren beansprucht, die die Nähe zum Menschen meiden. Kulturfolgenden Kleinarten wie Nager und Vögeln profitieren durch die beabsichtigten partiellen Pflanz- bzw. Erhaltungsfestsetzungen. Die Erheblichkeit des Eingriffes in das Schutzgut Tiere und Pflanzen als „gering“ bewertet.

| | | | | |
|-------------|---------------|--------|------|-----------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|-------------|---------------|--------|------|-----------|

Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein im Vergleich zum bisherigen Recht ein geringerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Maßnahmen zum Monitoring

Die festgesetzten Pflanz und Erhaltungsmaßnahmen sind bezüglich ihrer ordnungsgemäßen Ausführungen und dauerhaften Erhaltung und Pflege zu überprüfen.

Zuständig: Stadt Schwerte, Kreis Unna

Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.

Gemäß § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) haben bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Durch die Realisierung der Planung wird der Versiegelungsgrad des Bodens erhöht.

Auf Teilflächen erfolgt durch die Umsetzung der Planung eine nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens durch Baukörper, versiegelte Freiflächen und Erschließungsanlagen. Dort geht die natürliche bodenökologische Funktion als Standort und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere weitgehend verloren. Eine Grundwasserneubildung und -filtration wird in diesen Bereichen weitgehend unterbunden.

Mögliche bauzeitbedingte Auswirkungen - auch außerhalb der Baufenster und Straßenräume - sind temporäre Flächeninanspruchnahmen für Lagerflächen und Arbeitsräume sowie Bodenveränderungen durch Bautätigkeiten und -fahrzeuge.

Die dauerhaften Veränderungen des Bodens treffen ausschließlich die ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen. Die festgesetzten Grünbereiche sowie die entstehenden Freiflächen sind davon nicht berührt.

Der Boden des Plangebietes wurde auf Altlasten untersucht (Baugrundgutachten der C. Wollgjen GmbH vom 30.03.2008, Pkt. 6). Die organoleptische Ansprache der Bodenmuster ergab keine Auffälligkeiten. In den untersuchten Mischproben wurden keine erhöhten Gehalte der analytisch überprüften Stoffe nachgewiesen. Die untersuchten Proben sind den Materialien des gewachsenen Untergrundes zuzuordnen.

Im Zuge der Bebauungsplanung für die neuen Verbrauchermärkte muss der damit verbundene Eingriff durch Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich und darüber hinaus durch externe, außerhalb des Geltungsbereichs liegende Maßnahmen kompensiert werden. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

VEP Nr.14 "Einzelhandel Rosenweg" - Stadt Schwerte
Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Anlage 1

| Bestand | | | | | | |
|----------------|-----------|--|--------|-----------|-----------------|---------------|
| Biotop-Nr. | Ordn.-Nr. | Biototyp | Fläche | Grundwert | Korrekturfaktor | Eingriffswert |
| A 5.1 | (1) | ehem. Grabeland; Brache < 5 Jahre | 11298 | 0,4 | 1 | 4519 |
| A 8.2 | (2) | Alleebäume | 740 | 0,8 | 1 | 592 |
| A 4.2 | (3) | Zier-, Nutzgarten Strukturreich (Laubbäume) | 958 | 0,4 | 1 | 383 |
| A 4.1 | (4) | Zier-, Nutzgarten Strukturarm (Koniferen) | 212 | 0,2 | 1 | 42 |
| A 5.1 | | ehem. Grabeland; Brache < 5 Jahre (Platanenallee) | 200 | 0,4 | 1 | 80 |
| A 3.2 | extern. | Intensivgrünland | 12600 | 0,4 | 1 | 5040 |
| | | | 26008 | | | 10656 |
| Planung | | | | | | |
| Biotop-Nr. | | Biototyp | Fläche | Grundwert | Korrekturfaktor | Eingriffswert |
| P 4.7 | (5) | Gebäude (Dachbegrünung) | 2966 | 0,1 | 1 | 297 |
| P 1.1 | (6) | sonst. versiegelte Fläche (Parkplatz, Umfahrungen, Platzfläche etc.) | 7053 | 0 | 1 | 0 |
| P4.5/P6.2 | (7) | Verkehrsrün (eingestreut Laubbaume, Laubgehölze) | 2477 | 0,35 | 1 | 867 |
| A 8.2 | (8) | Alleebäume (Bestand) | 712 | 0,8 | 1 | 570 |
| P 8.2 | | Alleebäume (Planung) | 200 | 0,6 | 1 | 120 |
| P 8.3 | extern | Feldgehölz | 12600 | 0,7 | 1 | 8820 |
| | | | 26008 | | | 10674 |

Bilanz im Geltungsbereich: **18** entspricht: 100 %

Bewertung gemäß: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - vereinfachtes Bewertungsverfahren Kreis Unna, Stand: Juli 2003

Bewertung

Bei dem Standort handelt es sich größtenteils um eine ehemals als Grabeland beanspruchte innerstädtische Fläche, die im Sinne eines Flächenrecycling umgenutzt wird. Durch die neue Nutzung werden Außenbereichsflächen im Rahmen der geplanten Beanspruchung vor einer Versiegelung geschont.

In den zukünftig für bauliche Anlagen vorgesehenen, bislang un bebauten Bereichen, geht die Nutzbarkeit des Bodens für andere reproduktive Nutzungen dauerhaft und irreversibel verloren. Die beanspruchten Böden haben eine durchschnittliche natürliche Ertragsfunktion. Seltene Böden (z.B. Moorböden, Flugsande) sind im Planbereich nicht vorhanden. In den für bauliche Anlagen vorgesehenen und bislang nicht baulich genutzten Teilflächen geht die

Nutzbarkeit des Bodens für reproduktive Nutzungen wie Land- und Forstwirtschaft dauerhaft und irreversibel verloren, die natürliche Bodenfunktion wird eingeschränkt bzw. vernichtet. Ob Altlasten vorhanden sind wird im weiteren Verfahren untersucht.

| | | | | |
|-------------|--------|--------|------|-----------|
| sehr gering | Gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|-------------|--------|--------|------|-----------|

Ausgleichsmaßnahmen

Der im Zuge der Baumassnahmen anfallende Bodenabraum ist schichtgerecht zu lagern. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, soweit unverschmutzt, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist für einen Wiedereinbau auf den nicht baulich beanspruchten Flächen vorzusehen bzw. für bodenverbessernde Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu nutzen.

Maßnahmen zum Monitoring

Die Einhaltung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Einhaltung der höchstzulässigen Grundflächenzahl sind zu überprüfen. Die Existenz von Altlasten ist im bisherigen Bebauungsplan-Verfahren nicht bekannt geworden. Ggfls. ergibt sich im Weiteren ein Altlastenverdacht, dann ist während der weiteren Realisierungsschritte unter gutachterlicher und behördlicher Überwachung eine Sanierung durchzuführen.

Zuständig: Stadt Schwerte, Kreis Unna, Bodengutachter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derartige schützenswerte Sach- und Kulturgüter sind im Bereich der Bauflächen nicht vorhanden bzw. sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Ein Eingriff in geschützte Denkmäler und sonstige kulturell wertvolle Objekte findet nicht statt. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

| | | | | |
|-------------|--------|--------|------|-----------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|-------------|--------|--------|------|-----------|

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich, da keine Auswirkungen erwartet werden.

Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.d. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Oberflächengewässer.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die Weiterführung der angrenzenden bestehenden Kanalisation und wird von dort der kommunalen Abwasserkläranlage zugeführt. Die vorhandenen Kanalwege sind auch für die anfallenden Mengen bei vollständiger baulicher Realisierung der Planung ausreichend dimensioniert.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, also die Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen mit dem Sickerwasser wird durch die bauliche Beanspruchung und Bewirtschaftung, insbesondere während der Bauphase durch Treib- und Schmierstoffe der Baufahrzeuge und -Maschinen erhöht.

Ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist wird im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft.

Bewertung

Im Plangebiet sind keine besonders schützenswerten Ökosysteme wie Quellen, Quellfluren, natürliche Fließgewässer oder regelmäßig überschwemmte Bereiche vorhanden. Die natürliche Grundwasserbildung und Grundwasserströmung wird im Plangebiet durch die Versiegelung bisheriger unversiegelter Flächen stark eingeschränkt. Insbesondere während der Bauphase besteht ein erhöhtes Risiko einer temporären Wasserkontamination durch austretende Treib- und Schmierstoffe von Baumaschinen und -geräten. Die im Erdreich befindlichen Gebäudeteile werden voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen. Maßgebend für die Bewertung der Erheblichkeit ist allerdings die Lage im Siedlungskörper von Schwerte.

| | | | | |
|-------------|---------------|--------|------|-----------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|-------------|---------------|--------|------|-----------|

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich ist im Rahmen der festgesetzten Maßnahmen ebenfalls erfüllt.

Maßnahmen zum Monitoring

Die ordnungsgemäße Bepflanzung und dauerhafte Erhaltung der festgesetzten Grünflächen ist zu überprüfen.

Zuständig: Stadt Schwerte, Kreis Unna, Staatliches Umweltamt

Luft und Klima

Dem Untersuchungsgebiet kommt keine besondere Aufgabe im Hinblick auf Luftreinigung, Entstehung von Frischluft oder sonstiger lufthygienischer Bereiche zu. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Versiegelungen derzeit unbebauter Teilfläche können die mikroklimatischen Bedingungen (Kaltluftentstehung, Luftaustausch, Aufheizung) jedoch geringfügig negativ aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation verändern. Durch die geplante Nutzung ist von einer erhöhten Luftschadstoff- und Geruchsemission durch entstehenden Erschließungs- und Lieferverkehr, den Betrieb von Feuerungsanlagen auszugehen.

Bewertung

Die Beeinträchtigungen sind als „sehr gering“ einzustufen. Erhebliche klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen durch das Vorhabengebiet aus Versiegelung, Überformung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der Größe der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Durch die bauliche Inanspruchnahme wird weder eine für das Umfeld wichtige Frischluftschneise noch ein zugehörendes Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

| | | | | |
|--------------------|--------|--------|------|-----------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|--------------------|--------|--------|------|-----------|

Ausgleichmaßnahmen

In der Bebauungsplanung werden partielle Grünbereiche mit umfangreichen Pflanzgeboten festgesetzt.

Maßnahmen zum Monitoring

Die in dieser Hinsicht festzusetzenden Maßnahmen sowie die Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sind bezüglich ihrer ordnungsgemäßen Ausführungen und dauerhaften Erhaltung zu überprüfen.

Zuständig: Stadt Schwerte Kreis Unna

Landschaft

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie aufgrund seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ein wesentliches Kriterium zur Beurteilung der Empfindlichkeit oder Belastungsintensität von Landschaftsbildern stellt die visuelle Verletzlichkeit der Landschaft gegenüber anthropogenen Eingriffen dar.

Das Plangebiet ist bereits heute anthropogen überformt. Visuelle Beeinträchtigungen werden durch die beabsichtigte Planung zwar vorbereitet, jedoch werden Ausgleichsmaßnahmen durch eine starke Randeingrünung, Begrünung der Stellplätze und Eingrünung der Dächer herbeigeführt. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen ist ein Einfügen in den umgebenden städtischen Raum gewährleistet.

Bewertung

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage. Festgesetzte Pflanzungen bzw. Erhaltungsgebote für bestehende Bäume bewirken eine ortsbildverträgliche Einbindung der baulichen Anlagen.

| | | | | |
|-------------|--------|--------|------|-----------|
| sehr gering | gering | mittel | hoch | sehr hoch |
|-------------|--------|--------|------|-----------|

Ausgleichsmaßnahmen

Von der baulichen Umnutzung des Plangebiets gehen keine Störungen des Erscheinungsbildes aus bzw. werden durch umfangreiche Festsetzungen von Pflanzgeboten deutlich reduziert.

Maßnahmen zum Monitoring

Die in dieser Hinsicht festzusetzenden Maßnahmen sind bezüglich ihrer Einhaltung und dauerhaften Erhaltung und Pflege zu überprüfen.

Zuständig: Stadt Schwerte, Kreis Unna

Land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet umfasst keine landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ein Teil der Fläche wird mit einem Pflanzgebot für heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume belegt.

Ausgleichsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich

Maßnahmen zum Monitoring

Sind nicht erforderlich.

Prognose Nullvariante

Bei Nicht-Durchführung würden die Flächen entsprechend ihrer derzeit fehlenden Nutzung weiter brachfallen. Der derzeitige Umweltzustand bliebe erhalten, würde jedoch ökologische Eingriffe an anderer Stelle bedingen.

Prognose bei Realisierung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird das städtebauliche Erscheinungsbild durch die bauliche Umnutzung verändert. Die anschließende überwiegend von Einzelhandelsnutzung geprägte Nutzungsstruktur erzeugt im Vergleich zur derzeitigen Situation erhöhte Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Emissionen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren - insbesondere mit Lebensmitteln - wird verbessert. Es wird Kaufkraft in Schwerte gebunden.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Der Bebauungsplans bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Eingriff in den Naturhaushalt und in die Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) vor. Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i.V. mit § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die bauleitplanerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die Alleebäume entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze bleiben weitestgehend erhalten.

Umrahmende Grünflächen und Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes verringern den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. gleichen Teile dieses Eingriffs aus.

Zum Vollaussgleich der Eingriffe sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese sind in der Vervollständigung der Platanenallee westlich des Plangebietes und in der Schaffung eines Vogelschutzgehölzes am Holzener Weg zu sehen.

Plankonforme Alternativen

Das Plangebiet wird künftig im derzeit im Parallelverfahren aufzustellenden Flächennutzungsplan als „Sondergebiet; Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht vorhanden bzw. aufgrund des vorhandenen Gebietstypus nicht realistisch. Mögliche Standortalternativen wurden im Zuge des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Schwerte geklärt. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten haben jedoch keine realistische Perspektive auf Umsetzung.

Zusätzliche Angaben

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Besichtigung und Kartierung der Biotoptypen durch das Büro für Bauleitplanung, BFB (Meinerzhagen) im März 2008 durchgeführt.

Die Belange von Eingriff und Ausgleich in Boden, Natur und Landschaft sind Inhalt der Begründung und des Umweltberichtes. Die Größe des Plangebietes und der Wert der betroffenen Biotope erfordern zum derzeitigen Planungsstand keinen gesonderten landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Folgende Gutachten wurden im Verlauf des Verfahrens erarbeitet und in die Abwägung eingestellt:

- Baugrundgutachten (u.a. Versickerung, Altlasten)
- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- Einzelhandelsgutachten

Zusammenfassung

Bei Realisierung der Planung entstehen keine oder nur geringfügig negative Auswirkungen auf Menschen, Sach- und Kulturgüter. Der Gewässerhaushalt wird ebenso in Teilbereichen verändert wie der Bereich Boden und Bodenversiegelung. Diese stellen Eingriffe von höherer Intensität dar. Ein kleinerer im Geltungsbereich bestehender Baumbestand geht bei Realisierung der Planung dauerhaft verloren.

Die Planung trägt maßgeblich zur Deckung der bestehenden Baugrundnachfrage nach Flächen für großflächigen Einzelhandel in stadtzentraler Lage bei.

Die Auswirkungen einer Realisierung der Planung auf die Schutzgüter sind nach derzeitiger Einschätzung nicht erheblich nachteilig und werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Es werden Maßnahmen zur Überwachung der Festsetzungen, gesetzlicher Grenzwerte und der Baumaßnahmen vorgeschlagen, die sicherstellen sollen, dass es in Zukunft zu keiner unerwarteten Überschreitung der Erheblichkeit nachteiliger Auswirkungen kommt.

Meinerzhagen, 10.05.2010

Stadtplaner, im Auftrag Kräling Grundstücks mbH, Dortmund

Schürmann

Schwerte, 12.05.2010

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Mork



Anlage 2
Maßnahmenplan