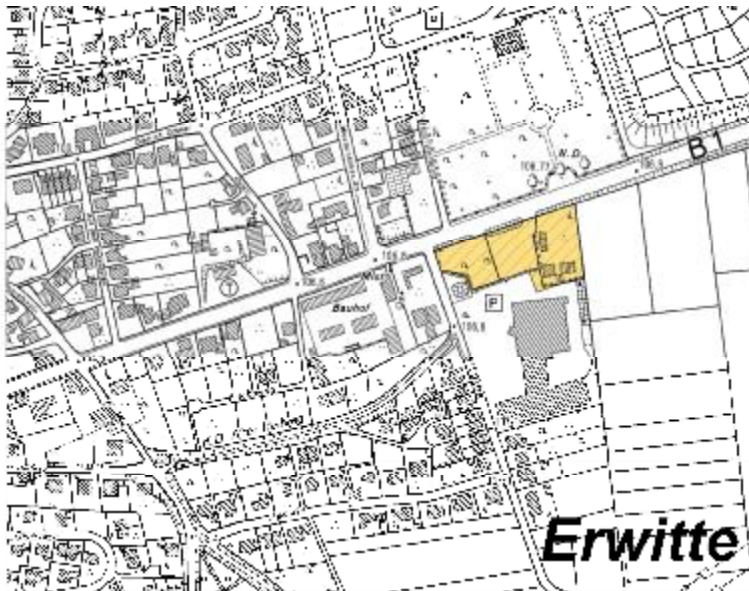


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
zum Bebauungsplan Erwitte Nr. 42**

**„Triffeld“**



---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
Mai 2012

Verfahrensstand:  
Erneute Offenlage



## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 05.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 42 „Triffeld“ beschlossen. Der Rat der Stadt Erwitte hat am 06.07.2010 den bereits gefassten Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wieder aufgehoben, weil die vorgesehene Grundstückerschließung bei der gegebenen Plankonzeption aufgrund der Weigerung der Grundstückseigentümer nicht umgesetzt werden konnte. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Zulassung eines Discountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> fortzuführen. Hierdurch soll ein Gesamtkonzept umgesetzt werden, das die Verlagerung des im Einkaufszentrum „Hellweg / Wemberweg“ ansässigen Discounters sowie auf dessen Fläche die Erweiterung des dortigen Lebensmittelvollversorgers und die Aufwertung des Backshops zu einem SB-Cafe vorsieht. Der Verbrauchermarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 qm erhalten. Die Pächter und Grundstückseigentümer haben dem Gesamtkonzept ausdrücklich zugestimmt.

Der zentrale Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) soll auf diese Fläche ausgedehnt werden. Das Zentrenkonzept der Stadt Erwitte wird zeitgleich fortgeschrieben.

### **A) LAGE DES BEBAUUNGSPLANBEREICHES**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Erwitte und wird begrenzt im Norden durch den Hellweg, im Westen durch den Wemberweg, im Süden durch das Einkaufszentrum „Am Hellweg/Wemberweg“ und im Osten durch eine ehemalige Gärtnerei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 0,7 ha groß. Der Bereich grenzt unmittelbar nördlich an das „Sondergebiet Wemberweg“ an und arrondiert insofern den Einzelhandelsstandort am östlichen Ortsrand von Erwitte. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Erwitte, Flur 7, Flurstücke 656, 655, 416 und 415 überwiegend sowie ein kleiner Teilbereich aus dem Flurstück 354.

### **B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit ein Gebrauchtwagenhändler sowie Brachflächen, die zuvor zum Teil ebenfalls als Gebrauchtwagenhandel und zum Teil als Gärtnerei genutzt worden sind. Da die zukünftige Nutzung des Areals aus verschiedenen Gründen in den letzten Jahren ungewiss war, ist dort aufgrund mangelnder Investitionen und Unterhaltung ein städtebaulich unbefriedigender Zustand entstanden. Nach zahlreichen Verhandlungen mit den beteiligten Grundstückseigentümern und –pächtern sind tragfähige Nutzungskonzepte entwickelt worden, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtlich abgesichert werden sollen. Entsprechend der bestehenden wie auch der geplanten Nutzung wird hier „Mischgebiet“ gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### **C) ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, EINZELHANDELSKONZEPT**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) stellt die Stadt Erwitte als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich an der Entwicklungsachse 2. Ordnung dar.

Im Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreise Soest und Hochsauerlandkreis wird der Geltungsbereich als Agrarbereich dargestellt.

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte wird der Bereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Fläche ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Erwitte im Gegensatz zur angrenzenden Sondergebietsfläche noch nicht als Zentraler Versorgungsbereich

ausgewiesen. Die Ausweisung soll aber im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Mischgebietsfläche ausgedehnt werden. Das Zentrenkonzept der Stadt Erwitte wird zeitgleich fortgeschrieben.

Der geplante Gebäudekörper an der B 1 am Standort Wemberweg führt zu einer Arrondierung des Geländes und zu einer sinnvollen Raumkantenbildung. Die Stellplatzflächen bilden mit dem Bestand eine Einheit und die heute sehr unbefriedigende Ortseingangssituation wird erheblich verbessert.

Weitere Planungen mit Auswirkungen auf das o. g. Gebiet liegen nicht vor.

#### **D) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN**

Es ist vorgesehen, den im westlichen Bereich ansässigen Gebrauchtwagenhandel am Standort zu belassen. Das Betriebsgelände wird durch Festsetzung einzelner Fahrzeug-Ausstellungsflächen baulich geordnet und durch Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gestalterisch aufgewertet. Die Größe der einzelnen Ausstellungs-„Inseln“ stellt gleichzeitig sicher, dass nicht mehr als 45 Fahrzeuge abgestellt werden. Be- und Entladevorgänge können auf dem Betriebsgrundstück erfolgen. Im rückwärtigen Bereich ist eine überbaubare Grundstücksfläche für das mittelfristig geplante Wohn- und Bürogebäude des Betriebsinhabers vorgesehen. Eine kleinere überbaubare Fläche im mittleren Grundstücksbereich schafft die Möglichkeit zur Errichtung eines Imbiss-Betriebes. Für Besucher und Bewohner sind insgesamt 6 Stellplätze vorgesehen.

Im östlichen Bereich ist eine überbaubare Grundstücksfläche von 60,00 m x ca. 45,00 m (Mittelwert) vorgesehen. Hier soll ein Gesamtkonzept umgesetzt werden, das die Verlagerung des im Einkaufszentrum „Hellweg/Wemberweg“ ansässigen Discounters sowie auf dessen Fläche die Erweiterung des dortigen Lebensmittelvollversorgers und Aufwertung des Backshops zu einem SB-Cafe vorsieht. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche lässt dem Investor einen ausreichenden Spielraum zur Errichtung eines Gebäudes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

Als Kundenzufahrt des Objektes wird die vorhandene Zufahrt des Einkaufszentrums „Wemberweg“ außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes genutzt. Die Anlieferung erfolgt – ebenfalls gemeinsam mit dem vorhandenen Einkaufszentrum – durch die im Planentwurf festgesetzte Zufahrt von der Bundesstraße 1. Für das geplante Objekt stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. In der nicht genutzten überbaubaren Fläche sollen noch zusätzliche Stellplätze errichtet werden.

Als **Art der baulichen Nutzung** gilt für den Gesamtbereich „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO. Ziel ist es, im Mischgebiet Vergnügungsstätten auszuschließen. Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Spiel- oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten, gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (Vergnügungsstätten, soweit sich nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) werden auch in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zugelassen. Auch ausnahmsweise werden kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten in der Nähe von Wohngebieten können zu städtebaulich erheblichen Störungen führen. Da die Umgebung dieses Mischgebietes geprägt ist durch eine hohe Wohnnutzung, ist es gerechtfertigt, die Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnruhe auszuschließen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch

- die Grundflächenzahl
  - die Geschossflächenzahl und
  - die Zahl der Vollgeschosse
- bestimmt.

Es gilt für den westlichen Teil eine **zweigeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,4 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,8 in **offener** Bauweise.

Im östlichen Bereich ist eine **eingeschossige Bauweise** mit einer **Grundflächenzahl** von 0,4 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,8 in **offener** Bauweise festgesetzt.

Es wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen, dass die Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 100 % überschritten werden darf.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung der **Firsthöhen** gesteuert. Sie darf max. 10,50 m betragen, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

Aus gestalterischen Gründen sind für den westlichen Bereich Satteldächer mit einer Minstdachneigung von 20° festgesetzt.

Diese Festsetzungen belassen dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung einen genügend großen Gestaltungsspielraum. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.

## **E) VER- UND ENTSORGUNG**

Die Stromversorgung (RWE) erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz, das in den angrenzenden Straßen betriebsbereit vorhanden ist. Die Wasserversorgung wird durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser getrennt zu sammeln und über eine Regenrückhaltung kontrolliert dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuleiten. Damit ist der § 51a LWG NW ausreichend berücksichtigt.

Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation an das bestehende Kanalnetz der Stadt Erwitte angeschlossen und der Zentralkläranlage zugeführt.

Die Anlagen für die **Versorgung mit Gas und Telefon** werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben hergerichtet.

## **F) IMMISSIONSSCHUTZ**

Durch die Arrondierung des Einkaufszentrums wird es nur zu geringfügig mehr KFZ-Verkehr kommen. Aufgrund der Vorbelastung dieses Bereiches werden keine nennenswerten Immissionen durch die Planung hervorgerufen.

## **G) ALTLASTEN / ALTLASTENVERDACHTSSTANDORTE**

Im Plangebiet liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 4316-48 „ehem. Tankstelle“. Standorte, auf denen gesundheitsgefährdende Stoffe zu vermuten sind, sogenannte Altlastenverdachtsstandorte, können möglicherweise Beeinträchtigungen für die angrenzenden Flächen bedeuten oder sind in ihrer eigenen Nutzung eingeschränkt. Diese lassen allerdings keine Rückschlüsse auf eine tatsächliche Gefährdung zu. Konkreten Bau- oder Untergrundmaßnahmen in diesem Bereich müssen vorab mit der Abt. Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest abgestimmt werden.

Folgendes ist zu beachten:

1. Bei Auskofferungsarbeiten, Untergrundarbeiten und anderen Vor-Ort-Arbeiten ist die Überwachung durch einen Altlastengutachter notwendig. Einzelheiten sollten rechtzeitig mit der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz abgestimmt werden.
2. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

## **H) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

## **I) NATUR UND LANDSCHAFT, AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND ARTENSCHUTZ**

Die Stadt Erwitte ist bemüht, bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauungspläne, diese so weit wie möglich gering zu halten. Bei dem Plangebiet handelt es sich aber um einen stark vorbelasteten Bereich, der im hohen Maße bereits versiegelt ist. Durch die Festsetzung von gliedernden Grünbereichen sollen Ausgleichsmaßnahmen vorrangig im Plangebiet selbst angestrebt, wenn durch die festgesetzten Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung des Gesamtbereichs erfolgen kann.

Zur Arrondierung des Einkaufszentrums und zur Neugliederung des Plangebietes bietet sich die Überplanung des Bereichs an. Allerdings wird mit diesem Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. §1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muss.

Für die Bewertung wurde die Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen zu Hilfe genommen. Die Veränderungen des Bestandes aber auch schon festgesetzte Nutzungen auf den Grundstücken wurden analysiert und mit einem Faktor versehen. Die daraus resultierende Bilanzierung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft herbeiführen. So soll besonders der Randbereich entlang der B 1 mit Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB eine Pufferzone zu den überbaubaren Flächen bilden. Auch zusammen mit den Anpflanzungen zwischen den Stellplatzflächen kann ein vollständiger Ausgleich nicht erreicht werden.

<b>Flächenbilanzierung/Bauleitplanung</b> Eingriffsbilanzierung gem. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW; herausgegeben vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen Recklinghausen März 2008							
<b>Bebauungsplan Erwitte Nr. 42 „Triffeld“</b>							
<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Ausgangsplan)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)		(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp. 5 x Sp. 6)	(Sp. 4 x Sp. 7)
	1.1	versiegelte Fläche	3429	0	1,0	0	0
	1.3	Schotter- und Kiesfläche (Fl. 656)	1769	1,0	1,0	1,0	1769
	5.1	Brachfläche < 5 Jahre (Teilfläche Fl. 415)	1203	4,0	1,0	4,0	4812
	7.2	Gebüsche	330	5,0	1,0	5,0	1650
	7.4	Baumgruppe (Teilfläche auf Fl. 655)	100	5,0	1,0	5,0	500
<b>Gesamtflächenwert A</b>			<b>6831</b>				<b>8731</b>
<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Triffeld“</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Ausgangsplan)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )   (%)	(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp. 5 x Sp. 6)	(Sp. 4 x Sp. 7)
	1.1	versiegelte Fläche (Zufahrt u. überbaub. Fläche, Stellplätze)	4982	0,0	1,0	0,0	0
	1.3	Wassergebundene Decke (Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien)	551	1,0	1,0	1,0	551
	2.2	Begleitgrün zwischen den Stellplatzreihen	201	2,0	1,0	2,0	402
	7.2	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	1097	5,0	1,0	5,0	5485
<b>Gesamtflächenwert B</b>			<b>6831</b>				<b>6438</b>
<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>							<b>-2293</b>

Die Bilanzierung zeigt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden kann. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet ein Defizit von 2293 Werteinheiten, das entspricht einer Fläche von 764 m<sup>2</sup> bei einer Wertigkeit der Ausgleichsfläche von 2 Werteinheiten (intensiv genutzter Acker) hin zu einer standortgerechten Gehölzfläche mit 5 Werteinheiten. Diese Fläche wird aus dem Ökopool der Stadt Erwitte in der Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 4, Flurstück 710 (Muckenbruch 1, Größe insgesamt 18.612 m<sup>2</sup>, Umwandlung von Ackerfläche in Gehölzfläche) genommen.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten (nationale Arten) sowie die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten werden durch die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG geschützt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich von Erwitte handelt, der seit Jahrzehnten bebaut ist und der durch hohes

Verkehrsaufkommen stark belastet ist, ist nicht damit zu rechnen, dass hier Arten, die dem Artenschutz unterliegen, auftreten. Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Überplanung von Brachflächen und die Behebung von städtebaulichen Missständen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine kleine Fläche handelt, die stark vorbelastet ist, werden Artenschutzbelange im Sinne des § 42 BNatSchG hier nicht berührt.

Der Grenzbereich des Plangebietes befindet sich im 300-m-Abstand zum östlich gelegenen Europäischen Vogelschutzgebiet Hellwegbörde. Da nur der äußerste östliche Rand des Plangebietes unterhalb des Mindestabstandes von 300 m liegt und diese Fläche bereits durch die frühere Nutzung vorbelastet ist, kann man davon ausgehen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes kommt.

## **1. Umweltbericht**

### **1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben**

#### **1.1.1. Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Erwitte und wird begrenzt im Norden durch den Hellweg, im Westen durch den Wemberweg, im Süden durch das Einkaufszentrum und im Osten durch eine ehemalige Gärtnerei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 0,7 ha groß.

Der Bereich grenzt unmittelbar nördlich an das „Sondergebiet Wemberweg“ an und arrondiert insofern den Einzelhandelsstandort am östlichen Ortsrand von Erwitte.

#### **1.1.2. Art des Vorhabens**

Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit ein Gebrauchtwagenhändler sowie Brachflächen, die zuvor zum Teil ebenfalls als Gebrauchtwagenhandel und zum Teil als Gärtnerei genutzt worden sind. Da die zukünftige Nutzung des Areals aus verschiedenen Gründen in den letzten Jahren ungewiss war, ist dort aufgrund mangelnder Investitionen und Unterhaltung ein städtebaulich unbefriedigender Zustand entstanden. In der Zwischenzeit sind jedoch mit den beteiligten Grundstückseigentümern und -pächtern tragfähige Nutzungskonzepte entwickelt worden, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtlich abgesichert werden sollen. Entsprechend der bestehenden wie auch der geplanten Nutzung wird hier „Mischgebiet“ gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### **1.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Bedarf an Grund und Boden für das Plangebiet beträgt etwa 0,7 ha, wovon aber bereits der überwiegende Teil genutzt wird oder sich als Brachfläche in einem städtebaulich desolaten Zustand befindet. Insgesamt kommt es nur zu einer geringfügigen Mehrversiegelung in dem Planbereich.

s.o. Kompensationsermittlung

## **1.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### **1.2.1. Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale**

Das Bebauungsplangebiet am östlichen Ortsrand von Erwitte mit einer Gesamtgröße von ca. 0,7 ha ist wie oben beschrieben eine Fläche, die das Einkaufszentrum am Wemberweg arrondiert und z.T. schon genutzt wird, sich aber städtebaulich in einem desolaten Zustand befindet. Die ehemalige Gärtnerei liegt als Brachfläche am äußeren Rand des Plangebietes. Durch den Verkauf der Fläche ist eine Investitionsbereitschaft durch den neuen Eigentümer gegeben. Er strebt eine Einzelhandelsnutzung als Ergänzung zum bestehenden Einkaufszentrum Wemberweg an. Die Flächen sollen städtebaulich neu geordnet und als Ortseingangsbereich entsprechend aufgewertet werden. Eine Eingrünung mit Festsetzung einer Pflanzliste zur B1 ist im Bebauungsplan festgesetzt.

### **1.2.2. Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Lärmschutzes aber auch wirtschaftliche Funktionen, wie die Forst- und Landwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Die Vorhaben des o. g. Bebauungsplans belasten die Anwohner nur durch ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen, dessen Lärmimmissionen durch die Vorbelastung des Bereiches hinnehmbar sind. Die Bebauung ruft ästhetische und optische Veränderungen hervor, die hier aber eher positiv zu bewerten sind, da brachgefallene Flächen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind nicht vorhanden.

### **1.2.3. Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Die im Vorhabengebiet vorkommende Fauna und Flora basiert auf der derzeitigen Nutzung, wobei seltene oder bedrohte Arten an dieser Stelle nicht bekannt sind. Die Nähe zum bestehenden Einkaufszentrum unterstützt diese Vermutung. Durch das Planvorhaben wird es daher zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes im Sinne des Landschaftsgesetzes kommen, sondern nur zu Verlagerungen. Vorhandene Pflanzen- und Tierstrukturen der näheren bebauten Umgebung werden sich in den begrünten Randbereichen wieder ansiedeln.

### **1.2.4. Schutzgüter Boden und Wasser**

Auswirkungen sind durch das Vorhaben im Bereich Versiegelungen und Grundwasserbeeinträchtigungen gegeben. Da es sich aber um einen vorbelasteten Bereich handelt, der schon im hohen Maße versiegelt bzw. teilversiegelt ist, kommt es zu keinen großen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Im Plangebiet liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 4316-48 „ehem. Tankstelle“. Standorte, auf denen gesundheitsgefährdende Stoffe zu vermuten sind, sogenannte Altlastenverdachtsstandorte, können möglicherweise Beeinträchtigungen für die angrenzenden Flächen bedeuten oder sind in ihrer eigenen Nutzung eingeschränkt. Diese lassen allerdings keine Rückschlüsse auf eine tatsächliche Gefährdung zu. Konkrete Bau- oder Untergrundmaßnahmen in diesem Bereich müssen vorab mit der Abt. Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest abgestimmt werden.



#### 1.2.5. Schutzgüter Klima und Luft

Eine (größere) Bebauung führt zu Veränderungen der klimatischen Verhältnisse innerhalb der Siedlungsbereiche. Ansteigende Temperaturen und Frischluftminderung sind u. a. die Folgen, was sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirkt. Diese, oft bei größeren Bebauungseinheiten zu beobachtenden Verschlechterungen des Stadtklimas, sind bei kleinteiligen Ortslagen mit einer aufgelockerten und niedrigen Bauweise kaum zu erwarten, so dass keine wesentliche und nachhaltige negative Veränderung im Kleinklimabereich durch die geringe neue Bebauung ausgeschlossen werden können.

#### 1.2.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird vor allem durch die unbefriedigende städtebauliche Eingangssituation mit den brachliegenden ehemals gewerblich genutzten Flächen und dem noch vorhandenen Autohändler geprägt. Durch die Überplanung des Bereiches kommt es zu einer sinnvollen Raumkantenbildung und der östliche Orteingangsbereich von Erwitte wird erheblich aufgewertet. Durch die Neubebauung werden zwar einige Gehölze entfernt werden müssen, aber nach der neuen Eingrünung des Planbereiches erhält der Ort einen markanten Abschluss.

#### 1.2.7. Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Wissensstand im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

#### 1.2.8. Schutzgut Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form von Gebäuden, die sich aber in einem desolaten Zustand befinden und seit einigen Jahren nicht mehr genutzt werden und leer stehen. Für eine Einzelhandelsnutzung kommen sie nicht infrage, da sie sich von ihrem Zuschnitt nicht eignen. Bei einer Neubebauung würden diese abgerissen.

#### 1.2.9. Schutzgüter Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um für das Vorhaben bezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen überwiegend Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungsstruktur aus, da durch die bestehende gewerbliche Nutzung die anderen Schutzgüter hauptsächlich beeinflusst werden. Wesentliche Auswirkungen, die das Schutzgütergefüge nachhaltig verändern und negative Folgen herbeiführen können sind nicht erkennbar, da die Wirkungen der einzelnen Schutzgüter nicht nachhaltig reduziert werden.

Schutzgut Mensch:	Wohn- und Wohnumfeldfunktion, Erholungsfunktion
Schutzgut Pflanze/Tier:	Wegfall von bestehender Vegetation Verlust von Lebensräumen und ihren Funktionen (Biotopfunktionen)
Schutzgut Boden:	geringe ökologische Nutzung, Versiegelungen
Schutzgut Wasser:	Durchfluss ins Grundwasser, Retentionsraum
Schutzgut Klima:	Kaltluftproduktion
Schutzgut Luft:	Ventilationsraum

Schutzgut Landschaft: Veränderung des Landschaftsbildes

### 1.3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

#### 1.3.1. Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die im Bebauungsplan beschriebenen Festsetzungen des Vorhabens definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Der geplante Gewerbe- und Einkaufsbereich als bauliches Element verursacht Wirkungen auf die Schutzgüter

Mensch:	Aufwertung der Ortseingangssituation, unwesentliche Erhöhung der Lärmimmissionen, Verbesserung der Einkaufssituation
Pflanze:	geringer Verlust von Vegetation, qualitative Erweiterung durch Pflanzfläche
Tier:	geringer Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen, qualitative Erweiterung der Fauna und Habitate in der Pflanzfläche
Boden:	Verlust von natürlicher Erdoberfläche, Verlust von Retentionsraum
Wasser:	Versickerungsverlust von Oberflächenwasser
Klima:	Veränderungen nicht erkennbar
Luft:	Veränderungen nicht erkennbar
Landschaft:	Elemente des Ortsrandes werden verbessert
Kultur-/Sachgüter	keine Auswirkungen

Die räumlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan betreffen hauptsächlich die Bereiche Mensch sowie Landschaft und Natur.

#### 1.3.2. Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. durch Planungsverzicht erreichen. Da aber im Vorfeld durch die Ausweisung des Sondergebietes Einkaufszentrum Wemberweg bereits eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eingeleitet und verfestigt wurde, stellt die geringfügige bauliche Ergänzung eine planerisch sinnvolle und akzeptable Lösung dar. Darüber hinaus soll ein städtebaulicher Missstand an dieser Stelle behoben werden.

#### 1.3.3. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Durch die Festsetzung von Sickerpflaster auf den Stellplatzflächen kommt es in Teilbereichen nur zu einer Teilversiegelung.

Das Betriebsgelände des Gebrauchtwagenhändlers wird durch Festsetzung einzelner Fahrzeug-Ausstellungsflächen baulich geordnet und durch Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gestalterisch und ökologisch aufgewertet. Die Größe der einzelnen Ausstellungs-„Inseln“ stellt gleichzeitig sicher, dass nicht mehr als 45 Fahrzeuge abgestellt werden.

#### 1.3.4. Ausgleichsmaßnahmen

In dem Abschnitt I) NATUR UND LANDSCHAFT, AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND ARTENSCHUTZ der Begründung sind Ausführungen zur Art und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemacht worden.

### **1.4. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Wie jede städtebauliche Planung, so stellt auch dieser Bauleitplan einen Eingriff in den Bestand dar. Ziel ist es aber einen städtebaulich desolaten Bereich neu zu ordnen und durch den ergänzenden Bau eines Geschäftshauses das Einkaufszentrum am Wemberweg zu arrondieren. Beeinträchtigungen und Auswirkungen der Planung sind im Vorfeld untersucht worden und führten zu folgenden Ergebnissen:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tier, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter, Sachgüter und Schutzgüter Wechselwirkungen sind nur in geringem Ausmaß oder gar nicht vorhanden bzw. können durch Maßnahmen zum Boden- und Landschaftsschutz verringert werden, so dass hiervon keine wesentlichen negativen Folgewirkungen zu erwarten sind. Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bewirken, dass die negativen Begleiterscheinungen eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemildert werden und keine wesentlichen ökologischen Verluste entstehen.

Unter Abwägung aller umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planung und den daraus evtl. resultierenden geringen Veränderungen entstehen kann, sind die Beeinträchtigungen nicht so erheblich und nachhaltig, dass sie den Anlass und die Durchführung der Planung, die sich in der städtebaulich sinnvollen Ergänzung des Einkaufsstandortes in Erwitte ergeben, verhindern sollten.

## **2. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte**

### **2.1. Flächenbilanzierung**

Aus der Kompensationsermittlung (s. Begründung unter I) ist die Flächenbilanzierung ersichtlich.

### **2.2. Bodenordnung**

Keine Veränderungen

### **2.3. Verfahren**

Der o. g. Bebauungsplan soll auf der Grundlage der §§ 1 - 4 und 8 - 10 BauGB erstellt werden und beinhaltet die erforderlichen Mindestfestsetzungen gemäß § 30 BauGB.

### **2.4. Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB und der Anlage Nr. 3. b) ist die Gemeinde verpflichtet eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten durchzuführen. Durch die geringen Veränderungen im Bebauungsplan sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass ein Monitoring-Prozess von der Stadt Erwitte nicht eingeleitet werden muss.