

## **C. Begründung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **"Am Hellweg/Wemberweg" in Erwitte**

#### Vorbemerkung:

In Vorgesprächen mit der Stadt Erwitte hat die Firma Projekta Grundbesitz GmbH (im folgenden der Vorhabenträger) festgestellt, daß ein Bedarf für ein Einkaufszentrum am östlichen Rand der Stadt Erwitte, bestehend aus einem Baumarkt nebst Gartencenter sowie zwei Supermärkten, besteht.

Der Vorhabenträger entwickelt zu diesem Zweck einen Vorhaben- und Erschließungsplan (im folgenden der V&E-Plan), bestehend aus den Teilen

- Teil A - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Teil B - Textliche Regelungen

Der Vorhabenträger wird sich desgleichen in einem gesonderten Durchführungsvertrag verpflichten, sämtliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten nach vorheriger Rücksprache mit der Stadt Erwitte (im folgenden "Stadt") durchzuführen.

#### 1 - Ziele der Planung

Die Planung bezweckt dem Bedürfnis der Stadt Rechnung zu tragen, ein einheitliches, verkehrsgünstig gelegenes Einkaufszentrum, bestehend aus einem Verbrauchermarkt, einem Discountmarkt, einem Baumarkt mit einem Gartencenter, für die Stadt zu errichten.

Durch das vom Vorhabenträger entwickelte Nutzungskonzept sollen die Belange der Bürger der Stadt zur Schaffung günstiger Einkaufsmöglichkeiten in besonderem Maße berücksichtigt werden. Dabei findet vor allem der Umstand Berücksichtigung, daß es im inneren der Stadt an den erforderlichen Flächen zur Errichtung gleichwertiger Einkaufsmöglichkeiten ermangelt.

Das geplante Vorhaben ergänzt die im umliegenden Gebiet vorhandene Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnbebauung.

#### 2 - Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Vorhabenträger hat durch das Ingenieurbüro Gasse und Schuhmacher einen landschaftspflegerischen Begleitplan erstellen lassen. Dieser kommt in seiner Zusammenfassung zu folgenden Erwägungen:

„Der Vorhabenträger beabsichtigt den Bau eines Einkaufszentrums "Am Hellweg/Wemberweg" im Bereich des östlichen Ortsrandes der Stadt Erwitte/Kreis Soest.

Die geplanten Gebäude sollen auf einem als Ackerfläche genutzten ca. 1,5639 ha großen Areal errichtet werden.

Die benachbarten Flächen werden sowohl ackerbaulich, wie auch als Obstwiesen genutzt. Im Westen grenzt der Wemberweg an die Fläche an. Die Saumstrukturen des Grabens und die alten Bäume entlang des Weges sind im Zuge des Ausbaus des Wemberweges zu schützen. Im Norden (B1) befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die heute noch gewerblich genutzt wird.

Das betroffene Gebiet ist durch z.T. intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Allerdings tragen lineare Gehölz- und Saumstrukturen sowie private Gartenflächen mit Obstwiesen in dem vorliegenden Kulturraum zur Aufwertung der strukturärmeren Nutzungsbereiche bei.

Das Bauvorhaben sieht eine Erschließung mit Asphaltflächen und wasserdurchlässiger Pflasterung vor, wobei die Erschließungsflächen für den ruhenden und fließenden Verkehr ca. 0,7 ha einnehmen werden. Die Gebäudeflächen werden ca. 0,5 ha der Fläche in Anspruch nehmen. Die Stellplätze werden voraussichtlich 0,2 ha Fläche beanspruchen, hier ist je Stellplatzquartett eine Baumpflanzung vorgesehen.

Eingriffskonflikte entstehen durch die oben angesprochenen Belastungswirkungen sowie durch die Versiegelung von Ackerfläche im Rahmen des Bauvorhabens und der damit einhergehenden Emissionsverstärkung von Lärm und Abgasen sowie durch den mit dem Bauvorhaben verbundenen Ausbau des Wemberweges im Eingriffsbereich mit der Folge, daß wertvolle Saumstrukturen und Bäume entlang des Entwässerungsgrabens beeinträchtigt werden.

Nach Durchführung verschiedener Minimierungsmaßnahmen zur Begrenzung der negativen Eingriffswirkungen (Verringerung des Bauvolumens auf der Fläche, Schutz von Randstrukturen, Baumschutz, Anpflanzungen von Bäumen im Stellplatzbereich, Einhaltung von Sicherheitsabständen zu benachbarten Flächen) besteht nach der Eingriffsbilanzierung (Soester Modell), jedoch noch Kompensationsbedarf, der durch geeignete Maßnahmen auf einer entsprechenden Kompensationsfläche erbracht werden soll. Diese sollen den Funktionsverlust in den Eingriffsbereichen an anderer Stelle ersetzen."

Die Einzelheiten sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen, soweit es das Plangebiet betrifft.

Die Anforderungen des landschaftspflegerischen Begleitplans führen zu einer finanziellen Belastung des Vorhabenträgers für die auf dem Gelände des V&E-Plans vorgesehenen Maßnahmen in Höhe von 115.763,43 DM. Auf den Kostenvoranschlag wird Bezug genommen.

Die weiteren Kosten für einen vollständigen Ausgleich durch den Zukauf weiterer außerhalb des Plangebiets liegender Flächen machen einen Aufwand in Höhe von 84225,52 DM aus. Nach den Ergebnissen des landschaftspflegerischen Begleitplans müßten folgende weitere Maßnahmen ergriffen werden, die in keinem Verhältnis zu den bisherigen Anstrengungen des Vorhabenträgers zur Eingriffsminimierung stehen:

Die Basis der Ermittlung bildet der ermittelte Kompensationsbedarf von 2107,7 qm, nach dem Soester Modell zur Eingriffsermittlung. Dieser Flächennachweis soll zusätzlich zu den auf dem betroffenen Gelände vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen erbracht werden.

Zu diesem Zweck wäre eine entsprechende Fläche zu erwerben und grundbuchlich zu sichern. Auf dieser Fläche wären Maßnahmen durchzuführen, die die ökologischen Ver-

hältnisse deutlich verbessern würden. Ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang dieser Fläche mit dem Eingriffsraum wäre anzustreben.

Im vorliegenden Fall wurden seitens der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest Flächen angeregt, die im Rahmen des Landschaftsplanes als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind. Augenblicklich werden diese ackerbaulich genutzt und liegen in der Gemarkung Bad Westernkotten der Stadt Erwitte im Bereich des „Bullerloches“ an der B1. Für diese Flächen bestehen, den Grunderwerb betreffend, erhebliche Schwierigkeiten (keine Verkaufsbereitschaft). Die Flächen können aber wegen ihrer idealen Eignung als Grundlage für eine Kostenschätzung dienen. Andere, gleich geeignete Flächen würden einen entsprechenden Kostenaufwand verursachen.

An Maßnahmen wären erforderlich, der Grunderwerb, die Bepflanzung von Teilbereichen der Fläche (z.B. im Anschluß an vorhandene Gehölze), die Nutzungsänderung in Grünland (Extensive Weide/Wiese) und die dauerhafte Sicherung und Pflege der erfolgten Maßnahmen. Ein Pflanzflächenanteil von etwa 40 % der Fläche wäre bei der dort anzutreffenden Situation anzustreben.

Folgende Aufstellung zeigt die zu erwartenden Kosten auf:

- Kosten Grunderwerb	ca. 13,-- DM/qm	2107,7 qm x 13,-- =	27400,-- DM
- Kosten Pflanzung	ca. 25,-- DM/qm	843,0 qm x 25,-- =	21075,-- DM
- Kosten Pflanzungssicherung (Zaun) und Fertigstellungspflege	ca. 15,-- DM/qm	843,-- qm x 15,-- =	12645,-- DM
- Kosten Grünlandanlage	ca. 2,25 DM/qm	1264,7 qm x 2,25 =	2845,58 DM
- Kosten Unterhaltung extensiven Grünlandes(auf 20 Jahre gerechnet)	ca. 5,-- DM/qm	1264,7 qm x 5,-- =	6323,50 DM
- Kosten Unterhaltung/Pflege der Pflanzung (auf 20 Jahre gerechnet, ca. 3 Durchgänge)	ca. 3,50 DM/qm	843,-- qm x 3,50 =	<u>2950,50 DM</u>
Summe der Einzelkosten netto			73239,58 DM
	x 15 % MwSt.		<u>10985,94 DM</u>
Summe der Einzelkosten brutto			<u>84225,52 DM</u>

Nicht berücksichtigt wurden die Nebenkosten für Grunderwerb und die Planungskosten für die betreffende Maßnahme, so daß ohne weiteres von einem Kostenvolumen in Höhe von annähernd 100.000,-- DM auszugehen ist. Dies ist dem Vorhabenträger nicht abzuverlangen, § 1 Abs. 5 Ziff. 8 BauGB ist zu beachten.

Die im Rahmen von § 1 BauGB vorzunehmende Abwägung umfaßt auch die nach dem BNatSchG zu berücksichtigenden Belange. Diese sind in einer abwägenden Betrachtung miteinander ins Verhältnis zu setzen. § 8 a Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BNatSchG verlangt dabei nicht die vollständige Kompensation entsprechend den Vorschriften des Landschaftsschutzgesetzes. Vielmehr ist gem. § 1 Abs. 6 BauGB das Gesamtvorhaben im Verhältnis zwischen dem Ausmaß des Eingriffs, den auf dem Gelände vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen und den Belangen des Satzungsgebers sowie des Vorhabenträgers abwägend zu betrachten.

Die Stadt hat ein erhebliches Interesse an der Errichtung des Einkaufcenters, zur Förderung Ihrer eigenen städtebaulichen Interessen und zur Verbesserung der Einkaufssituation für Ihre Bürger.

Sie hat den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen, indem Sie dem Vorhabenträger Minimierungsmaßnahmen in erheblichem Umfang im Plangebiet abverlangt, die, wie oben ausgeführt, ein Ausmaß in Höhe von 115.763,43 DM ausmachen. Die so getroffenen Maßnahmen, die sich im einzelnen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan ergeben, führen zu einer vorbildlichen Einbettung in das vorhandene Landschaftsbild. Zur offenen Fläche nach Osten führt der vorgesehene Pflanzstreifen ebenso zum Wegfall jeglicher Beeinträchtigung, wie die Anlage zweier Regenrückhaltebecken nicht nur abwasserpolitischen Gesichtspunkten Rechnung tragen, sondern in der Art ihrer Anlage geeignet sind, einen Rückzugsraum für wassergebundene Tierarten zu bilden, der bislang im und um das Plangebiet herum nicht vorhanden ist.

Desweiteren sieht die Planung des Vorhabenträgers eine Fassadenbegrünung der Baukörper vor, die sich im Einzelnen aus der Planzeichnung ergibt.

Darüberhinausgehende Maßnahmen, wie im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehen, stellen eine überobligatorische Erfüllung der sich aus den §§ 8 a Abs. 1 S. 1, 8 Abs. 3 BNatSchG ergebenden Pflichten dar.

Zudem ist zu bezweifeln, daß die zum vollständigen Ausgleich vorgesehenen, außerhalb des Plangebiets liegenden Maßnahmen verpflichtend den Satzungsgeber binden. Eine solche Pflicht in Form eines Optimierungsgebotes sieht der Satzungsgeber jedenfalls nicht, soweit sich diese nicht aus der vorzunehmenden Interessenabwägung ergibt.

### 3 - Erschließung

Die Erschließung des Geländes ist gesichert. Die einzelnen Maßgaben wurden mit den verantwortlichen Ämtern der Stadt erarbeitet.

Eine umfassende Erschließungsplanung ist durch ein Ingenieurbüro erstellt worden. Diese liegt vor und ist mit allen hiervon berührten Ämtern der Stadt abgestimmt. Sie berücksichtigt alle erforderlichen Belange, sowohl hinsichtlich der durch den Vorhabenträger durchzuführenden Kanalbauarbeiten, wie auch bezüglich der erforderlichen Straßenbaumaßnahmen, einschließlich der Aspekte einer dem erwarteten Aufkommen entsprechenden Verkehrslenkung. Bezüglich der erforderlichen Abbiegespur von der Bundesstraße 1 wird ein gesonderter Vertrag zwischen der Stadt und dem Landesstrassenbauamt abgeschlossen.

Sowohl zur Abwasser- wie auch Regenwasserabführung wird eine dementsprechende Kanalisation durch den Vorhabenträger errichtet, wobei (s.o. 2) zur Minimierung der anfallenden Regenwässer im westlichen und östlichen Teil des Plangebiets jeweils ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist.

Die Zufahrt zum Plangebiet wird durch eine entsprechende, sich im einzelnen aus der beigefügten Planung ergebende, Verbreiterung des Einmündungsbereichs des Wemberwegs sichergestellt.

Die Erschließungsplanung wird als Anlage zum abzuschließenden Durchführungsvertrag genommen.

### 4 - Geplante Bebauung

Geplant sind Gebäude in eingeschossiger Bauweise entsprechend den Maßgaben der Planzeichnung zu A und im Einklang mit den baurechtlichen Bestimmungen.

Wegen der Einzelheiten der Bestückung der jeweiligen Märkte wird auf den Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans Bezug genommen.

Die Ausführung der Gebäude berücksichtigt Belange

## a) des Lärmschutzes:

Die erforderlichen Fahrbahnflächen werden in sogenanntem „Flüsterasphalt“ ausgeführt, um Beeinträchtigungen durch Fahrzeuge weitestgehend auszuschließen. Die erforderliche Zufahrt zum Gelände ist aus diesen Gründen in nächster Nähe zur angrenzenden Bundesstraße 1 belegen und tangiert die vorhandene Wohnbebauung nicht.

Das Vorhabengebiet wird entsprechend den Maßgaben zu 3 weitestgehend mit Bepflanzung umschlossen, um eine Beeinträchtigung der Umgebung soweit als möglich auszuschließen.

Im fußläufigen Zugangsbereich über den bestehenden Fußweg aus der Innenstadt wird die Straße Wemberweg durch eine Aufpflasterung unterbrochen, einerseits zur Gewährleistung eines gefahrlosen Übertritts, andererseits um eine Abgrenzung zum später anschließenden Wohngebiet zu erzielen.

## b) von Behinderten :

Sämtliche Zugänge erfolgen ebenerdig ohne unüberwindbare Stufen.

## c) des fußläufigen Verkehrs:

Das Vorhaben unterstützt das Erfordernis, Einkaufsmöglichkeiten, auch wenn sie sich wie vorliegend im Randbereich einer Stadt befinden, fußläufig zu erreichen. Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger den östlich aus der herausführenden Fußweg (Alter Hellweg) aufgegriffen und führt diesen über sein bisheriges Ende über den Wemberweg hinaus bis in das Plangebiet fort. Wie bereits unter a) angesprochen dient zur optischen Fortsetzung einer Auspflasterung der Straße Wemberweg im Bereich der Wegeeinmündung, die einerseits den Weg für Fußgänger und Radfahrer gefahrlos fortsetzt, andererseits eine optische Begrenzung des Zufahrtbereiches des Plangebietes darstellt und damit durchfahrenden Verkehr in das angrenzende Wohngebiet hemmt.

## 5 - Planerische Gesichtspunkte

Im Einklang mit dem vorstehenden Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt seitens der Stadt die Aufstellung des FNP Nr. 34 der Stadt Erwitte, der mit den Beteiligten Behörden erörtert ist und gleichzeitig zur Auslegung gelangt.

## 4 - Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem mit der Stadt zu schließenden Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.