

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Gärtnerei Ardeystraße“ der Stadt Witten in
der Planfassung vom 22.08.2011 nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

E n t w u r f

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	Seite 2
2. Vorhandene Nutzung und Struktur	Seite 2
3. Gegenwärtiges Planungsrecht	Seite 2
4. Erfordernis der Planaufstellung	Seite 3
5. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 5
5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 5
5.2 Verkehrliche Erschließung	Seite 6
5.3 Entwässerung	Seite 7
5.4 Ver- und Entsorgung	Seite 7
5.5 Bergbau	Seite 7
6. Umweltbelange	Seite 8
6.1 Artenschutz	Seite 8
6.2 Grün- und Freiflächen	Seite 8
6.3 Immissionsschutz	Seite 9
6.4 Altlasten	Seite 10
6.5 Energetische Maßnahmen	Seite 11
7. Flächenbilanz	Seite 11
8. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen	Seite 11
9. Kosten	Seite 11

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 229 „alte Gärtnerei Ardeystraße“ liegt am östlichen Rand des Stadtteils Witten – Mitte. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze der Ardeystraße, und teilweise der Straße Felsenweg
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Wohnhauses Hasenkampweg 29g und deren südlicher Verlängerung
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Wohnhäuser Hasenkampweg 27e und 25e
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser Königsholz Hs. Nr. 1, 3, 5, 7 sowie der östlichen Grundstücksgrenze des Wohnhauses Ardeystraße 184

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Vorhandene Nutzung und Struktur

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist zum Teil Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 87 „Königsholz – östlicher Teil“ der Stadt Witten.

Auf dem zu überplanenden Grundstück befindet sich ein Gärtnereibetrieb mit Gewächshäusern und den dazugehörigen Freiflächen. Die vorhandene Nutzung soll aufgegeben werden. Die unmittelbar angrenzenden Nutzungen im Hasenkampweg und im Königsholz sind fast ausschließlich Wohnen.

Im nördlichen Bereich verläuft die Ardeystraße (L625) als innerörtliche Hauptstraße.

Im Böschungsbereich der Ardeystraße befindet sich Straßenbegleitgrün mit Baumbestand.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 05.06.2009 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Bei der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes wurde bewusst die Darstellungstiefe gegenüber dem alten Flächennutzungsplan zurückgenommen. Das heißt, im Innenbereich wurde auf eine kleinteilige Darstellung von Nutzungen zugunsten einer stärker generalisierenden Darstellung verzichtet. Diese so genannte Entfeinerung des Flächennutzungsplanes setzt voraus, dass die entsprechenden Ziele der Stadtentwicklung in informellen Planwerken der Stadt Witten festgelegt und politisch abgestimmt werden.

Im Rahmen der Erstellung des Masterplans Einzelhandel wurden die dort aufgeführten Standorte auf ihre Standorteignung bzw. auf ihre standortbezogene Verträglichkeit für Einzelhandelsnutzungen hin überprüft. Die Einzelfallprüfung soll in Form einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsstudie bei Vorliegen eines konkreten

Ansiedlungsgesuches erfolgen. Im vorliegenden Fall ist die Übereinstimmung und die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Zielen des Masterplans gutachterlich geprüft und bestätigt worden (Städtebauliche und Landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für einen Lebensmittelvollsortimenter in Witten, S+H Dortmund 2009).

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich Größe (nicht großflächig) und Lage (integrierte Lage) den gestellten Anforderungen.

Die Mindestgröße für eine flächenhafte Darstellung im Flächennutzungsplan orientiert sich an einer Grenze von ca. 1,0 ha Fläche. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehender Bebauungsplan Nr. 87: Sowohl für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan als auch für die angrenzenden Bereiche besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 87 „Königsholz – östlicher Teil“ der Stadt Witten.

Dieser Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches reines Wohngebiet und für den Gärtnereibetrieb sowie die unmittelbar angrenzenden Nutzungen allgemeines Wohngebiet fest.

Der Gärtnereibetrieb ist in dem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) Nr.4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 87 „Königsholz – östlicher Teil“ werden in diesem Teilbereichen überplant und ersetzt.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Die auf dem Grundstück vorhandene Nutzung als Gärtnereibetrieb wird aufgegeben. Die vorgesehene Nutzung Einzelhandel mit 799 m² Verkaufsfläche ist mit den derzeit gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht in Einklang zu bringen. Es ist deshalb erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 87 „Königsholz“ setzt für das in Rede stehende Grundstück allgemeines Wohngebiet fest. In einem allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung dienenden Läden lediglich in einer Größe von ca. 400 m² zulässig.

Zudem sind auch die übrigen Festsetzungen wie Grund- und Geschossflächenzahl, Dachform und Dachneigung der aktuellen städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

Um eine geordnete und ausgewogene versorgungsstrukturelle Entwicklung durch Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche mit Handelsbetrieben verschiedener Größenordnungen in den einzelnen Stadtteilen zu gewährleisten, hat die Stadt Witten den Masterplan Einzelhandel beschlossen. Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll auch in dicht besiedelten Wohngebieten eine Versorgung mit kleineren Läden des täglichen Bedarfs angestrebt werden.

Der Standort Ardeystraße / Königsholz erfüllt diese Kriterien und entspricht somit den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Witten hinsichtlich Größe und Lage.

Die Größe des geplanten Lebensmittelmarktes soll 799 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Nebenzentrum Annen, Nahversorgungszentrum Boni und Ardeystraße sowie dem Solitärstandort Schnee können somit ausgeschlossen werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die vorliegende Planung sinnvoll und wünschenswert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt das planungsrechtliche Instrument für die Entwicklung dieses Bereiches dar.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem § 13a BauGB: Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan gem. § 13a als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine „Maßnahme der Widernutzbarmachung einer aufgegebenen Gärtnereinnutzung gemäß § 13 a Absatz 1 BauGB.
Mit dem Vorhaben soll gemäß §13 a Absatz 2 Satz 3 BauGB einem wichtigen Infrastrukturvorhaben im Sinne der Förderung der Nahversorgung Rechnung getragen werden.
- Die in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.
- Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (gemäß Anlage 1 des UVPG) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Die versiegelte Fläche liegt unter 20.000 m².

Damit sind die Voraussetzungen für eine Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13 a BauGB mit den Erleichterungen des § 13 a Abs. 2 BauGB erfüllt.

Demnach kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angabe über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Eingriffe gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig.

Die vorgesehenen Planinhalte reichen aus, um der Zielsetzung der planungsrechtlichen Sicherung der Nahversorgung durch einen Lebensmittelmarkt zu genügen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Entsprechend den v. g. städtebaulichen Zielen soll auf dem 4.138 m² großen Grundstück ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten errichtet werden. Die Verkaufsfläche orientiert sich an dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Witten und soll 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den v. g. Planungszielen als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt, da sich die gewünschte Nutzung von den sonstigen Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO unterscheidet.

Zwar ist Einzelhandel auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO oder in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässig, jedoch läßt sich eine ausschließliche Nutzung für den Lebensmittelhandel nicht mit den genannten Gebietstypen vereinbaren. Darüber hinaus besteht in einem Sondergebiet grundsätzlich die Möglichkeit, die Branche des Betriebes, die zulässigen Sortimente, die maximalen Gesamtverkaufsflächen des Betriebes und die maximalen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente festsetzen.

In dem Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt, der der Nahversorgung dient, zulässig. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

Lebensmittelmarkt

- mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s. Wittener Liste)
- mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten (s. Wittener Liste) gem. der nachfolgend aufgeführten Warengruppen und Verkaufsflächenbegrenzungen.

Verkaufsflächenbegrenzung:

Innerhalb der max. zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 799 m² wird der Anteil für einzelne Sortimentsgruppen unterteilt in Kern- und Randsortimente und wie folgt begrenzt:

Sortiment	Verkaufsfläche
Lebensmittel und andere nahversorgungsrelevante Sortimente	unbegrenzt
Zentrenrelevante Randsortimente	max. 10% der VK
Nicht zentrenrelevante Randsortimente	unbegrenzt

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Insgesamt wird eine überbaubare Grundstücksfläche von 1.704 m² festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht in gewissem Umfang den Baukörper auf dem Grundstück zu verschieben.

Zur westlichen Grundstücksgrenze wird aus topografischen Gründen und als Ergebnis der Bürgerbeteiligung ein Abstand von mind. 4,00 m eingehalten. An der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze orientiert sich der Grenzabstand an den

einzuhaltenden Abstandsflächen gem. § 6 BauO NW und beträgt somit mind. 3,00 m. Die Baugrenze kann aus Gründen der Flexibilität in Ausnahmefällen um 1,50m überschritten werden.

Die Festsetzung einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist, bedingt durch den besonderen Charakter bei Marktgebäuden, weder sinnvoll noch erforderlich. Durch zwangsläufig überhöhte Geschosse kann die Geschosshöhe nicht ausreichend beschrieben werden. Dementsprechend wurden die maximal zulässigen Höhen der Gebäudekanten in Metern über NN (Normalnull) festgesetzt. Der Baukörper erhält ein Pultdach. Für die westliche Gebäudekante wird eine max. Höhe von 162,00 ü. NN und für die östliche Gebäudekante eine max. Höhe von 163,50 ü. NN festgesetzt.

Die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird mit 156,20 ü. NN festgesetzt.

Bezugshöhe für die Höhenentwicklung des zu errichtenden Baukörpers ist die vorgesehene Geländehöhe von 156,00 ü. NN. Diese Bezugshöhe ergibt sich aus der vorhandenen Topographie des Grundstücks. Zur Zeit hat das Grundstück eine Höhendifferenz in Nord – Süd Richtung von ca. 4,20 m und in Ost – West Richtung von ca. 2,00 m. Diese Höhendifferenzen werden im Zuge der Neubebauung nivelliert.

Die notwendigen Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. In der Summe lassen sich ca. 60 Stellplätze realisieren. Hiermit werden die Anforderungen der Stellplatzverordnung um etwa das Doppelte erfüllt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück für den Lebensmittelmarkt wird vorfahrtsgeregelt über die Ardeystraße erschlossen. Im Zuge der Planaufstellung ist der Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung untersucht worden.

Hierzu ist die heutige Vorbelastung ermittelt und die Zusatzverkehre aus der geplanten Nutzung hinzugerechnet worden.

Die vorhandene Verkehrsbelastung wurde im Rahmen einer aktuellen Verkehrszählung ermittelt. Für das Zusatzaufkommen des geplanten Lebensmittelmarktes wurde auf der Basis eines extrem ungünstigen Berechnungsansatzes hinsichtlich der maximalen Belastung eine Tagesbelastung von 640 Kfz/Tag als Ziel- und Quellverkehr zugrunde gelegt.

Als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung läßt sich festhalten, dass die Ausbaubreite der Ardeystraße ausreichend dimensioniert ist, den Verkehr des geplanten Lebensmittelmarktes problemlos abwickeln zu können. Aus östlicher Richtung kommend wird durch Markierungen in dem vorhandenen Fahrbahnquerschnitt eine zusätzliche Linksabbiegespur als Zufahrt zu dem Lebensmittelmarkt eingerichtet.

Für die fußläufige Anbindung der nördlich der Ardeystraße gelegenen Wohngebiete wird außerhalb des Bebauungsplangebietes östlich der geplanten Zu- und Ausfahrt eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel eingerichtet. Darüber hinaus erfolgt eine weitere fußläufige Anbindung des Lebensmittelmarktes im Bereich des Wendehammers „Hasenkamweg“. Hier wird in der geplanten Einfriedung ein Tor

installiert, welches zu den allgemeinen Geschäftszeiten geöffnet ist und für die übrige Zeit verschlossen wird.

Sowohl die Umsetzung der Querungshilfe als auch die Öffnung am „Hasenkampweg“ werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die im östlichen Grundstücksbereich an der Ardeystraße gelegene Haupteinfahrt wird mit einer mechanischen Schranke versehen, die außerhalb der Geschäftszeiten verschlossen wird, um unbefugtes Befahren in den Nachtstunden auszuschließen.

Für die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität der Einmündungsbereiche Ardeystraße / Königsholz, Ardeystraße / Felsenweg und auf den Verkehrsfluss auf der Ardeystraße stellen die Berechnungsergebnisse keine signifikant spürbaren Einschränkungen im Vergleich zum Status Quo dar.

Aus verkehrstechnischer Sicht ergeben sich keine Bedenken gegen die geplanten städtebaulichen Ziele.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt, die Fahrbahnaufteilung ist nachrichtlich dargestellt.

5.6 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage. Durch die nach Bebauungsplan möglichen Baumaßnahmen ist keine Verschärfung der Abwassersituation zu erwarten, da die hierfür genutzten Flächen teilweise heute schon bebaut oder versiegelt sind und die Kanalanlagen für zusätzliche Nutzungen ausreichend dimensioniert sind.

5.7 Versorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Telefon ist über die vorhandene technische Infrastruktur gesichert.

5.8 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Kronprinz“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Hoffnungsfülle“. Durch Einsichtnahme in die Grubenbilder kann festgehalten werden, dass im Bereich des Plangebietes die Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen Bereich stattgefunden hat.

Im Juni 2009 wurde durch das Büro Dr. Spang GmbH aus Witten Einsicht in die Grubenbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg genommen.

Danach ist für die Bewertung des Risikos aus altem Steinkohlebergbau für die Tagesoberfläche der Abbau auf Flöz Geitling maßgebend. Mit Bezug auf die Darstellung im Längsschnitt befindet sich über dem Flöz eine Festgesteinsschicht von ca. 20,00 m. Nach Hollmann / Nürnberg (1972) liegt die Grenzkurve des tagesnahen Bergbaus bei der gegebenen Flözneigung bei etwa 16,00 m. Somit besteht eine ausreichende Sicherheit gegen Tagesbruch.

Das Risiko von Einwirkungen aus altem Bergbau auf die Tagesoberfläche wird als sehr gering eingeschätzt. Es wird jedoch empfohlen, zur Absicherung der Ergebnisse am südlichen Rand des Baufeldes drei Vollkronenbohrungen durchzuführen, um sicherzustellen, dass Flöz Geitling tatsächlich entsprechend den Angaben im Grubenbild unterhalb der Grenztiefe (U4) liegt.

Das Baugrundstück ist im Bebauungsplan gem. § 9, Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der oberflächennaher Bergbau umgegangen ist.

6. Umweltbelange

6.1 Artenschutz

Bei zulassungspflichtigen Planungen müssen u. a. die Schutzbelange gesetzlich geschützter Tier – und Pflanzenarten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betrachtet werden. Dabei konzentriert sich der Artenschutz auf die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Flora – Fauna – Habitat) und die europäischen Vogelarten. Eine entsprechende Prüfung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Stufe I der Prüfung erfasste dabei die folgenden Arbeitsschritte

- Ermittlung planungsrelevanter Arten
- Darstellung der relevanten Wirkungen

Als Ergebnis der Untersuchung lässt sich festhalten, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden Fall durch Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden können. Aus diesem Grund befindet sich auf dem Bebauungsplan ein Hinweis, wonach zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abriss der Gebäude auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar beschränkt sind.

Darüber hinaus ist nicht damit zu rechnen, dass die projektspezifischen Wirkungen des Vorhabens bei den potenziell vorkommenden Arten Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften hervorrufen. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung ist somit nicht erforderlich.

6.2 Grün- und Freiflächen

Der entlang der Ardeystraße bestehende Baumbestand bleibt erhalten und ist dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich der geplanten Zufahrt muss ein bestehender Baum gefällt werden. Dieser Baum ist entsprechend auf dem Grundstück zu ersetzen.

Darüber hinaus ist je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Aus stadtgestalterischen Gründen sollen diese überwiegend entlang der östlichen Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Bei der Pflanzung der Bäume sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Der Stammumfang sollte mind. 20 cm betragen.

Die Freiflächen entlang der West-, Süd- und Ostgrenze werden gärtnerisch gestaltet.

6.3 Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch den geplanten Lebensmittelmarkt, hier insbesondere von den zu erwartenden Verkehrsmengen sowie des Betriebes selbst, wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ein Gutachten erstellt

(Geräuschimmissions-Prognose nach TA-Lärm – Neubau eines Lebensmittelmarktes Ardeystr. 184 in Witten, ITAB Dortmund, 9/2010) .

Relevante Immissionsaufpunkte waren hierbei die nächstgelegenen Wohnhäuser am Hasenkampweg, Königsholz und am Felsenweg.

Dem Charakter der Umgebung entsprechend wurde für die nächstgelegenen Wohnhäuser eine Nutzung als

- reines Wohngebiet (Hasenkampweg 29d - OG, 27e - OG, 25e - OG) und
 - allgemeines Wohngebiet (Hasenkampweg 29g - EG, 29g – OG, 29e – OG, Königsholz 3 – OG, Königsholz 1 – OG, Ardeystraße 181 u.184 – OG)
- bei den Ergebnissen des Gutachtens berücksichtigt.

Das Lärmgutachten differenziert zwischen den Verkehrsgeräuschen und den eigentlichen Betriebsgeräuschen. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Verkehrsgeräusche:

Nach der 16. BImSchV betragen für reine und allgemeine Wohngebiete die Immissionsgrenzwerte tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Bei der Prognoseberechnung wurde ein Verkehrsaufkommen für die geplante Nutzung von 640 Kfz/Tag zu Grunde gelegt. Als Ergebnis lässt sich festhalten, das trotz des Zusatzverkehrs eine Unterschreitung des Richtwertes nach der 16. BImSchV von mind. 6 dB(A) erreicht wird.

Für die bestehenden Wohnhäuser Königsholz und Hasenkampweg ergibt sich keine wahrnehmbare Erhöhung der derzeitigen Geräuschimmissionen durch den zusätzlichen Straßenverkehr.

Betriebsgeräusche:

Untersucht wurden die folgenden möglichen Geräuschquellen:

- Geräuschquellen aus dem Gebäude
- Geräuschquellen im Freien wie Ventilator- und / oder Kühlanlagen
- Parkplatzgeräusche
- Anlieferung
- Schneckenverdichter / Container
- Geräuschimmissionen durch Einkaufswagen – Sammelboxen

Die hierzu erstellten detaillierten Berechnungsverfahren sind dem Lärmgutachten zu entnehmen.

Die Rechenergebnisse des Gutachtens zeigen, dass an allen Immissionsaufpunkten der umliegenden Wohnbebauung die zulässigen Geräuschimmissions-Richtwerte für reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 50/55 dB/A und nachts 40/45 dB/A nicht überschritten werden.

Zur Einhaltung dieser Richtwerte werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. Hinweise mit aufgenommen:

- Sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nur im Tageszeitraum in der Zeit zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.

- Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze sind hiervon ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z. B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fase)
- Für die Anordnung der Kühlaggregate im Bereich der Anlieferung darf ein höchstzulässiger Schalleistungspegel von $LW \leq 65 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten werden.
- Für die Einkaufswagen sind Einkaufswagensammelboxen mit Öffnungen nach Osten aufzustellen.
- Auf dem Betriebsgelände des Lebensmittelmarktes sind folgende Lärmschutzwände bzw. Einhausungen zu errichten:
 1. Errichtung einer Lärmschutzwand im östlichen Grundstücksbereich mit einer Gesamthöhe von 3,00 m über Parkplatzniveau, Gesamtlänge ca. 27,50 m (entlang der geplanten Stellplätze).
 2. Einhausung der Lkw Anlieferung (über die Länge des Lkw).

Unabhängig von den Ergebnissen des Gutachtens wird auf der westlichen Seite aus optischen Gründen zum Schutz der Nachbarbebauung Königsholz eine 2 m hohe Sichtschutzwand errichtet.

6.4 Altlasten

Im Vorfeld der Planung wurde für das Grundstück der Gärtnerei eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Baugrundgutachten, Beurteilung Altbergbau, Versickerung, Dr. Spang, Witten 11/2010). Danach wurden auf dem Grundstück an der Oberfläche lokal Auffüllungen im Regelfall mit geringen Mächtigkeiten bis 1,00 m angetroffen. Die Auffüllungen sind im Hinblick auf die Nutzung des Grundstücks durch einen Lebensmittelmarkt als unkritisch anzusehen.

Die Auffüllungen sind durch die Gebäude bzw. durch befestigte Hof- und Zufahrtsflächen versiegelt. Deshalb besteht bei der derzeitigen Situation kein Handlungsbedarf. Selbst bei einer Entsiegelung ist nicht mit einer Änderung dieser Einstufung zu rechnen.

Bei Erdarbeiten sind die teilweise gering belasteten Böden dem Wirkungspfad Boden – Mensch zugänglich. Da die Schadstoffgehalte aber insgesamt als unkritisch einzustufen sind, müssen keine besonderen Arbeitsschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Lediglich bei einer Bodenprobe zeigt die Auswertung der Analysenergebnisse im Feststoff auffällige Gehalte, d. h., Gehalte die die Prüfwerte für „Kinderspielflächen“ überschreiten. Hierbei handelt es sich um eine Mischprobe aus dem Unterbau der Stellplätze, die aufgrund des Chrom- Nickelgehaltes auffällig ist. In dieser Probe werden die Prüfwerte für „Wohngebiete“ bei allen anderen Bodenproben die Prüfwerte für Kinderspielflächen eingehalten. Damit werden die Prüfwerte für Wohngebiete generell eingehalten.

6.5 Energetische Maßnahmen

Um die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1 a BauGB entsprechend zu berücksichtigen, werden auf der Dachfläche des geplanten Gebäudes gem. 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 b BauGB Fotovoltaikanlagen festgesetzt.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	5.588 m ²	100,00 %
Sondergebiet	4.138 m ²	74,05 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.450 m ²	25,95 %

8. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen

Über das Vorhabengrundstück kann der Investor auf Grund notarieller Verträge verfügen.

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes sind Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB nicht erforderlich.

9. Kosten

Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes fallen für die Stadt Witten nicht an. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten für die Planung, Gutachten und Erschließungsmaßnahmen. Die genauen Einzelheiten sind bzw. werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Witten in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Dabei geht es um die Kostenübernahme bei z.B. Straßenbauarbeiten wie dem Anlegen einer Querungshilfe und einer Abbiegespur.

Witten, den 22.08.2011

Im Auftrage

Buresch