

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Wetter (Ruhr) „Wohnen am Böllberg“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in Wetter-Esborn an der Ostseite der Straße Am Böllberg, östlich des Sportplatzes.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Städtebauliches Entwicklungsziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, diese Fläche für die Errichtung von 4 Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten in offener Bauweise an diesem Standort planungsrechtlich vorzubereiten.

2. Verfahrensablauf und Stellungnahmen

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hatte am 14.03.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnen am Böllberg“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 25.11.2013 bis zum 06.12.2013 einschließlich statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde ebenfalls durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind von einem Bürger Stellungnahmen zu der Planung vorgetragen worden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde vom Landrat des Ennepe-Ruhr-Kreises eingegangen sowie von der LWL-Archäologie für Westfalen.

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss hat am 01.04.2014 den Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung durchzuführen. Diese fand in der Zeit vom 19.05.2014 bis zum 27.06.2014 einschließlich statt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen von 2 Bürgern eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen von der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Immissionsschutzbehörde des Landrates des Ennepe-Ruhr-Kreises sowie von der LWL-Archäologie für Westfalen.

Die wesentlichen Stellungnahmen aus den vorgenannten Verfahren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Bürger regen an, auf die geplante Bebauung zu verzichten, um die schönen Aussichten und die Fernsicht auf das Ruhrtal und die westlichen Ausläufer des Ardeygebirges weiterhin zu ermöglichen.
- Die untere Bodenschutzbehörde regt an, zusätzliche Möglichkeiten für Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet als Kompensation zu prüfen.
- Die untere Immissionsschutzbehörde – Geräusch-Immissionen - regt an, einen Lärmsachverständigen wegen der im Einwirkungsbereich vorhandenen Einrichtungen einzuschalten.
- Die untere Immissionsschutzbehörde – Geruchs-Immissionen – regt an, wegen des im Einwirkungsbereich vorhandenen Landwirtschaftsbetriebes ein Geruchsgutachten zu erstellen und eine andere Baugebietsfestsetzung zu treffen.
- Die LWL-Archäologie für Westfalen regt an, Hinweise zu organisatorischen Änderungen bezüglich der Bezeichnung der LWL-Behörden und neuen Telefon- und Faxnummern in den Bebauungsplan aufzunehmen.

3. Ergebnis der Abwägung

Den Anregungen der Bürger, auf die geplante Bebauung zu verzichten, wird nicht gefolgt, da die Beeinträchtigung des Ausblicks in die umgebende Landschaft des Ruhrtales und des Ardeygebirges durch die Anordnung von Bauteilen mit geringer Höhe die Durchblicke zulässt.

Der Anregung der unteren Bodenschutzbehörde, zur weiteren Kompensation Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet durchzuführen, kann nicht entsprochen werden, da keine entsprechenden Flächen vorhanden sind und der Eingriff durch die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen wird..

Der Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde – Geräusch-Immissionen – folgend ist durch einen Sachverständigen die Umgebung des Vorhabens hinsichtlich möglicher Lärmquellen geprüft worden mit dem Ergebnis, dass ein Schallgutachten nicht erforderlich ist.

Der Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde – Geruchs-Immissionen – folgend ist ein Geruchsgutachten erstellt worden mit dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen des Vorhabens auch bei Ausschöpfung der genehmigten Viehzucht bei der landwirtschaftlichen Vollerwerbsnutzung zu erwarten sind.

Der Anregung des LWL – Archäologie für Westfalen - hinsichtlich der Aufnahme eines Hinweises zum Verhalten bei Bodenfunden in den Bebauungsplan wird gefolgt.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnen Am Böllberg“ wurde vom Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss unterschrieben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Wetter (Ruhr) am 26.02.2015 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.03.2015 in Kraft getreten.