

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Wetter (Ruhr) „Sportplatz Schmandbruch“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 24.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Wetter (Ruhr) „Sportplatz Schmandbruch“ für die Fläche des ehemaligen, aufgegebenen Sportplatzes Schmandbruch beschlossen.

Ziel ist es, ein attraktives, familiengerechtes Wohngebiet mit 24 Wohneinheiten zu entwickeln, das den zukünftigen Bewohnern ein Wohnquartier mit hohen städtebaulichen, gestalterischen und sozialen Qualitäten bietet. Insbesondere soll das Gebiet den Anforderungen an klima-/ und umweltverträgliches und ressourcenschonendes Bauen genügen.

Als Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und innovativen Stadtentwicklung nimmt die Stadt Wetter (Ruhr) mit dem ca. 1 ha großem Neubaugebiet am Sportplatz in Wetter Schmandbruch am Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“ der EnergieAgentur.NRW teil und ist prämierte „Klimaschutzsiedlung NRW“ in Planung.

Um sich bei diesem NRW-Projekt bewerben zu können, hat die Stadt Wetter (Ruhr) im Vorfeld das Büro Post Welters damit beauftragt das Siedlungsgebiet im Hinblick auf die Kriterien für Klimaschutzsiedlungen zu prüfen und einen städtebaulichen Entwurf zu erstellen

2. Verfahrensablauf

Am 04.03.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht und im Zeitraum vom 11.03.2014 – 28.03.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel dazu fand die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Vom 19.01.2015 – 20.02.2015 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel hierzu hat die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Aufgrund von Änderungen in der Planzeichnung und Begründung wurde der Plan erneut öffentlich ausgelegt. Dies erfolgte im Zeitraum vom 26.05.2015 – 30.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Zeitgleich dazu wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Am 24.09.2015 wurde der Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Wetter (Ruhr) gefasst und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.10.2015 in Kraft getreten.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 64 „Sportplatz Schmandbruch“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie können nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenfalls ist

bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Ortsteils Wetter-Schmandbruch. Der ehemalige Sportplatz befindet sich mitten innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches und wird im Osten, Süden und Südwesten von der aufgelockerter Bebauung mit vorherrschender Wohnnutzung begrenzt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 11.000 m², so dass die Überschreitung der für die Bebauungspläne der Innenentwicklung maximal zulässigen Grundfläche von 20 000 m² ausgeschlossen werden kann.

Bei der Planung handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, noch sind die europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannter Schutzgüter vor.

Da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist der Ausgleich eines eventuell entstehenden Eingriffs nicht notwendig. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

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

a) Anregung eines Bürgers vom 13.01.2015

Die Familie, die direkt an der Erschließungsstraße die in das Baugebiet führt wohnt, hat Bedenken zur Ausweisung eines attraktiven familiengerechten Wohngebietes geäußert.

Sie sieht die Probleme vor allem in der bestehenden benachbarten Elektroinstallationsfirma. Da diese einen 24-Stunden-Service eingerichtet hat, hält sich die Firma weder an die An- und Abfahrtszeiten von 7-16 Uhr noch an die Betriebszeit von 7-15.30 Uhr. Auch die nächtlichen Materialanlieferungen, die unter großer Lärmbelästigung stattfinden sind als gesundheitsschädigend einzustufen und mindern den Wert der benachbarten Häuser und Grundstücke. Zudem wurde das Halteverbot vor der Garage der Anreger nicht eingehalten und diese Fläche als Ein- und Ausladebereich missbraucht. Da dies nun engmaschig kontrolliert wird, hat das Problem abgenommen, allerdings nutzen die LKWs den Parkplatz des Bürgertreffs zum Wenden. Wenn dieser nicht frei ist, fahren die LKWs rückwärts bis zur Vogelsangerstraße und müssen sich dort rückwärtig in den fließenden Verkehr einfädeln. Dies gestaltet sich häufig als schwierig. Hierzu wurde angeregt, die Elektroinstallationsfirma grundsätzlich in ein anderes Gewerbegebiet zu verlegen.

Ein weiteres Problem sieht die anregende Familie in den Besuchern des Bürgertreffs. Der Treff kann Mo-Do von 14-20 Uhr genutzt werden, dabei wird häufig die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h nicht eingehalten. Zu dieser Problematik wird angeregt, die Straße, wie im Neubaugebiet An der Borg geschehen, mit Schwellen auszustatten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Problematik mit der Beeinträchtigung durch die Elektroinstallationsfirma besteht bereits unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Vorgang ist an die zuständige Bauordnungsbehörde weitergeleitet und wird im Rahmen einer ordnungsbehördlichen Prüfung bearbeitet.

Die Erschließungsstraße zum Neubaugebiet ist im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Das bedeutet, dass auf dieser Straße höchstens Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf. Entsprechende verkehrsberuhigte Maßnahmen sind im Zuge der Realisierung des geplanten Baugebietes umzusetzen. Die Anregung Schwellen auf der Straße einzusetzen wird als Hinweis aufgenommen.

b) Anregung des LWL-Archäologie für Westfalen vom 03.02.2015

Das LWL weist darauf hin, dass im Bebauungsplan und der Begründung unter dem Punkt Bodendenkmäler für den Bedarfsfall auch die Fax- und Telefonnummer aufgenommen werden sollte.

Der Anregung wird gefolgt und der B-Plan einschließlich Begründung wurde dementsprechend geändert.

c) Anregung der AVU Netz GmbH vom 16.02.2015

Die AVU regt an, den Fußweg ab der Erschließungsstraße bis zur westlichen Grenze des Neubaugebietes auf 4 m zu verbreitern. Die Breite wird benötigt, um innerhalb des Fußweges neben der Versorgungsanlagen auch zwei Kanalsysteme einschließlich Schachtanlagen verlegen zu können.

Der Anregung wird gefolgt und die erforderliche Breite im Bebauungsplan festgesetzt.

d) Stellungnahme des Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 30.06.2015

Der Landesbetrieb Wald und Holz hat Bedenken zum Bauvorhaben.

„Da der Sicherheitsabstand zwischen Wald i.S.d. Gesetze und der Klimaschutzsiedlung an einer Stelle zu gering ist, soll eine Waldumwandlung an dieser Stelle durchgeführt werden. Gegen diese Waldumwandlung bestehen dann keine forstrechtlichen Bedenken, wenn als Kompensation eine Ersatzaufforstung im Flächen/Funktionsverhältnis von 1:2 (also die doppelte Fläche) in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Weiterhin muss die Ersatzaufforstung innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt worden sein.

Da jedoch die Ersatzaufforstungsfläche nicht zum Verfahrensgebiet gehört, muss unverzüglich ein Ersatzaufforstungsantrag beim Regionalforstamt Ruhrgebiet gestellt werden.“

Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die Ersatzaufforstung im Zuge der Waldumwandlung wurde eine Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Wetter (Ruhr) ausgewählt und bereits mit dem Landesbetrieb Wald und Holz abgestimmt. Der Ersatzaufforstungsantrag beim Regionalforstamt Ruhrgebiet wurde vom Stadtbetrieb Wetter Anfang Juli 2015 gestellt.

e) Anregung des Landrates des Ennepe-Ruhr-Kreises als untere staatliche Verwaltungsbehörde

Schreiben vom 11.02.2015

Untere Immissionsschutzbehörde:

Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass auf das geplante Wohngebiet u.a. aus dem Gewerbegebiet Schmandbruch und den benachbarten Bürger-, Kinder- und Jugendtreff und des Tanzsportzentrums, Geräuschemissionen wirken und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Nach Gutachten des TÜV-Rheinland wird die Geräuschemission aus dem Gewerbe als nicht immissionsrelevant eingeordnet. Diese Auffassung wird auch von der Unteren Immissionsschutzbehörde geteilt.

Zur Geräuschemission aus der Freizeitanlage werden Werte prognostiziert, die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Hierzu rät die Untere Immissionsschutzbehörde sich den Empfehlungen des TÜVs anzuschließen und die aufgeführten gestalterischen Maßnahmen gegen den Freizeitlärm als text-

liche Festsetzungen im Bebauungsplan festzuschreiben, so dass mögliche relevante Immissionsorte nach TA Lärm verhindert werden.

Der Anregung wird größtenteils gefolgt.

Das Gutachten des TÜV-Rheinland hat die Einwirkungen von Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm auf das Plangebiet untersucht.

Beim Verkehrslärm, erzeugt durch die Autobahn A1, kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Daher sind im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen, wie die Festsetzung der Außenbauteile in Lärmpegelklassen mit entsprechenden Schalldämmmassen oder passive Schallschutzmaßnahmen, wie fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen.

Der Gewerbelärm zeigt mit einer Überschreitung der Richtwerte von maximal 0,9 dB eine nicht immissionsrelevante Überschreitung, die keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht.

Um im Bereich des Freizeitlärms Rechtssicherheit zu erlangen, hat die Stadt Wetter (Ruhr) zusätzlich zum Schallschutzgutachten vom November 2014 eine Kurzstellungnahmen zum Geräusch-Immissionsschutz im Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes vom geprüften Ing.-Büro Buchholz eingeholt.

Gemäß den Empfehlungen beider Gutachter werden für die beiden nord-östlich gelegenen Gebäude an den Nordseiten teilöffnbare Fenster- oder Fassadenkonstruktionen (Hamburger Fenster) empfohlen. Diese sind bereits erprobte Fensterkonstruktionen. Sie übertreffen in gekipptem Zustand den Stand der Technik bei Weitem und weisen Pegeldifferenzen von bis zu 30dB innen/außen auf.

Zudem empfiehlt der TÜV diese Maßnahmen auch für das Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes anzuwenden. Bei diesem Gebäude ergaben sich innerhalb der Ruhezeiten für den Freizeitlärm Überschreitungen von bis zu 3,7 dB. Da diese Werte aber auf Berechnungen, die von einer freien Schallausbreitung ausgehen, basieren und hierbei die schallabschirmende Wirkung der vorliegenden Häuser nicht berücksichtigt ist, kann die geringfügige Überschreitung im Abwägungsprozess vernachlässigt und nach gutachterlichem Rat im Zuge der geplanten passiven Maßnahmen gegen den Verkehrslärm abgedeckt werden.

Schreiben vom 28.04.2014

Untere Wasserbehörde:

Die untere Wasserbehörde regt an den Umgang mit dem Niederschlagswasser in der Begründung näher zu erläutern und konkreter darzustellen.

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung ist um konkrete Aussagen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ergänzt worden.

Schreiben vom 22.07.2015

Untere Abfallwirtschaftsbehörde und untere Bodenschutzbehörde:

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde beruft sich weiterhin auf ihre Stellungnahme vom 11.02.2015 zur Offenlage.

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ist das Gutachten zur orientierenden Bodenuntersuchung nach wie vor nicht abschließend dazu geeignet eine umfassende Beurteilung zu fällen, ob das ehemalige Sportplatzgebiet unter altlastentechnischen Aspekten tatsächlich für eine zukünftige Wohnbebauung nutzbar gemacht werden kann. Nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung ist die Fläche des Bebauungsplanes mit mind. 20 Mischproben aus verschiedenen Tiefenbereichen zu prüfen. Allerdings erklärt die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, dass auch die Altlastenbearbeitung durch eine Sicherheitsmaßnahme, wie sie in diesem Falle angewendet werden soll, nämlich das Versehen des Untergrundes mit einer 60 cm mächtigen Abdeckung, durchaus angewendet werden kann.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes wurde in den 1950er Jahren mit Schutt aus einem Gusstahlwerk und Asche aus einem Kohlekraftwerk aufgefüllt. Nach dem Ergebnis der durchgeführten Baugrunderkundung stehen unterhalb der Geländeoberfläche Auffüllungen von 0,6 bis 2,60 m Tiefe an.

Eine schädliche Bodenveränderung hinsichtlich des Direktkontaktes im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes § 2 Abs. 3 wurde im Bereich der untersuchten Fläche vor dem Hintergrund der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung (Wohngebiet) nicht festgestellt.

Die Straße innerhalb des Plangebietes wird in Anbindung an die bestehende Zufahrtsstraße auf einer Trasse von 40-60 cm über der jetzigen Oberflächenhöhe liegen, das Erdplanum wird etwa in Höhe der derzeitigen Geländeoberfläche liegen. Darüber ist ein frostsicherer Oberbau von ca. 0,50 cm vorgesehen.

Die Geländeoberfläche der Grundstücke ist an die Höhe der Straße anzugleichen und mit Material bis zur erforderlichen Höhe aufzufüllen.

Hierbei können versiegelte Gartenbereiche, z.B. Zuwegungen und Terrassen, ggf. mit anfallendem Aushubmaterial aus der Ausschachtung der Baugrube bzw. den zu unterkellernden Bereichen angefüllt werden.

Nicht versiegelte Gartenbereiche/Grünflächen sind mit kulturfähigem Boden anzufüllen.

Da im Bereich des Baugebietes kein kulturfähiger Boden für die Anlage von Hausgärten vorhanden ist, muss dieser von extern angeliefert werden. Die geplante Mächtigkeit der Bodenauffüllung beträgt 60 cm. Durch das Aufbringen des kulturfähigen Bodens werden die Qualitätskriterien nach BBodSchV erfüllt, die bei Industrieablagerungen eine Auffüllung von mind. 60 cm vorschreiben.

Wie bereits in den vorhergehenden Verfahrensschritten der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange erläutert, wird nach Absprache mit zwei Bodengutachtern deutlich, dass die Bundesbodenschutzverordnung in diesem Falle nicht greift. Für das aufgebrachte Material (60 cm) müssen die Vorsorgewerte eingehalten werden (Direktkontakt 10-35 cm oberflächennah). Für die Nutzungsoberfläche sind durch das Aufbringen des kulturfähigen Bodens die Qualitätskriterien nach BBodSchV erfüllt.

Beurteilungsrelevant nach den Kriterien der BBodSchV ist die tatsächliche Nutzungsoberfläche - also die Situation nach der Bodenauffüllung.

Die Stadt Wetter (Ruhr) befindet sich voll und ganz im rechtlichen Rahmen, wenn sie von weiteren Untersuchungen, die absolut keine neuen Erkenntnisse bringen würden, absieht. Die geplante Mächtigkeit der Bodenauffüllung wird 60 cm betragen (bei Industrieablagerungen ist das gem. BBodSchV vorgeschrieben).

Im Bebauungsplan wird dementsprechend darauf verwiesen, dass Terrassen und Gartenwege gegebenenfalls mit anfallendem Aushubmaterial verfüllt werden können. Gartenflächen müssen mit kulturfähigem Boden aufgefüllt werden.