



**STADT
WETTER (RUHR)**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 11
»Einzelhandelsmarkt mit
Wohnbebauung
Wengern-Osterfeldstraße«**

Begründung (Teil A)

Ziele, Zwecke, Inhalte und
wesentliche Auswirkungen
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Stand: 22. Mai 2018

Bearbeitung im Auftrag:



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung	5
2. Plangebiet und Umfeld	5
2.1. Einordnung in die Stadtgeografie	5
2.2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes	6
2.3. Nutzungssituation und Topografie	6
2.4. Verkehrliche Anbindung	7
3. Bindende förmliche Planungen	9
3.1. Raumordnung und Landesplanung	9
3.2. Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.3. Landschaftsplan	9
3.4. Bebauungsplan	10
3.5. Einzelhandelskonzept	10
4. Städtebaulicher Entwurf	12
4.1. Städtebauliche Planungsziele	12
4.2. Städtebauliches Konzept	12
4.3. Verkehr	13
4.4. Grün- und Freiraumkonzept	13
4.5. Energiekonzept	13
4.6. Ver- und Entsorgung	14
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
5.1. Art der baulichen Nutzung	15
5.2. Maß der baulichen Nutzung	16
5.2.1. Grundflächenzahl	16
5.2.2. Höhe baulicher Anlagen	17
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
5.3.1. Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4. Zulässigkeit von Nebenanlagen	18
5.4.1. Werbepylon	18
5.5. Stellplätze und Garagen	19
5.6. Geh- und Fahrrecht	19
5.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß	
BImSchG	20
5.7.1. Schallschutz	20
5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und	
Landschaft	21
6. Gestalterische Festsetzungen	22
6.1. Werbeanlagen	22
6.1.1. Höhe von Werbeanlagen	22
6.1.2. Werbeanlagen an der Gebäudefassade	22
6.1.3. Beleuchtung von Werbeanlagen	22
6.1.4. Plakatwände zur Aufnahme von Wechselwerbung	22
6.1.5. Akustische Außenwerbung	22
6.1.6. Flaggen und Fahnenmaste	22
6.2. Fassadengliederung	22
7. Hinweise	23
7.1.1. Ersatzmaßnahmen - planexterne Kompensation	23
7.1.2. Bodendenkmäler	23
7.1.3. Artenschutz	23
7.1.4. Sichtfelder	24

8.	Umweltbelange	25
8.1.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	25
8.2.	Artenschutzrechtliche Belange	30
8.3.	Bodenverhältnisse.....	32
8.4.	Altstandorte, Altablagerungen und bodenlagernde Kampfmittel	34
9.	Sonstige Belange	34
9.1.	Verkehr	34
9.2.	Schallschutz	37
9.3.	Einzelhandelsverträglichkeit	40
10.	Realisierung	42
10.1.	Bodenordnung.....	42
10.2.	Durchführungsvertrag / Kosten.....	42
11.	Städtebauliche Zahlenwerte.....	42
12.	Gutachten	43

Zu dieser Begründung gehört als Teil B ein gesondert erarbeiteter Umweltbericht

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 »Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße« wurde durch den Rat der Stadt Wetter (Ruhr) in seiner Sitzung am 04.05.2016 gefasst. Im Zuge dessen wurde ebenfalls die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.05.2017 bis einschließlich 02.06.2017. In diesem Rahmen wurde auch um Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die Öffentlichkeit war gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in diesem Zeitraum ebenfalls angehört, Anregungen und mögliche Einwände zum Vorhaben vorzutragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 »Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße« hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Frist bis zum 26.01.2018. Im Zuge dessen gingen Anregungen ein, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich machten.

Der Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 17.04.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt und die Verwaltung angehört, die verkürzte, erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung

Die EDEKA Handelsgesellschaft Rhein Ruhr mbH beabsichtigt im Stadtteil Wetter-Wengern den Bau eines Lebensmittelvollsortimenters der neuesten Bauart (generationengerecht, barrierefrei, energieeffizient). Zudem sollen auf diesem Markt auf zwei Etagen insgesamt 12 Wohnungen errichtet werden. Die EDEKA Handelsgesellschaft Rhein Ruhr mbH trägt somit, nach Aufgabe eines kleineren Marktes auf der gegenüberliegenden Seite der Osterfeldstraße, zu einer Verbesserung der Versorgungssituation der ansässigen Bevölkerung der Stadt Wetter bei. Ebenso wird durch den Bau der Wohnungen Ersatzwohnraum für die Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt, deren Altimmobilien entlang der Osterfeldstraße in Folge der Realisierung des Planvorhabens von einem Rückbau betroffen sind.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in Rede stehende Vorhaben sicherzustellen, um die Versorgungssituation in Wengern langfristig zu stärken und das Wohnraumangebot im Stadtteil zu erhöhen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) umfasst rd. 6.900 m² Fläche und erstreckt sich über die Flurstücke 103, 106, 107, 110 und 426 sowie Teile des Flurstückes 427 in Flur 8 und die Flurstücke 49 und 322 sowie Teile der Flurstücke 48, 50 und 323 in Flur 9 der Gemarkung Wengern.

Der Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter hat in seiner Sitzung vom 12. April 2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“ nach § 12 BauGB beschlossen. Diese Begründung wird durch einen gesonderten Umweltbericht in Teil B ergänzt. Ebenso wurden in der Sitzung die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die nächsten Verfahrensschritte sind der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Plangebiet und Umfeld

2.1. Einordnung in die Stadtgeografie

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Stadtgebietes von Wetter (Ruhr) im Ortsteil Wengern. Rund 970 m weiter nördlich verläuft die Grenze zum Wittener Stadtteil Bommern und damit die Stadtgrenze zwischen Wetter (Ruhr) und Witten. Der zentrale Stadtteil Alt-Wetter liegt rund 3 km südöstlich auf der gegenüberliegenden Ruhrseite. Das nahegelegene Ruhrtal befindet sich in rd. 200 m westlicher Entfernung und ist durch eine Gleisstrecke räumlich vom Stadtteil getrennt. Der Bahnhof Wengern-Ost liegt in rd. 250 m südöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Wengern an der den Stadtteil durchquerenden Osterfeldstraße. Die südliche Straßenseite ist von Wohnbebauung geprägt, die nördliche Seite, an die auch das Plangebiet angrenzt, bildet den Auftakt zum industriell geprägten Ortsrand.

Bei dem Ortsteil Wengern handelt es sich um den nördlichsten Stadtteil von Wetter (Ruhr), der topografisch im Übergangsbereich zwischen dem Ruhrtal im Osten und den teilweise für Natur- bzw. Landschaftsschutz ausgewiesenen, waldreichen Gebieten im Westen liegt. Der ehemals eigenständige Ortsteil Wengern besitzt einen historischen Ortskern mit einigen denkmalgeschützten Gebäuden. Die Schmiedestraße (L 527), die Wittener Straße (L 675) und die Osterfeldstraße (L 675) bilden das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz, dessen zentraler Knotenpunkt im Bereich des Ortskernes liegt.

Die L 675 verläuft in nord-südlicher Richtung parallel zur Ruhr und verbindet Wengern mit Alt-Wetter im Südosten und Witten-Bommern im Nordwesten. Die L 527, die im Ortskern Wengern in die L 675 mündet, führt in südwestlicher Richtung in das Stadtgebiet von Gevelsberg.

2.2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (= räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) umfasst die Flurstücke 103, 106, 107, 110 und 426 in Flur 8, die Flurstücke 49 und 322 in Flur 9 sowie Teile des Flurstückes 427 in Flur 8 und Teile der Flurstücke 48, 50 und 323 in Flur 9 der Gemarkung Wengern. Das rd. 6.900 qm große Plangebiet wird abgegrenzt durch:

- Die südliche Grenze des Flurstückes 431 im Norden,
- die östlichen Grenzen der Flurstücke 108, 169 und 170,
- die nördlichen Grenzen der Flurstücke 211 und 226.
- Darüber hinaus umfasst es Teilbereiche der Flurstücke 48, 50 und 427.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) umfasst hingegen die Flurstücke 103, 106, 107, 110 und 426 sowie Teile des Flurstückes 427 in Flur 8 sowie die Flurstücke 49 und 322 sowie Teile des Flurstückes 323 in Flur 9.

Die geometrisch genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3. Nutzungssituation und Topografie

Flächen- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke in den Fluren 8 und 9 der Gemarkung Wengern. Es liegt im Ortskern von Wengern und weist unterschiedliche Vornutzungen auf. An der West- und Südseite des Plangebietes befinden sich mehrere Wohngebäude. Sie sind in geschlossener Bauweise errichtet und verlaufen entlang der Osterfeldstraße. Neben der Wohnnutzung in den Obergeschossen sind eine Fahrschule und ein Lottogeschäft in der Erdgeschosszone der Gebäude angesiedelt. Der rückwärtige Teil des Plangebietes ist überwiegend versiegelt und weist lediglich vereinzelt begrünte Bereiche und Gehölzstrukturen auf. Neben einzelnen Ziergärten dient der rückwärtige Bereich vornehmlich zur Deckung der privaten Stellplatzbedarfe der vorgelagerten Gebäude. Ebenso befinden sich im rückwärtigen Bereich Stellplätze und der Erschließungsbereich des angrenzenden Gewerbebetriebes.

Benachbarte Baustruktur

Die Osterfeldstraße, die im Südwesten an das Plangebiet angrenzt, weist eine differenzierte Baustruktur auf. Gegenüber des Plangebietes, auf der südlichen Straßenseite, befinden sich größere bauliche Strukturen, in denen ein Lebensmitteldiscounter (PENNY-Markt) sowie eine Zweigstelle der städtischen Sparkasse angesiedelt sind. Die Nordseite der Osterfeldstraße ist durch Wohnbebauung in geschlossener Bauweise mit zwei bis drei Geschossen geprägt. Der an den rückwärtigen Teil des Plangebietes angrenzende Bereich ist gewerblich geprägt. Nordöstlich grenzt ein Industrieanlagenanbieter (Näscher GmbH) an das Plangebiet an. Ferner verläuft in rd. 100 m nordöstlicher Entfernung eine Bahnstrecke.

Topografie

Das Plangebiet weist keine einheitliche Höhenentwicklung auf, es fällt in Richtung Südosten leicht ab. Der höchstgelegene Punkt befindet sich an der Nordwestseite und weist eine Höhe von rd. 93 m über Normalhöhennull (NHN) auf. Der tiefstgelegene Punkt befindet sich an der Südostseite des Plangebietes mit einer Höhe von rd. 90 m über NHN.

2.4. Verkehrliche Anbindung

Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird vornehmlich über die südwestlich angrenzende Osterfeldstraße erschlossen. Lediglich der Lieferverkehr erfolgt über die nordöstlich angrenzende Nordstraße. Die Osterfeldstraße stellt die Haupteerschließungsstraße des Stadtteiles Wengern dar.

Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Von Wengern aus sind die im Norden gelegenen Zentren Witten und Bochum über die L 675/525 bzw. B 226/A 43 erreichbar. Das südlich gelegene Gevelsberg sowie die gleichnamige Anschlussstelle der A1 sind über die L 527 in 20 Fahrminuten erreichbar. Das ca. 4 km entfernte, südöstlich gelegene Zentrum von Wetter (Ruhr) ist über die L 675 zu erreichen.

Das Autobahnnetz ist im Nordwesten über die Anschlussstellen Witten-Heven bzw. Witten-Herbede der A 43 (Bochum-Wuppertal) und im Süden über die Anschlussstelle Volmarstein der A 1 (Hagen-Wuppertal) jeweils innerhalb von 15 Fahrminuten erreichbar.

Anschluss an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz

Im Ortszentrum von Wengern verkehren folgende Buslinien mit einem regelmäßigen Takt zwischen 15 und 30 Minuten:

- Linie 584: Sprockhövel – Wengern – Wetter,
- Linie 592: Wetter – Wengern – Witten,
- Linie 593: Sprockhövel – Wengern – Wetter,
- Schnellbus SB 38: Hattingen – Wengern – Ennepetal.

Der Anschluss an den überörtlichen und regionalen Bahnverkehr erfolgt über die Hauptbahnhöfe Witten und Wetter (Ruhr). Die Bahnhöfe sind sowohl mit dem Kfz wie auch mit dem ÖPNV in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz

Die Umwandlung der ehemaligen Bahntrasse der Elbschetalbahn in eine überörtliche Radwegetrasse (Alleenradweg Wetter-Gevelsberg) ist derzeit in Planung.

3. Bindende förmliche Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen hat einen neuen Landesentwicklungsplan (LEP NRW) beschlossen, der Anfang Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes verkündet wurde und anschließend in Kraft trat. Der LEP NRW stellt die Stadt Wetter (Ruhr) als Mittelzentrum dar. Darüber hinaus enthält er Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Laut Rechtsprechung sind Einzelhandelsbetriebe als großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO anzusehen, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Somit sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW für die Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes relevant.

Die Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes wurde in einer Auswirkungsanalyse (vgl. Kapitel 9.3 sowie BBE Handelsberatung GmbH, Januar 2017, Köln) geprüft und bestätigt. Dementsprechend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt.

Die Stadt Wetter (Ruhr) ist auf Grund ihrer Zugehörigkeit zum Ennepe-Ruhr-Kreis auch Mitgliedskommune im Regionalverband Ruhr (RVR). Seit 2009 übernimmt dieser die Regionalplanung für den Ballungsraum Ruhr und ist entsprechend auch für die Aufstellung des Regionalplanes verantwortlich. Der Regionalplan befindet sich derzeit in Aufstellung, sodass nachfolgend auf die Darstellungen des aktuell noch gültigen Regionalplan bzw. Gebietsentwicklungsplan (GEP) 99 eingegangen wird.

Im gültigen Regionalplan (ehemals GEP) 99 für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – wird der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Das Planvorhaben stimmt mit den Zielen der Regionalplanung entsprechend überein.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt den Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche sowie gewerbliche Baufläche dar. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, soll dieser entsprechend des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Die in Rede stehende Fläche soll im Flächennutzungsplan zukünftig als Sondergebiet »Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel / Wohnen« mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m² und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dargestellt werden.

3.3. Landschaftsplan

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 »Witten, Wetter, Herdecke« des Ennepe-Ruhr-Kreises. Nordöstlich der Fläche in rd. 300 m Entfernung befindet sich das rd. 85 Hektar große Naturschutzgebiet »Ruhraue Witten-Gedern«.

Ein weiteres Naturschutzgebiet, das rd. 32 Hektar große Naturschutzgebiet »Witten Bommerholz«, befindet sich in rd. 2 km südwestlicher Entfernung. Darüber hinaus befinden sich westlich von Wengern mehrere Landschaftsschutzgebiete.

3.4. Bebauungsplan

Für den Planbereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

3.5. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Wetter (Ruhr) befindet sich derzeit in Aufstellung und wird voraussichtlich Ende 2017 fertiggestellt. Einem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2008 zufolge (»Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Wetter (Ruhr)« Acocella 2008, Dortmund) befindet sich ein Teil des Plangebietes in einem zentralen Versorgungsbereich. Das Nahversorgungszentrum Wengern wurde auch von der Bezirksregierung Arnsberg als solches attestiert. Der zentrale Versorgungsbereich besitzt insbesondere eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion und sichert die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Das Gutachten attestiert dem Nahversorgungszentrum Wengern im Jahr 2008 ein umfangreiches nahversorgungsrelevantes Angebot, das sich durch »einen Supermarkt, einen Discounter, drei Bäcker, einen Drogeriemarkt und zwei Apotheken« ergibt.

Unter heutigen Gesichtspunkten weist der zentrale Versorgungsbereich Defizite auf, da der besagte Supermarkt mittlerweile geschlossen wurde. Für das Nahversorgungszentrum Wengern sieht das Maßnahmenkonzept des Einzelhandelsgutachten als Entwicklungsziel die langfristige Sicherung des Nahversorgungsangebotes vor. Darüber hinaus soll die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches durch die Ergänzung von Angeboten des kurzfristigen wie auch vereinzelt des mittel- und langfristigen Bedarfes gestärkt werden und dem Nahversorgungszentrum Wengern eine eigene Identität verliehen werden.

Das in Rede stehende Planvorhaben stimmt entsprechend mit den Entwicklungszielen des Einzelhandelsgutachtens überein.

Neben den Entwicklungszielen des kommunalen Einzelhandelsgutachtens gelten für die Stadt Wetter (Ruhr) auch die Entwicklungsziele für den Einzelhandel auf regionaler Ebene. Das »Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche« (REHK) (Econ Consult 2000, Köln) verfolgt das Ziel einer funktionsfähigen Einzelhandelslandschaft in der Region. Mit einer übergeordneten Entwicklungsstrategie werden die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in den einzelnen Kommunen definiert, die es auf kommunaler Ebene zu berücksichtigen gilt. So kann eine auf einander abgestimmte Einzelhandelsentwicklung vollzogen werden, die die Potenziale der Kommunen mit den übergeordneten Zielen verbindet und so positive Effekte für die gesamte Region zur Folge hat. Das Planvorhaben entspricht insbesondere den Zielen der Nahversorgung des REHK. Es trägt zur Beseitigung einer lokalen Versorgungslücke bei und sichert die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil Wengern sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen. Das Planvorhaben liegt ferner in einem zentralen Versorgungsbereich und trägt zu dessen langfristiger Funktionsfähigkeit bei. Es zielt auf die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes ab, der neben

einem Lebensmittelvollsortimenter auch ergänzende Angebote wie Bäcker, Blumen, Lotto/Toto vorhält. Die Integration dieser zusätzlichen Angebote erhöht die Attraktivität des Standortes und sichert damit auch die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Nahversorgungszentrums.

Dem Planvorhaben kann somit auch eine Übereinstimmung mit den regionalen Einzelhandelsentwicklungszielen attestiert werden.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1. Städtebauliche Planungsziele

Die städtebauliche Planung verfolgt folgende Ziele:

- Aufwertung des Stadtteiles
- Stärkung des Einzelhandels
- Sicherstellung einer wohnungsnahen Versorgung in einem lebenswerten Stadtteil
- Schaffung von altengerechtem und barrierefreiem Wohnraum
- Bereitstellung von nachhaltigem Wohnraum

4.2. Städtebauliches Konzept

Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Im Erdgeschoss des neu zu entwickelnden Baukörpers wird ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt, der durch weitere kleinere Shopflächen für Angebote des täglichen Bedarfs ergänzt wird. In zwei darauf befindlichen Geschossen (Ober- und Staffelgeschoss) entstehen bis zu 12 Wohnungen. Der Baukörper wird im rückwärtigen Bereich des Plangebietes realisiert, dem eine oberirdische Stellplatzanlage vorgelagert wird.

Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche geplant. Ergänzend werden ein Bäcker mit Sitz-Café und weitere Shopflächen für Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbetriebe entwickelt, die über eine gemeinsame Mall erschlossen werden. Die ergänzenden (Einzelhandels-/Dienstleistungs-) Nutzungen erhalten eine Gesamtfläche von rd. 250 m² im westlichen Gebäudeteil. Notwendige Nebenräume werden an der Nordseite des Baukörpers ausgebildet. Hier entstehen Lager- und Büroräume, sowie Entsorgungsflächen, Kühlräume und Verarbeitungsräume für die Produkte der Frischetheken (Fleisch-, Fisch-, Backwarenvorbereitung) des Vollsortimenters. Die maximale Gesamtverkaufsfläche soll 1.750 m² nicht überschreiten. Durch die Entwicklung des Vollsortimenters mit vornehmlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ergänzenden Einzelhandels-/Dienstleistungsnutzungen kann das Versorgungsangebot in Wengern dauerhaft gesichert und das angrenzende Nahversorgungszentrum langfristig gestärkt werden.

In den Obergeschossen werden bis zu 12 Wohnungen entwickelt, die den besonderen Anforderungen an die Barrierefreiheit, Seniorengerechtigkeit und den Energiestandard Rechnung tragen. Insgesamt entstehen rd. 1.200 m² Wohnfläche. Im ersten Obergeschoss befinden sich acht der 12 Wohnungen. Im Obergeschoss entstehen darüber hinaus die Personalräume für den Lebensmittelvollsortimenter. Im Staffelgeschoss werden weitere vier Wohnungen entwickelt. Alle Wohnungen besitzen rd. 20 m² bis 25 m² große Terrassen mit Südausrichtung. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen rd. 58 m² und rd. 135 m² Wohnfläche. Die Wohnungen werden über Laubengänge und zwei separate Treppenhäuser abseits des Kundenverkehrs des Vollsortimenters erschlossen.

4.3. Verkehr

Dem Baukörper wird eine oberirdische Stellplatzanlage mit 72 Stellplätzen für Kunden (70 Stellplätze für EDEKA sowie 2 Stellplätze für die angrenzende Apotheke) vorgelagert. Ebenso befinden sich im Plangebiet 18 Stellplätze für die zukünftigen Anwohner der Obergeschosse. Die Anwohnerstellplätze werden südöstlich des Baukörpers vorgehalten und teilweise als Garagen realisiert.

Die Erschließung des Plangebietes (Kunden und Anwohner) erfolgt über die angrenzende Osterfeldstraße. Die Anlieferung für die Einzelhandelsnutzungen wird über den rückwärtigen Teil mit einer Einfahrt von der nordöstlich angrenzenden Nordstraße abgewickelt. Die Anlieferung erfolgt über nördlich an das Plangebiet angrenzende Flächen, deren Nutzung mit dem entsprechenden Eigentümer zivilrechtlich geregelt und planungsrechtlich festgesetzt wird (vgl. hierzu Kapitel 5.3 und 5.5). Die verkehrliche Leistungsfähigkeit wird mit einem entsprechenden Fachgutachten (siehe Kapitel 8) nachgewiesen.

4.4. Grün- und Freiraumkonzept

Westlich des Baukörpers wird eine Grünfläche angelegt, auf der fünf Bäume angepflanzt werden. Fünf weitere Bäume werden zwischen den Stellplätzen gepflanzt und lockern die Stellplatzanlage so optisch auf. Im vorderen Bereich des Plangebietes entlang der angrenzenden Osterfeldstraße wird ein weiterer Grünstreifen angelegt. Die Grünflächen dienen vornehmlich als gestalterisches Element und optische Barriere zur angrenzenden Bebauung/Nutzung. Hinsichtlich der Grün- und Freiräume sind auch die Dachflächen im Plangebiet von Bedeutung. Diese werden begrünt und tragen somit zu einer klimatischen sowie optischen Verbesserung bei. Auf der Dachfläche des Erdgeschosses wird zudem eine Aufenthaltsfläche entwickelt, die den Anwohnern als Treffpunkt oder Kleinkinderspielfläche dient.

4.5. Energiekonzept

Es ist vorgesehen den neu zu entwickelnden Baukörper als Niedrigenergiehaus auszugestalten. Darüber hinaus werden die Dachflächen des Baukörpers begrünt und tragen so zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen bei. In der Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Wetter (Ruhr) aus dem Jahr 2016 sind die folgenden Ziele und Visionen sowie Maßnahmen zum Erreichen dieser festgelegt worden:

- Bewusstsein für das Thema Klimaschutz in der ansässigen Bevölkerung schaffen
- 100 % erneuerbare Energien für Wetter und die Region
- Einnahme einer Vorreiterrolle im Bereich Klimaschutz durch die Stadtverwaltung und die Politik
- Stärkung/Förderung des regionalen Wirtschaftskreislaufes

Den Vorgaben des Klimaschutzes wird mit dem in Rede stehenden Planvorhaben Genüge getan.

4.6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die entsprechenden kommunalen Träger.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel / Wohnen – festgesetzt. Dieses ist zur weiteren Strukturierung in Teilbereiche gegliedert, die den Ansprüchen der unterschiedlichen Nutzungen Rechnung tragen:

Im SO 1 »Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) / Wohnen« ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss zulässig. In den Obergeschossen sind zudem Nebenräume des Lebensmittelmarktes sowie Wohnen zulässig.

Im SO 2 »Shops / Wohnen« sind ein Backshop mit Verzehrereich sowie weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Ebenfalls zulässig sind Dienstleistungsbetriebe (bspw. Friseur) und Wohnen.

Der Lebensmittelvollsortimenter und die ergänzenden Shops sind über eine gemeinsame Mall/Geschäftspassage erreichbar, die mit dem SO 3 »Mall/Geschäftspassage« festgesetzt wird. Diese dient ausschließlich der internen Gebäudeerschließung, der Verkauf von Waren und Dienstleistungen ist in der Mall unzulässig.

Die Festsetzung der Sortimente erfolgt unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wetter (Ruhr), das Ende 2017 beschlossen wird.

Ziel der Festsetzungen ist das Schaffen der planungsrechtlichen Bedingungen für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters, der aufgrund seiner Ausstattung, Lage und Größe die Versorgungssituation des Stadtteiles langfristig sichert. Durch die Zulässigkeit von Konzessionären (bspw. Backshop mit der Möglichkeit, die gekauften Speisen und Getränke vor Ort zu verzehren) und ergänzenden Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs (bspw. Lotto/Toto, Blumengeschäft) entsteht ein neuer Nahversorgungsstandort, der eine umfassende wohnungsnah Versorgung ermöglicht. Ergänzende Dienstleistungsbetriebe (bspw. Friseur, Bank) ermöglichen zusätzliche Versorgungsangebote und tragen zur dauerhaften Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Wengern bei.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt zudem die maximal zulässigen Verkaufsflächen dar. Demnach darf der Lebensmittelmarkt eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschreiten. Die Gesamtverkaufsfläche der ergänzenden Betriebe wird auf maximal 250 m² beschränkt. Der innerhalb der Gesamtverkaufsfläche zulässige Verkaufsflächenanteil für Einzelhandelsbetriebe wird auf maximal jeweils 150 m² beschränkt.

Die Festsetzungen zur Verkaufsfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan dienen der Sicherung der vorhandenen Versorgungsstruktur in Wengern vor Beeinträchtigungen. Die Beschränkung der Verkaufsfläche der ergänzenden Einzelhandelsbetriebe bzw. Konzessionäre im Sondergebiet trägt dem Ziel Rechnung, den Standort insbesondere für die Ausbildung eines großflächigen Lebensmittelmarktes vorzuhalten und weitere Einzelhandelsbetriebe diesem im Hinblick auf deren Verkaufsflächenausstattung deutlich unterzuordnen.

Somit kann unter Berücksichtigung des anhaltenden Flächenwachstums im deutschen Lebensmitteleinzelhandel in Wengern eine Betriebsgröße realisiert werden, die in Konkurrenz mit den weiteren Nahversorgungsstandorten auch zukünftig bestehen kann und somit dazu geeignet ist, die Versorgung im Stadtteil langfristig zu sichern. Dabei lässt das Vorhaben gemäß Auswirkungsanalyse keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in Wetter (Ruhr) und dem Umland sowie auf die der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte erwarten.

Darüber hinaus ist innerhalb des geplanten Sondergebietes Wohnen zulässig. Als ergänzende Nutzung des Gebäudekomplexes sollen in den oberen Geschossen mehrere Wohneinheiten entstehen. Die Festsetzung dient insbesondere der Aktivierung von Wohnpotenzialen im Innenbereich von Wetter-Wengern. Die geplanten Wohneinheiten tragen durch ihre Größe und Grundrisse zu einer Diversifizierung des Wohnangebotes im Stadtteil bei.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

5.2.1. Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel / Wohnen – wird die nach § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 gewährleistet eine vorhabenspezifische Ausnutzung der Fläche.

Gegenüber dem Bestand stellt diese Festsetzung eine zusätzliche Versiegelung von Flächen dar und ist daher mit (geringfügigen) negativen Auswirkungen auf den Boden sowie die Grundwasserneubildung verbunden. Die Überschreitung der Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist jedoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das geplante Vorhaben mit seinen nutzungsspezifischen Flächenansprüchen zu realisieren.

Da sich die Überschreitung durch die versiegelten Stellplatzflächen ergibt und es sich um einen freistehenden Baukörper handelt, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur im geringem Maße beeinträchtigt. Es sind keine Einschränkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten zu erwarten. Zudem werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gesichert. Die Anhebung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche entspricht den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), da durch die Festsetzung ein Eingriff an anderer Stelle, etwa am Siedlungsrand bzw. einem nicht-integriert liegenden Standort, vermieden wird.

5.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung. Das Plangebiet wird diesbezüglich in zwei unterschiedliche Bereiche differenziert, die unterschiedliche, maximal zulässige Gebäudehöhen besitzen. Der vordere Teil des Baukörpers, in dem der Edeka-Markt sowie die darüber befindlichen Wohngeschosse realisiert werden, wird mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 105,1 m ü. NHN festgesetzt. Der rückwärtige Teil des Baukörpers, in dem lediglich der Edeka-Markt im Erdgeschoss angesiedelt wird, wird mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 98,0 m ü. NHN festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die im rückwärtigen Gebäudeteil vorgesehene Lüftungszentrale, die auf dem Erdgeschoss realisiert wird. In diesem Bereich erfolgt die Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend mit 101,0 m ü. NHN.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf im gesamten Plangebiet zu Gunsten untergeordneter Bauteile wie z.B. technische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenanlagen etc. um 2,0 m über Gebäudehöhe überschritten werden.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt mit Hilfe der maximal zulässigen Gebäudehöhe um den spezifischen Anforderungen eines Lebensmittelvollsortimenters Rechnung zu tragen. Diese besitzen in der Regel recht hohe Wandhöhen, sodass eine Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen über eine Anzahl an Vollgeschossen unzureichend wäre. Der Lebensmittelvollsortimenter sowie die ergänzenden Einzelhandelsnutzungen werden in der Erdgeschosszone des Baukörpers realisiert. Der vordere Teil des Baukörpers wird darüber hinaus mit weiteren Geschossen bebaut, in denen Wohnungen realisiert werden. Um eine Positionierung der oberen Geschosse im vorderen Teil des Baukörpers zu gewährleisten, wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend ausdifferenziert. Die angestrebte Dachform ist das Flachdach, welches begrünt werden soll. Darüber hinaus sollen Teile des Daches für die Anwohner der oberen Geschosse zugänglich gemacht werden und beispielsweise ein Kleinkinderspielfeld oder ein Treffpunkt ausgebildet werden.

5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

5.3.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mit Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese bieten einen Rahmen für die städtebauliche Integrität des geplanten Vorhabens.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Lüftungsgeräte, Verschattungselemente oder Rettungstreppenanlagen in einer Tiefe von maximal 1,0 m ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenzen erfolgt, um notwendige untergeordnete Bauteile zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen ist auf die Erforderlichkeit der Berücksichtigung der jeweiligen Abstandsflächen nach Landesbauordnung hinzuweisen. Diese können an einigen Stellen im Plangebiet nicht eingehalten werden, sodass eine entspre-

chende Einigung mit den Eigentümern der betroffenen, angrenzenden Grundstücke zu erfolgen hat. Die geplante Erschließung für den Anlieferungsverkehr über die nordöstlich angrenzenden Grundstücksflächen wird mit dem betreffenden Eigentümer durch einen privatrechtlichen Vertrag geregelt. In diesem Bereich wird zum einen ein Wegerecht festgehalten (vgl. hierzu auch Kapitel 5.5) als auch zum anderen die erforderliche Abstandsflächenbaulast, das Überfahrtsrecht sowie das Anbaurecht an das südöstlich angrenzende Gebäude gesichert. Im Hinblick auf die erforderlichen Flächen entlang der rückwärtigen Gebäudeseite des geplanten Baukörpers (vgl. geplante Treppenanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan) ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhabenträger Eigentümer dieser ist. In Bezug auf das nordwestlich angrenzende Flurstück Nr. 431 wird die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast mit dem betreffenden Eigentümer vertraglich festgelegt.

Die Festsetzung der Baulinie am südöstlichen Rand des Baufeldes gewährleistet eine Ausgestaltung des Baukörpers, die den besonderen Anforderungen der anvisierten Nutzung Rechnung trägt. Da das angrenzende Grundstück bereits bis zur Grundstücksgrenze bebaut ist und eine Abstimmung mit dem entsprechenden Eigentümer erfolgte, kann von den entsprechenden Abstandsflächen nach Landesbauordnung zu Gunsten der Realisierung des Baukörpers abgesehen werden. Mit dem Eigentümer des angrenzenden Flurstückes Nr. 211 wurde daher der Abschluss eines privatrechtlichen Vertrages mit grundbuchlicher Eintragung (Abstandsflächenbaulast) vereinbart. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Beschattung sowie Belange des Brandschutzes und weiterer Belange des Abstandsflächenrechtes bleiben dabei gewahrt.

Der geplante Baukörper darf entlang der festgesetzten Baulinien in den oberen Geschossen sowie bei den darüber liegenden Dachflächen von der Baulinie zurückweichen, etwa um Dachterrassen bzw. gestaffelte Geschosse auszubilden.

5.4. Zulässigkeit von Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung »Wa« sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.4.1. Werbepylon

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Großflächiger Einzelhandel/ Wohnen – ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbepylon mit einer Breite von 2,8 m, einer Tiefe von 0,3 m und einer Höhe von 10,0 m zulässig.

Die Festsetzung zielt darauf ab, die Anzahl und den Standort für Werbeanlagen im Plangebiet zu steuern. Demnach ist lediglich eine Werbeanlage in Gestalt eines Werbepylon außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch Angabe der zulässigen Maße und des vorgesehenen Standortes dieses Werbepylon wird gewährleistet, dass durch diesen keine Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen im Ein- bzw. Ausfahrtbereich der Stellplatzanlage entstehen.

5.5. Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Garagen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Dem neu zu entwickelnden Baukörper wird eine oberirdische Stellplatzanlage mit 72 Stellplätzen für Kunden (70 Stellplätze für EDEKA sowie 2 Stellplätze für die angrenzende Apotheke) vorgelagert. Der Stellplatz dient der Deckung des Stellplatzbedarfs der sich durch die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen, vornehmlich des Lebensmittelvollsortimenters, im Plangebiet ergibt. Darüber hinaus sind Stellplätze für die zukünftigen Anwohner der Wohnungen in den Obergeschossen im Plangebiet vorzuhalten. Diese 18 (privaten) Anwohnerstellplätze am südöstlichen Rand des Baukörpers angesiedelt. Zudem sind hier zwei private Garagen vorgesehen. Die Festsetzung berücksichtigt Stellplätze sowie Garagen, um den individuellen Wünschen der Anwohner zu entsprechen.

5.6. Geh- und Fahrrecht

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit G/F 1 gekennzeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger des Flurstückes 431 festgesetzt.

Für die mit G/F 2 gekennzeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Anlieferverkehrs des Lebensmittelvollsortimenters und der Anlieger an der Fläche des Geh- und Fahrrechts festgesetzt.

Zu Gunsten des angrenzenden Flurstückes Nr. 431 wird ein Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für die Anlieger vorgesehen. Die vorhandene Zu- und Abfahrtssituation für das angrenzende Flurstück kann auf diese Weise beibehalten werden.

Die Anlieferung des Lebensmittelvollsortimenters erfolgt über den rückwärtigen Teil des Plangebietes. Um eine ausreichende Anlieferungssituation zu gewährleisten und Konflikte mit Kunden- und Anwohnerverkehren auszuschließen, wird die Anlieferung durch ein Geh- und Fahrrecht über die angrenzenden Flurstücke 48, 50 und 427 planungsrechtlich gesichert.

Die geplante Erschließung für den Anlieferungsverkehr über die nordöstlich angrenzenden Grundstücksflächen wird mit dem betreffenden Eigentümer durch einen privatrechtlichen Vertrag geregelt. In diesem Bereich wird zum einen ein Wegerecht festgehalten als auch zum anderen die erforderliche Abstandsflächenbaulast, das Überfahrtsrecht sowie das Anbaurecht an das südöstlich angrenzende Gebäude gesichert.

Das jeweilige Geh- und Fahrrecht ist in der Planurkunde verortet.

5.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß BImSchG

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

5.7.1. Schallschutz

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind an dem innerhalb des Plangebietes geplanten Gebäude für das Obergeschoss und das Staffelgeschoss folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 »Schallschutz im Hoch«, Ausgabe 1989 zu berücksichtigen, einschließlich der sich ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung ($\text{erf. } R'_{w,\text{res}}$) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.:

Zuordnung Lärmpegelbereich und erforderliches $R'_{w,\text{res}}$ von Außenbauteilen				
Fassade/ Orientierung	Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart	
			Wohn-, und Schlaf- räume und Unter- richtsräume	Büroräume
			erf. $R'_{w,\text{res}}$ des Außenbauteiles in dB	
Nordostfassade	II	56 bis 60	30	30
Nordwestfassade, Südostfassade, Südwestfassade nördlich und süd- lich der Treppen- häuser	III	61 bis 65	35	30
Südwestfassade zwischen den Treppenhäusern	IV	66 bis 70	40	35

Entsprechend der Vorgaben des Schallgutachtens sind die einzuhaltenden Lärmpegel an den jeweiligen Außenfassaden des Baukörpers in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die vom geplanten Einzelhandelsmarkt ausgehenden Geräusche dürfen innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Bereich von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn-, Schlaf- und Büroräume) nicht zur Überschreitung der nach TA Lärm Nr. 6.1 für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung aller nach TA Lärm zu beurteilenden Anlagen führen. Des Weiteren dürfen durch das Planvorhaben auch die nach TA Lärm Nr. 6.1 maximal zulässigen Spitzenschallpegel nicht überschritten werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 »Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung in Wengern-Osterfeldstraße« werden folgende Pflanzgebote getroffen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb des Bebauungsplanes Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Nach erstmaligem Anlegen der Pflanzbereiche sind diese Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Ausführungen des Umweltberichtes sind maßgeblich. Für die Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten gemäß der Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzanlage (Ziffer 1) sind mindestens fünf Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Fläche sind mindestens vier Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumanpflanzungen nach Ziffer 1 und 2 sind standortgerechte Hochstammbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm mit Drahtballen, 1. bzw. 2. Ordnung), bspw. in den Sorten *Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Ailanthus altissima*, *Corylus colurna*, *Fraxinus ornus*, *Ginkgo biloba*, *Gleditsia triacanthos*, *Prunus sargentii*, *Sorbus intermedia* oder *Quercus*-Sorten vorzusehen.

Innerhalb der mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Fläche ist eine dichte, geschlossene Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vorzusehen.

Die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen zielen darauf ab, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes trotz der vorhabenbedingten hohen Versiegelung soweit möglich zu begrünen und so ein aufgelockertes Erscheinungsbild zu ermöglichen. Die Grünflächen im vorderen Bereich zur angrenzenden Osterfeldstraße dienen zudem auch als optische Barriere zu dieser. Die zulässige Abweichung der Baumstandorte zielt auf das Ermöglichen eines angemessenen Spielraumes für die weitere Ausbau- und Detailplanung ab.

6. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6.1.1. Höhe von Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über die jeweilig zulässige Gebäudehöhe hinausragen. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die nicht an der Gebäudefassade befestigt sind.

6.1.2. Werbeanlagen an der Gebäudefassade

Werbeanlagen an Gebäudefassaden müssen flächig an die Fassade angebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen nur max. 0,25 m von der Gebäudefassade abstehen. Werbeanlagen an der nach Nordosten gerichteten Seite sind unzulässig.

6.1.3. Beleuchtung von Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig.

6.1.4. Plakatwände zur Aufnahme von Wechselwerbung

Plakatwände zur Aufnahme von Wechselwerbung sind unzulässig.

6.1.5. Akustische Außenwerbung

Lautsprecheranlagen für akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich sind unzulässig.

6.1.6. Flaggen und Fahnenmaste

Flaggen und Fahnenmaste, die als Werbeanlagen eingesetzt werden, sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung »W« zulässig.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind maximal drei Fahnenmaste zulässig.

6.2. Fassadengliederung

Das Erdgeschoss des Baukörpers ist als Klinkerfassade bzw. mit baukeramischem Belag in erdähnlichem Farbton (Farbton Umbra) auszubilden. Die darüber liegenden Geschosse sind als helle Putzfassaden in den Farbtönen Weiß bis Grau auszubilden.

7. Hinweise

7.1.1. Ersatzmaßnahmen - planexterne Kompensation

Aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die Flächen, auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, durch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes kompensiert.

Maßnahme A1

Als Grundlage für den Ausgleich wird aus dem Konzept zur naturnahen Entwicklung der Fließgewässer für die Stadt Wetter (Ruhr) (KNEF) ein Teilabschnitt des Fließgewässers Elbsche bestimmt. Innerhalb des Gewässerabschnittes km 0,55 bis 0,74 wird unter Vorgaben des KNEF und des Maßnahmen- und Umsetzungsfahrplans nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) eine ökologische Aufwertung der Elbsche durch Verbreiterung des Profils vorgenommen.

7.1.2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, 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 Stadt Wetter (Ruhr) als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02335/ 840548) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7.1.3. Artenschutz

Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig.

Die abzureißenden Gebäude sind vor Beginn der Abbrucharbeiten auf ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen. Notwendige Abbrucharbeiten sind im Zeitraum zwischen Mitte September und Mitte Oktober durchzuführen. Wenn ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nach Prüfung ausgeschlossen werden kann, können die Abbrucharbeiten auch zu einem anderen Zeitpunkt außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

An dem Gebäude im Plangebiet sind fünf Nisthilfen für den Mauersegler zu errichten.

7.1.4. Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtfelder sind von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m freizuhalten.

8. Umweltbelange

8.1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, der gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG entsprechend auszugleichen wäre. Hierbei wird die Ist-Situation mit dem gemäß Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft verglichen, wobei der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße bildet.

Ermittlung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Verfahren des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) »Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW« (Stand März 2008) durchgeführt (grünplan büro für landschaftsplanung, Dortmund im Februar 2017). Um eine einfache Erfassung des Wertes des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege zu ermöglichen, wird die Bewertung auf Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypen sind in der Biotoptypenwertliste vorgegeben; ihnen ist jeweils ein festgesetzter Grundwert zugeordnet. Die Grundwerte sind insbesondere von den Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen abgeleitet. In der Biotoptypenwertliste erhält jeder Biotoptyp einen Grundwert auf einer Skala von 0 bis 10. Dabei entspricht 0 dem niedrigsten und 10 dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im heutigen Zustand weist das Umfeld des Plangebietes durch seine Nutzung (Wohnen und Gewerbe) einen hohen Versiegelungsgrad auf (Wert 0-1). Zwischen den versiegelten Flächen befinden sich Zier- und Nutzgärten (Wert 2-3) sowie Intensivrasenflächen, Schnitthecken (Wert 2) und Industrie- und Siedlungsbrachen (Wert um eine Wertstufe verringert auf Grund von Dominanzvorkommen Brombeere, Wert 3). Für den Ausgangszustand ergibt sich somit eine Gesamtbilanz von 6.233 Wertpunkten.

Aus der Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungszustand ergibt sich eine negative Gesamtbilanz von -5.681 Wertpunkten, die entsprechend §1a BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG auszugleichen ist.

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme

Es ist beabsichtigt, den durch das Vorhaben entstehenden Eingriff in Form einer Renaturierung eines Abschnittes der Elbsche auszugleichen. Als Grundlage für den Ausgleich wird aus dem Konzept zur naturnahen Entwicklung der Fließgewässer für die Stadt Wetter (Ruhr) (KNEF) ein Teilabschnitt der Elbsche im Ortsteil Wengern bestimmt. Für diesen wurde durch ein Büro für Landschaftsarchitektur (vgl. Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung im April 2018) ein Gestaltungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet. Ziel dieses Konzeptes ist es, die Machbarkeit der ökologischen Verbesserung im Sinne der Ziele des KNEF (ökologische Verbesserung des Gewässers, Wiederherstellung der Durchgängigkeit, Schaffung naturnaher Strukturen im und am Gewässer) aufzuzeigen.

In der derzeitigen Situation weist der betreffende Gewässerabschnitt einen naturfernen Zustand auf. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten im historischen Ortskern von Wengern steht dem Gewässer nur sehr wenig Raum zur Verfügung. Zudem wird das Gewässer in Teilbereichen (bspw. zwischen Kirchstraße und Wittener Straße) beidseitig von Ufermauern gefasst. Als Zwangspunkte sind vier Brücken und zwei größere Straßendurchlässe im Ortskern zu betrachten. Nennenswerte Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Unterhalb der Wittener Straße verläuft die Elbsche unmittelbar zwischen rechtsseitiger Bebauung und einem Rad- und Fußweg zur Ruhraue. Der Abschnitt endet am Durchlass unter einer Bahnunterführung. Flächen für eine Gewässerenerweiterung stehen nur teilweise linksseitig neben dem Weg zur Verfügung. Das Umfeld des Gewässers ist vornehmlich durch angrenzende Bebauung, private Grün- bzw. Gartenflächen und den gewässerbegleitenden Rad- und Fußweg geprägt.

Der betreffende Gewässerabschnitt wird im KNEF in zwei Abschnitte differenziert, für die folgende Ziele festgelegt werden:

Abschnitt 1: Mündung bis Kirchstraße

- Aufweitung des Profils (alternierend) um mindestens 3m
- abschnittsweise Abflachung der Ufer und ggf. ingenieurbioökologische Ufersicherung
- Ausweisung von Uferstreifen bis 5 m bei angrenzenden Freiflächen
- lückige Anpflanzung von Ufergehölzen

Abschnitt 2: oberhalb Kirchstraße

- Aufweitung des Gewässers rechtsseitig und Entwicklung eines Uferstreifens bis 5 m Breite durch Rücknahme der Gartennutzung
- Uferabflachung
- Rückbau des Absturzes bei km 0,68
- Anpflanzung von Ufergehölzen

Die aufgeführten Maßnahmen bedingen eine Flächeninanspruchnahme von bis zu 5 m Breite. Es wurden Uferseiten gewählt, die als Gartenflächen oder öffentliche Grünfläche genutzt werden. Gemäß dem KNEF ist der betreffende Gewässerabschnitt der Gewässerstrukturgüte (GSG) 7 zuzuordnen und somit in allen Hauptparametern vollständig verändert. Lediglich oberhalb der Kirchstraße wird die Elbsche im Sohl- und Uferbereich teilweise als nur stark verändert (GSG 5) bis sehr stark verändert (GSG 6) eingestuft (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 1: Gewässerstrukturgüte gem. KNEF

Quelle: Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung im April 2018

Entwicklungsziele

Bereits das KNEF zeigt auf, dass eine nennenswerte ökologische Aufwertung der Elbsche im Ortskern von Wengern nur durch eine Verbreiterung des Profils möglich ist. Dadurch kann einerseits ein Rückbau der Sohlbefestigung ermöglicht werden. Andererseits ergeben sich Möglichkeiten zur Entwicklung naturnäherer Strukturelemente im Sohl- und Uferbereich. Die Entwicklung von Ufervegetation ermöglicht darüber hinaus die Entstehung wichtiger Lebensräume und Leitstrukturen für fließgewässertypische Insekten und Vögel. Gleichzeitig ist auf einen ausreichenden Hochwasserschutz zu achten, sodass aus Platzgründen zumindest einseitig eine bauliche Fassung des Hochwasserprofils unverzichtbar wird. Im historisch geprägten Ortskern von Wengern stellen die Natursteinufermauern gleichzeitig auch ein markantes städtebauliches Element dar. Eine Profilverbreiterung sollte allerdings nicht zu Lasten des angrenzenden Uferweges realisiert werden, da dieser eine Bedingung für die Erlebbarkeit und den Erholungswert des Bauchlaufes im Stadtgebiet darstellt. Ein erster Gestaltungsplan für den betreffenden Teilabschnitt der Elbsche ist auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

Abbildung 2: Gestaltungsplan



Quelle: Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung im April 2018

Der unmittelbare Planungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4.845 m². Nach Gegenüberstellung des IST-Zustands mit dem Planungszustand kann durch das Gestaltungs- und Entwicklungskonzept ein ökologischer Wert von 34.615 Punkten erreicht werden. Der rechnerische Überschuss beträgt somit 25.005 ökologische Wertpunkte. Unter Berücksichtigung der gewässerabschnittsbezogenen Ausgleichspotenziale und unter Bezugnahme auf den für das Vorhaben erforderlichen Ausgleich wird demnach der Gewässerabschnitt km 0,55 bis 0,74 als Fläche für den Ausgleich definiert.

Abbildung 3: Bilanzierung Bestand

Bilanzierung			
Bestand	derz. Wert	beanspruchte Fläche in m²	Wert Ökopunkte
Bezeichnung / Biototyp			
Gehölzstreifen / Ufergehölze (BD3,70)	5	50	250
Gebüsch, vorw Ziergehölze (BB0)	4		0
Böschung (Gras-/ Hochstaudenflur K,neo2), vereinzelt Ufergehölze (BE)	5	105	530
Garten (HJ)	2	535	1.070
Bach *, naturfern (FM,wf4), Abschnitt km 0,55 bis 0,74 und Abschnitt km 0,23 -010	2	440	880
Bach *, naturfremd (FM,wf5), Abschnitt km 0,23 bis km 0,55	1		0
Spielplatz (SP3)	1		0
Uferbefestigung (VF0)	0	80	0
versiegelte Flächen, Weg, Straße (VF0)	0		0
			0
			0
Biototypen gesamt:			2.730
Gesamtfläche in m²		1.210	

* nicht Berücksichtigt sind die Gewässerflächen unter den Straßendurchlässen

Quelle: Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung im April 2018

Abbildung 4: Bilanzierung Planung

Bestands- und Konfliktplan / Gestaltungslageplan						
Neuanlage/Planung km 0,55 - 0,74	zuk. Wert	beplante Fläche in m ²	Faktor Gewässeraufwertung	Bonus	Zielwert inkl. F/B	Wert Ökopunkte
Bezeichnung / Biotoptyp						
Bach, bedingt naturfern (FM, wf4a), Abschnitt km 0,10 - km 0,23	5		1,5		7,5	0
Bach, bedingt naturfern (FM, wf4a), Abschnitt km 0,55- km 0,74	5	1.000	1,5	0,2	7,7	7.700
Bach, bedingt naturfern (FM, wf4a), Abschnitt km 0,23 - km 0,55	5		2		10	0
Böschung (Gras-/ Hochstaudenflur K, neo2), vereinzelt Ufergehölze (BE)	5	160	1,5		7,5	1.200
Grünfläche (HM) Zierstrauch- und Rasenfläche	3					0
						0
	0					0
Uferbefestigung (VF0)	0	45				0
versiegelte Flächen, Weg, Straße (VF0)	0	5				
						0
						0
Biotoptypen gesamt:						8.900
Gesamtfläche in m²		1.210				
Flächenkompensation: Defizit (-) / Überschuss (+)						6.170

Quelle: Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung im April 2018

Zudem wurde mit den betroffenen Eigentümern eine Vorvereinbarung zur Umsetzung der Maßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie getroffen.

8.2. Artenschutzrechtliche Belange

Für das in Rede stehende Planvorhaben wurde im Februar 2017 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (»Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 11 „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“ in Wetter (Ruhr)«, grünplan büro für landschaftsplanung, Dortmund im Februar 2017). Das Gutachten stellt die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe 1) gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar und prüft ob durch das geplante Vorhaben generelle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Neben einer im Februar 2017 durchgeführten Ortsbegehung werden zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange insbesondere die Informationssysteme des Landesministeriums für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) herangezogen. Das Fundortkataster des LANUV enthält keine Fundorte planungsrelevanter Arten für das Plangebiet und dessen weiteres Umfeld. Eine Auswertung des Fachinformationssystems »Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen«, ebenfalls LANUV, dient zur Zusammenstellung einer Liste mit möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten im Untersuchungsraum und liefert so eine erste Grundlage für die anschließende Ortsbegehung. Nach Auswertung der Informationen des LANUV ist das Vorkommen einer Säugetierart (Rauhautfledermaus) sowie 17 Vogelarten im Plangebiet und dessen Umfeld denkbar.

Betroffenheiten

Ein Vorkommen von Fledermausarten wurde im Rahmen der Ortsbegehung nicht nachgewiesen. Grundsätzlich ist ein Auftreten von Fledermäusen, insbesondere gebäudebewohnender Arten, im Plangebiet jedoch möglich. Eine Eingriffsbetroffenheit von Gehölz bewohnenden Fledermausarten ist nicht gegeben, da ein Vorkommen entsprechender Arten im Plangebiet ausgeschlossen wird. Eine Betroffenheit gebäudebewohnender Arten ist denkbar, obgleich dies auf Grund der bis zum Abbruch der Gebäude fortschreitenden Nutzung ebendieser (Wohnen und Gewerbe) unwahrscheinlich ist. Eine Nutzung der Gebäude durch einzelne Fledermäuse – zumindest zeitweise als Sommer- oder Zwischenquartier – ist denkbar. Im Vorlauf des Abbruches werden daher weitergehende Untersuchungen empfohlen, um das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Sollten in diesem Rahmen ein Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen werden, sind die Abbrucharbeiten in einem zeitlichen Rahmen durchzuführen, der eine Beeinträchtigung der Tiere ausschließt. Ideal wäre ein Abbruch im Herbst, da sich die Tiere noch nicht in Winterschlaf befinden und auf andere Quartiere ausweichen könnten. Sollte ein Vorkommen nicht nachgewiesen werden, könnte ein Abbruch auch zu anderen Zeiten erfolgen.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten im Untersuchungsraum ist, insbesondere vor dem Hintergrund der nahegelegenen Biotopstrukturen (Ruhraue), grundsätzlich möglich. Ein Auftreten der nach LANUV aufgelisteten Vogelarten im Plangebiet ist auf Grund fehlender Habitateignung des Plangebietes sowie der störungsintensiven Lage auszuschließen und wurde auch im Rahmen der Ortsbegehung nicht bestätigt. Einem Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in Bezug auf nicht planungsrelevante Arten kann entgegengewirkt werden, in dem notwendige Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden. Alternativ kann nach Prüfung potenzieller Brutvorkommen ein Abriss innerhalb der Brutzeit erfolgen, wenn ein Vorkommen hierdurch ausgeschlossen werden kann und im Rahmen der Begutachtung kein Fledermausvorkommen im Bereich der Gebäude festgestellt werden konnte.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Amphibien- und Reptilienarten ist auf Grund fehlender Kleingewässer als potenzielle Laichhabitate im Plangebiet ausgeschlossen. Auch temporäre Kleingewässer und tiefere Pfützen mit potenzieller Eignung für die auf Brachflächen auftretende Kreuzkröte sind nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist abzuschätzen, ob durch die Umsetzung des Planvorhabens bau-, betriebs- oder anlagebedingte Wirkfaktoren dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten gestört, verletzt oder getötet werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die entsprechenden Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen. Nahrungsstätten, Jagdhabitats und Wanderkorridore sind in diesem Kontext nur dann geschützt, wenn sie einen essentiellen Habitatbestandteil für die lokale Population darstellen.

Als baubedingte Auswirkungen gelten alle zeitlich begrenzten und mit dem Abbruch der Altbauwerke bzw. der Errichtung der neuen Gebäude und Einrichtungen verbundenen Beeinträchtigungen. In Bezug auf das Planvorhaben könnte ein Abbruch der alten Gebäude zu einer Beeinträchtigung von gebäudebewohnenden Fledermausarten führen (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Individuenverlust). Es ist jedoch anzumerken, dass die betroffenen Gebäude bis zum Abbruch genutzt werden (Wohnen und Gewerbe), sodass ein tatsächliches Vorkommen derartiger Arten unwahrscheinlich ist und auch nicht nachgewiesen wurde.

Als betriebsbedingte Auswirkungen gelten Lärm- und Abgaswirkungen, die sich insbesondere aus der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters ergeben. Da das Umfeld des Plangebietes durch dessen Lage im Siedlungskörper und die bestehenden Straßen ohnehin stark vorbelastet ist, können mögliche zusätzliche betriebsbedingte Störwirkungen im Rahmen der Artenschutz Betrachtung vernachlässigt werden.

Als anlagebedingte Auswirkungen gilt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme für den geplanten Baukörper und die vorgelagerte Stellplatzanlage. Unter Berücksichtigung des hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes im heutigen Zustand, sind die anlagebedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

Im Ergebnis ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet nicht bekannt oder nachweisbar. Der Untersuchungsraum weist auf Grund der Vornutzung und der hohen Versiegelungsanteile nur eine geringe Wertigkeit und potenzielle Nutzbarkeit für planungsrelevante Arten auf. Die Inanspruchnahme der vorhandenen Grünstrukturen und die geplanten Gehölzrodungen lösen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus. Um Konfliktsituationen entgegenzuwirken, sind Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen sowie durch weitergehende Untersuchungen sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten, insbesondere gebäudebewohnende Fledermausarten, beeinträchtigt werden und durch das Vorhaben die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

8.3. Bodenverhältnisse

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg wurde für das in Rede stehende Plangebiet kein Bergbau dokumentiert.

Die Fläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld »König« sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Für weitere Informationen wurde eine Anfrage an die Bergwerkseigentümerin (E.ON SE) gestellt. Diese weist darauf hin, dass der ehemali-

ge Bergbau für das in Rede stehende Vorhaben keine Sicherungen erforderlich macht. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich ein Abbau Dritter nicht ausgeschlossen werden kann, obgleich die Unterlagen der E.ON SE eine solche Tätigkeit nicht ausweisen.

Für das in Rede stehende Plangebiet wurde darüber hinaus eine orientierende Bodenuntersuchung (geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft GbR: »Bericht über die orientierenden Bodenuntersuchungen im Bereich des Bauvorhabens Neubau eines SB-Marktes Osterfeldstr. 17-23 in Wetter«, Herne im April 2017) durchgeführt. Das Fachgutachten enthält Aussagen zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen im Plangebiet, Aussagen über eventuell vorhandene Altlasten, bergbauliche Aktivitäten und der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser.

Als Grundlage der Bewertung der Bodenverhältnisse im Plangebiet dienten 12 Kleinbohrungen, die am 27. und 28. Februar 2017 durch das beauftragte Gutachterbüro bis in eine Tiefe von maximal 3,0 m unter Gelände niedergebracht wurden. Aus den Bohrungen resultierten 37 Bodenproben, die unterschiedlichen Laborversuchen unterzogen wurden und so Aufschluss über die Bodenverhältnisse im Plangebiet geben.

Geologische Verhältnisse

Der tiefere Untergrund des Plangebietes wird von Felsgesteinen des flözführenden Oberkarbons gebildet. Es handelt sich dabei um Sandsteine der sogenannten Sprockhöveler Schichten. Bis zur Endteufe der Bohrungen von maximal 3,0 m Tiefe wurden diese jedoch nicht erreicht. Als tiefster aufgeschlossener Horizont wurde in allen Bohrungen ein brauner, schwach feinsandiger und schwach toniger bis toniger Grobschluff aufgefunden. Zuoberst wurde eine künstliche Anschüttung in einer Stärke von 0,40 m bis 1,80 m angetroffen, die aus Hofbefestigungsmaterial (teilweise Schwarzdecke), Schotter, Steinen, Bauschutt und natürlichen Bodenarten der Umgebung wie Lehm, Sand und Mutterboden besteht.

Chemische Untersuchungen

An den Proben wurden für eine orientierende Einschätzung chemische Untersuchungen auf die Hauptverdachtsparameter PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und EOX (extrahierbare organisch gebundene Halogene) durchgeführt. Die Bewertung der Proben erfolgte mit dem gesetzlichen Grenzwert für Wohngebiete auf Basis der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Im Ergebnis wurden in den untersuchten Proben keine organischen Schadstoffe in Konzentration über dem Grenzwert für Wohngebiete festgestellt.

Hinsichtlich der Grenzwerte für Schwermetalle kommt es bei einigen Proben zu einer Überschreitung. Eine räumliche Abgrenzung für den Fall einer Entsorgung kann nicht festgelegt werden, da die Werte auf engstem Raum stark variieren. Eine weitere Probe weist darüber hinaus alle Werte über den Prüfwerten für Chrom und teilweise Blei und Nickel auf.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein großer Teil des Plangebietes die Prüfwerte der BBodSchV überschreitet, sodass im Vorfeld der geplanten Nutzung zusätzliche Maßnahmen zur Abwehr einer möglichen Gefährdung erforderlich sind. Es ist allerdings anzunehmen, dass die in relativ geringer Mächtigkeit anstehenden belasteten Auffüllungen im Verlauf der

Bauarbeiten für die Errichtung des Neubaus ohnehin entfernt oder aber überbaut und versiegelt werden, sodass der Gefährdungspfad unterbrochen wird. In Bereichen ohne geplante Überbauung wird ein vollständiger Abtrag der belasteten Böden und Ersatz durch unbelastetes geogenes Material empfohlen und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde umgesetzt.

Grundwasser und Versickerungsfähigkeit

Mit den Bohrungen wurde bis zur Endteufe von maximal 3,0 m unter Ansatzpunkt kein Grundwasser angetroffen. Lediglich das Bohrgut einer Bohrung zeigte partiell eine stärkere Vernässung, die vermutlich auf das in der Nähe offene Ende der Dachentwässerung des benachbarten Bestandsgebäudes zurückzuführen ist.

Zur Feststellung des Durchlässigkeitswertes des Bodens wurde ein Sickerversuch durchgeführt. Mit Hilfe des Versuches konnte dem Boden ein Durchlässigkeitsbeiwert von $1,75 \cdot 10^{-7}$ m/s attestiert werden. Da für Versickerungsanlagen Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $5 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ in Betracht kommen, kann festgehalten werden, dass der Boden im Plangebiet als nicht ausreichend durchlässig zu bezeichnen ist. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den geltenden Regeln der Technik ist demnach nicht möglich.

8.4. Altstandorte, Altablagerungen und bodenlagernde Kampfmittel

Im Altlastenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises sind Teilbereiche des Plangebietes (Flurstücke 323 und 426) als Altlastenstandort gekennzeichnet. Dieser Standort wurde im Jahr 2000 saniert. Im Zuge der Nachsorge wurde darüber hinaus ein Grundwassermonitoring durchgeführt, das 2002 abgeschlossen wurde. Im Altlastenkataster wird die Fläche seither als »sanierter Altlastenstandort« geführt.

9. Sonstige Belange

9.1. Verkehr

Für das in Rede stehende Vorhaben wurde ein Fachgutachten zu den verkehrlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen erarbeitet (Brilon Bondzio Weiser: »Verkehrsuntersuchung zur Anbindung eines Edeka-Marktes in Wetter-Wengern a. d. Ruhr«, Bochum im März 2017). Das Gutachten dient zur Beantwortung der Frage inwiefern eine Anbindung des Vorhabens an die angrenzende Osterfeldstraße möglich und ggf. ein Ausbau dieser erforderlich ist. Mit Hilfe der Bewertung der vorhandenen Knotenpunkte sowie der Ermittlung des derzeitigen und zukünftigen Verkehrsaufkommens trifft das Gutachten Aussagen zu den oben genannten Fragestellungen.

Aktuelles Verkehrsaufkommen

Im Februar 2017 wurde im Rahmen einer Verkehrszählung die aktuelle verkehrliche Belastung an folgenden Knotenpunkten erfasst:

- Osterfeldstraße/Nordstraße
- Osterfeldstraße/Schmiedestraße

- Osterfeldstraße/Anbindung Parkplatz des bestehenden Penny-Marktes

Der Knotenpunkt Osterfeldstraße/Wittener Straße weist in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine Belastung von 1.048 Kfz/h auf. 837 Kfz/h wurden an der Anbindung des Penny-Markt-Parkplatzes gezählt und 807 Kfz/h am Knotenpunkt Osterfeldstraße/Nordstraße. An allen drei Knotenpunkten betrug der Schwerverkehrsanteil rd. 2 %.

Qualität der Knotenpunkte

Zur Bewertung der Qualität von Verkehrsabläufen werden die relevanten Knotenpunkte mittels sogenannter Qualitätsstufen (QSV) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) 2015. Die Qualitätsstufen reichen von A (sehr gute Qualität) bis F (ungenügend). Die Knotenpunkte weisen im derzeitigen Zustand und unter Berücksichtigung der derzeitigen verkehrlichen Belastungen die QSV B (Osterfeldstraße/Nordstraße) und C (Osterfeldstraße/Wittener Straße/Schmiedestraße) auf. Der Knotenpunkt Osterfeldstraße/Nordstraße weist demnach eine gute Qualität auf. Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering. Der Knotenpunkt Osterfeldstraße/Wittener Straße/Schmiedestraße weist eine befriedigende Qualität auf. Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.

Zukünftiges Verkehrsaufkommen

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde zunächst eine Verkehrserzeugungsrechnung durchgeführt. Insgesamt gehen von dem Planvorhaben demnach 1.508 Kfz-Fahrten/Tag durch Kundenverkehr, 22 Kfz-Fahrten/Tag durch Beschäftigtenverkehr sowie 28 Kfz-Fahrten/Tag durch Lieferverkehr aus. Diese teilen sich jeweils in 50 % Quell- und Zielverkehr auf. Für die nachmittägliche Spitzenstunde bedeutet dies eine Zunahme von 70 Kfz/h (Quellverkehr) und 75 Kfz/h (Zielverkehr), die sich aus den geplanten Einzelhandelsnutzungen ergeben.

Aus der geplanten Wohnnutzung resultieren 63 Kfz-Fahrten am Tag. In der nachmittäglichen Spitzenstunde kommt es zu einem Aufkommen von 3 Kfz/h im Zielverkehr und 1 Kfz/h im Quellverkehr.

Die räumliche Verteilung wurde analog zur derzeitigen Verteilung vorgenommen. Demnach wird sich der Neuverkehr zu rd. 60 % in Richtung Norden zum Knotenpunkt Osterfeldstraße/Wittener Straße/Schmiedestraße und zu rd. 40 % in Richtung Süden zum Knotenpunkt Osterfeldstraße/Nordstraße orientieren. Am Knotenpunkt Osterfeldstraße/Wittener Straße/Schmiedestraße teilt sich der Verkehr ebenso analog zur derzeitigen Situation von der Osterfeldstraße etwa zur Hälfte in beide Fahrtrichtungen auf. Für den südlichen Knotenpunkt Osterfeldstraße/Nordstraße wird davon ausgegangen, dass der gesamte Neuverkehr die Osterfeldstraße in Richtung Süden befährt.

Nach einer Gegenüberstellung des vorhabenbedingten Neuverkehrs mit dem derzeitigen Verkehrsaufkommen kommt es im Ergebnis zu einem Anstieg von rd. 18 % am Knotenpunkt

Osterfeldstraße/Wittener Straße/Schmiedestraße in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Der Großteil des Verkehrszuwachses fällt zum einen auf die Übereckbeziehung Osterfeldstraße/Schmiedestraße, zum anderen auf die Fahrbeziehung Osterfeldstraße/Wittener Straße. Am Knotenpunkt Osterfeldstraße/Nordstraße steigert sich das Verkehrsaufkommen bezogen auf die heutige Situation um rd. 19 %. Der Großteil des Verkehrszuwachses entfällt hier auf die Fahrbeziehung Osterfeldstraße Nord/Osterfeldstraße Süd.

Auswirkungen

Der Neuverkehr auf der Osterfeldstraße, zwischen den Knotenpunkten Osterfeldstraße/Wittener Straße/ Schmiedestraße und Osterfeldstraße/Nordstraße, macht weniger als 8 % des Gesamtverkehrs aus. Demnach wird der Neuverkehr keine Auswirkungen auf die bisherige straßenräumliche Situation der Osterfeldstraße haben. Ebenso resultieren aus dem Vorhaben keine Auswirkungen auf die straßenräumliche Situation der Nordstraße, über die zukünftig der Anlieferverkehr abgewickelt werden soll.

Prüfung der Anbindungssituation

Für das Planvorhaben ist eine Anbindung an die Osterfeldstraße auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Zufahrt des bestehenden Penny-Marktes vorgesehen. Es ist darauf zu achten, dass die nach RAS 06 geforderten Sichtweiten für die in Rede stehende Zufahrt eingehalten werden, die sich maßgeblich durch die Verkehrsstärke des Hauptstroms, die Verkehrsstärke des Linksabbiegers und die jeweilige Straßenkategorie ergeben. Für das Planvorhaben ergeben sich demnach folgende Randbedingungen: Es handelt sich um eine angebaute Hauptverkehrsstraße. In der Nachmittagsspitze ist mit einer Verkehrsbelastung des Linksabbiegers von 44 Kfz/h zu rechnen. Die Verkehrsstärke des Hauptstroms beträgt in der Nachmittagsspitze 402 Kfz/h.

Die nach RAS 06 geltenden Rahmenbedingungen zur Anlage eines Aufstellstreifens für den Linksabbiegerstrom werden minimal überschritten (Hauptstrom 400 Kfz/h). Da es sich lediglich um eine geringe Überschreitung handelt, ist der Umbau des Knotenpunktes zur Integration eines Aufstellstreifens als unverhältnismäßig zu bewerten. Aus verkehrstechnischer Sicht wird mit dem zusätzlichen Neuverkehr ein guter Verkehrsablauf am Knotenpunkt gewährleistet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken hinsichtlich der anvisierten Einfahrtssituation gegenüber der bestehenden Einfahrt des Penny-Marktes geäußert. Der Sachverhalt wurde im Anschluss noch einmal durch den Fachgutachter überprüft. Aus dessen Stellungnahme geht hervor, dass die unmittelbar gegenüberliegende Lage der beiden Einfahrtbereiche aus verkehrsplanerischen Gesichtspunkten begrüßt wird. Zukünftig entsteht demnach eine klare und begreifbare Knotenpunktsituation mit eindeutigen Vorfahrtsregelungen.

Zukünftige Qualität der Knotenpunkte

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen der nachmittäglichen Spitzenstunde beim bestehenden Knotenpunktausbau mit einer insgesamt noch ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Die höchste mittlere Wartezeit liegt für den Linksabbieger aus der Schmiedestraße in die Wittener Straße mit 42 s

vor. Unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten ist das in Rede stehende Planvorhaben realisierbar.

9.2. Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erstellt (vgl. Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, 06.04.2017, Dortmund). Das Gutachten gibt Aufschluss über den durch den Betrieb des geplanten Einzelhandelsmarktes zu erwartenden Gewerbelärm, über die durch das Vorhaben zu erwartende Zunahme des Verkehrslärms sowie über den auf die geplanten Wohnungen einwirkenden Verkehrslärm. Auf dieser Grundlage werden sodann erforderliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm definiert.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung des Planvorhabens im Hinblick auf Gewerbelärm werden sowohl die im Umfeld bestehenden Gewerbebetriebe als auch die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes berücksichtigt. Im Umfeld des Plangebietes sind demnach drei Betriebe zu berücksichtigen: ein Lebensmitteldiscountmarkt, ein Maschinenbaubetrieb sowie ein Betrieb für Kran-technik.

Die Untersuchung des Gewerbelärmes erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau«, welche folgende Lärmarten unterscheidet:

- Gewerbelärm durch Betriebe und Anlagen
- Verkehrslärm durch Straßen und Schienenwege
- Sportlärm durch Sportplätze und Turnhallen
- Freizeitlärm durch Freizeiteinrichtungen oder z.B. Rummelplätze

Für das in Rede stehende Vorhaben sind jedoch lediglich die ersten beiden Lärmarten von Relevanz.

Die Ermittlung und Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt nach der »Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm« (TA Lärm). Je nach Gebietsart und Nutzung gelten in der TA Lärm unterschiedliche, einzuhaltende Immissionsrichtwerte. Für das in Rede stehende Planvorhaben gelten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts, welche an insgesamt neun Immissionsorten im und um das Plangebiet geprüft wurden. Den Berechnungen wurden folgende Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt:

- Begrenzung der Öffnungszeiten des geplanten Edeka-Marktes auf den Tageszeitraum von maximal 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung)
- Begrenzung der Anlieferungen und der damit verbundenen Lkw-Fahrten auf den Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung)
- Ausstattung der Einkaufswagen des geplanten Edeka-Marktes mit geräuscharmen Rädern
- Einhausung des Anlieferungsbereiches

- Aufstellung der Kartonagenpresse im Bereich der eingehasten Anlieferung
- Ausstattung des Edeka-Marktes mit geräuscharmen Lüftungs- und Kühlanlagen
- Einhausung der Sammelstelle der Einkaufswagen

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der geltende Tagesimmissionsrichtwert an allen Immissionsorten eingehalten wird. Die Beurteilungspegel variieren je nach Immissionsort zwischen 54 dB (A) und 60 dB (A). Auf eine gesonderte Untersuchung des Nachtzeitraumes wurde verzichtet, da die Betriebe keinen Nachtbetrieb aufweisen und demnach im besagten Zeitraum kein gewerblicher Lärm produziert wird. Hinsichtlich der durch den Fachgutachter angenommenen Öffnungszeiten ist darauf hinzuweisen, dass auch durch die Räumzeiten für die geplante Stellplatzfläche keine Lärmbelastungen ausgelöst werden dürfen. Um dies sicherzustellen, können die Öffnungszeiten bspw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert werden.

Zunahme des Verkehrslärms

Im Hinblick auf den Verkehrslärm dient die DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« als Grundlage. Die darin enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für die Gebietsart »Mischgebiet« bieten den Rahmen für die Untersuchung des Verkehrslärms im Plangebiet. Für den Tageszeitraum beträgt der SOW demnach 60 dB (A) und für den Nachtzeitraum 50 dB (A).

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen an den relevanten Straßen Osterfeldstraße und Nordstraße wurde einerseits auf die Verkehrsuntersuchung (vgl. Kapitel 8.1) zurückgegriffen. Andererseits wurden Verkehrszählungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW hinzugezogen. An insgesamt zwei Immissionsorten wurden so die Beurteilungspegel für Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum ermittelt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass im Bereich der an der Osterfeldstraße gelegenen Wohnhäuser bereits heute, ohne den Planungszustand, eine erhebliche Verkehrslärmbelastung vorliegt, die die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum überschreitet (vgl. Kapitel 8.4.3 des Fachgutachtens).

Durch das in Rede stehende Vorhaben kommt es gemäß den Berechnungen im Vergleich zur derzeitigen Bestandssituation zu einer geringfügigen Zunahme der Belastung von lediglich jeweils 1 dB (A) im Tages- sowie im Nachtzeitraum. Auf Grund dieser geringen Zunahme von lediglich 1 dB (A) kann von einer nicht maßgeblichen Veränderung gesprochen werden. Dies kann wie folgt begründet werden: Wie unter Nummer 8.4.3 des Fachgutachtens entnommen werden kann, sind im Bereich der untersuchten Immissionsorte durch den Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) zu erwarten. Diese Werte werden allgemein als Grenze für gesundheitsgefährliche Geräuscheinwirkungen angesehen, sodass das Maß der Zunahme der Verkehrslärmpegel in den Hintergrund rückt. Dies bedeutet, dass auch eine als geringfügig zu betrachtende Pegelerhöhung, von in diesem Fall 1 dB(A), im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Das geplante Vorhaben sieht unter anderem den Bau eines Lebensmittelmarktes vor, der den zentralen Versorgungsbereich »Nachversorgungszentrum Wengern« dauerhaft stärkt,

langfristig sichert und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil verbessert. Betrachtet man das Umfeld des Plangebietes wird deutlich, dass das geplante Vorhaben an anderer Stelle im Stadtteil Wengern nicht realisiert werden kann. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort, insbesondere durch den Verlauf der den Stadtteil durchquerenden Osterfeldstraße, entlang derer das Vorhaben realisiert werden soll, steht kein Alternativstandort mit vergleichbarer Anbindung und Lage im zentralen Versorgungsbereich zur Verfügung. Es ist außerdem anzuführen, dass das Umfeld des Vorhabenstandortes bereits heute und in der Vergangenheit von Einzelhandelsnutzungen geprägt ist und wurde (vgl. gegenüberliegender Lebensmitteldiscountmarkt) und eine damit verbundene höhere Verkehrsbelastung vorhanden ist, sodass das Planvorhaben keine neu eintretende Belastung darstellt. Es kann daher festgehalten werden, dass die für gesundheitsgefährliche Geräuscheinwirkungen angesehenen Werte von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) weder erstmalig noch weitergehend überschritten werden, sodass aus Sicht des Immissionsschutzes keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Einwirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten Wohnungen

Zur Beurteilung des auf die geplanten Wohnungen einwirkenden Verkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« sowie die für Außenbauteile von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen erforderlichen Schalldämmmaße der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« herangezogen.

Insgesamt wurden vier Immissionsorte untersucht und die entsprechenden Beurteilungsspiegel ermittelt. Unter Berücksichtigung des zuvor erläuterten schalltechnischen Orientierungswertes für Mischgebiete von 60 dB (A) tags bzw. 50 dB (A) nachts, konnte nachgewiesen werden, dass die Orientierungswerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum mit einer Ausnahme überwiegend eingehalten werden. Lediglich an einem Immissionsort (Wohnung Südwestseite im Staffelgeschoss) kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung von jeweils 1 dB (A) tags bzw. nachts. Auf Grund der geringen Höhe kann jedoch von einer nicht maßgeblichen Überschreitung ausgegangen werden.

Das Plangebiet weist darüber hinaus die Lärmpegelbereiche II, III und IV auf. Die Lärmpegelbereiche definieren unterschiedliche Schutzanforderungen im Sinne unterschiedlicher, notwendiger Schalldämmmaße für die verwendeten Außenbauteile. Demnach hat die Untersuchung ergeben, dass sich auf der zur Osterfeldstraße gerichteten Fassade Anforderungen an die Außenbauteile ergeben, die leicht über den allgemeinen Anforderungen liegen. Bei üblicher massiver Bauweise sind demnach lediglich bei dem Lärmpegelbereich IV besondere Schallschutzfenster vorzusehen, die ein leicht über das übliche Maß hinausgehende Schalldämmmaß besitzen. Für die Lärmpegelbereiche II und III sind bei der üblichen massiven Bauweise keine besonderen Schallschutzfenster erforderlich.

Um zu gewährleisten, dass die Nachtruhe ab 22:00 Uhr tatsächlich eingehalten werden kann, endet der Betrieb des Lebensmittelmarktes um 21:45 Uhr. So ist sichergestellt, dass auch der Abfahrverkehr vom Gelände (durch Kunden und Mitarbeiter) vor dem Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) abgewickelt werden kann.

9.3. Einzelhandelsverträglichkeit

Für die in Rede stehende Ansiedlung des EDEKA Lebensmittelvollsortimenters wurde im Januar 2017 ein Verträglichkeitsgutachten erstellt. In der »Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes am Standort Osterfeldstraße in Wetter-Wengern« (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) wurden insbesondere die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens untersucht, um eine Entscheidungsgrundlage für das Genehmigungsverfahren zu bieten.

Unter Berücksichtigung aktueller marktseitiger Trends und Entwicklungen werden insbesondere die standortseitigen Rahmenbedingungen untersucht. Die Stadt Wetter (Ruhr) verzeichnet mit rd. 61,7 % eine unterdurchschnittliche Zentralitätsziffer und unterliegt damit vielen Städten in der Region. Die Stadt besitzt fünf zentrale Versorgungsbereiche, welche sich in das Hauptzentrum (Innenstadt) und die vier Nahversorgungszentren Grundschoßel, Königstraße, Volmarstein und Wengern gliedern. Lediglich das Hauptzentrum übernimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, die Nahversorgungszentren gewährleisten die Versorgungsfunktionen für den jeweiligen Stadtteil und daran angrenzende Siedlungsbereiche. Das in Rede stehende Planvorhaben befindet sich im Stadtteil Wengern und teilweise im dort befindlichen zentralen Versorgungsbereich.

Der zentrale Versorgungsbereich Wengern besitzt eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion und hat heute lediglich einen Hauptwettbewerber (PENNY-Lebensmitteldiscounter) zum geplanten Vorhaben. Der Stadtteil Wengern verzeichnet hohe Kaufkraftabflüsse in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren, welche zu einer Zentralität von nur d. 28 % führen. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 72 % unter dem im Stadtteil vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo hohe Kaufkraftabflüsse bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren festzustellen sind (rd. 12,8 Mio. €). Auf Grund der Randlage des Stadtteiles im Norden des Stadtgebietes ist davon auszugehen, dass sich die Einwohner von Wengern zur Deckung ihres Nahversorgungsbedarfes auf die Kernstadt und in Richtung des benachbarten Witten orientieren.

Zur Beurteilung des Planvorhabens wurde eine Nachfrageanalyse durchgeführt, die zunächst das Einzugsgebiet des Vorhabens bestimmt und das damit verbundene Kaufkraftpotenzial ermittelt. Im Nahbereich des Vorhabenstandortes ergibt sich laut Gutachten ein Bevölkerungspotenzial von rd. 6.350 Einwohnern. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes (entlang der den Stadtteil durchquerenden Hauptstraße Osterfeldstraße, die Wengern mit Witten im Norden und Alt-Wetter im Süden verbindet) ist darüber hinaus mit einem zusätzlichen, wenn gleich nachgeordneten, Kundenstamm von außerhalb zu rechnen. Für das Einzugsgebiet des Planvorhabens wurde so ein Kaufkraftvolumen in Höhe von rd. 17,9 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren ermittelt. Bedingt durch die Qualität des Standortes, die Angebotssituation und das im Nahbereich vorhandene Bevölkerungspotenzial ergibt sich für das in Rede stehende Vorhaben eine potenzielle Umsatzleistung von max. 6,6 Mio. €. Davon entfallen rd. 6,1 Mio. € auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment sowie rd. 0,5 Mio. € auf das Randsortiment. Nach gutachterlicher Einschätzung kann der geplante Lebensmittelvollsortimenter max. 30 % von der im Nahbereich vorhandenen nahversorgungsrelevanten

Kaufkraft (rd. 5,4 Mio. €) binden. Darüber hinaus ist mit einem Umsatz von rd. 0,7 Mio. € durch auswärtige Kunden zu rechnen. Mit einem Marktanteil von bis zu 30 % wird das Planvorhaben eine wichtige nahversorgungsbezogene Bedeutung für den Stadtteil übernehmen. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² und einer zu erwartenden Umsatzleistung von rd. 6,6 Mio. € erreicht das geplante Vorhaben so eine Flächenproduktivität von voraussichtlich 4.410 € pro Quadratmeter Verkaufsfläche.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsangebote in Wetter und dem angrenzenden Witten errechnet der Gutachter eine Umsatzzumlenkung zu Gunsten des Planvorhabens von rd. 2,8 Mio. € bzw. 7 % in Wetter und rd. 1,2 Mio. € bzw. 7 % in Witten. Die ermittelten Umsatzzumverteilungen führen somit zwar zu einer Wettbewerbsverschärfung, stellen jedoch keine wesentliche Gefährdung der Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgungsstandorte dar. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter stellt einen strukturprägenden Anbieter mit hoher Versorgungsbedeutung für den Stadtteil und den zentralen Versorgungsbereich Wengern dar. Das Planvorhaben trägt damit zur langfristigen Stärkung der Nahversorgungssituation in Wengern bei.

Entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens kann festgehalten werden, dass durch die Ansiedlung des in Rede stehenden EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Wetter (Ruhr) sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden resultieren. Aus dem Planvorhaben resultieren lediglich unwesentliche Umsatzzumverteilungen, sodass die Maßgaben zur Ansiedlung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gewahrt sind. Darüber hinaus stimmt das Planvorhaben auch mit den Zielen der Landesplanung überein:

- es befindet sich in einem im Gebietsentwicklungsplan als »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) dargestellten Bereich,
- der Planstandort ist einem zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Wengern) zugeteilt, der im Wesentlichen stadtteilbezogene Versorgungsfunktionen übernimmt, und das Planvorhaben sieht überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente vor,
- durch das Vorhaben wird das Beeinträchtungsverbot eingehalten.

Die Verträglichkeit des in Rede stehenden Planvorhabens konnte somit gutachterlich nachgewiesen werden.

10. Realisierung

10.1. Bodenordnung

Für die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Veräußerung einiger Grundstücke entlang der Osterfeldstraße (Grundstücke Osterfeldstraße 17, 19, 21 und 23) notwendig. Mit den betroffenen Eigentümern werden derzeit Gespräche zur Einigung über die Rahmenbedingungen der jeweiligen Veräußerung geführt. Die mit dem Geh- und Fahrrecht belegten Flurstücke 48, 50 und 427 verbleiben im Besitz des Eigentümers, die geplante Anlieferung ist durch das entsprechende G/F-Recht planungsrechtlich gesichert.

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

10.2. Durchführungsvertrag / Kosten

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere Herstellung und Übergabe der Erschließungs- und Grünanlagen sowie zur Aufteilung von Kosten soll gemäß § 11 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wetter (Ruhr), dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) und dem privaten Erschließungsträger abgeschlossen werden.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
Plangebiet insgesamt:	ca. 6.905 qm	100 %
davon		
• Sondergebiet (SO):	ca. 5.570 qm	rd. 80,6 %
• Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieferung (G/F 2):	ca. 1.330 qm	rd. 19,4 %

12. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- »Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes am Standort Osterfeldstraße in Wetter-Wengern«, Januar 2017, BBE Handelsberatung GmbH, Köln.
- »Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 11 „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“ in Wetter (Ruhr) vom 28.02.2017, grünplan büro für landschaftsplanung, Dortmund.
- »Bebauungsplan Nr. 11 „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“ in Wetter (Ruhr) Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung«, Februar 2017, grünplan büro für landschaftsplanung, Dortmund.
- »Bericht über die orientierenden Bodenuntersuchungen im Bereich des Bauvorhabens Neubau eines SB-Marktes Osterfeldstr. 17-23 in Wetter« vom 05.04.2017, geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft GbR, Herne.
- »Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 »Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße« der Stadt Wetter (Ruhr), Ortsteil Wengern, in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 1 »VEP« « vom 06.04.2017, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dortmund.
- »Verkehrsuntersuchung zur Anbindung eines Edeka-Marktes in Wetter-Wengern a. d. Ruhr«, August 2017, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum.