STADT WETTER (RUHR)

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

Zusammenfassende Erklärung

(gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Stand: 11. Juli 2018

Bearbeitung im Auftrag:

postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung 3

2. Städtebauliche Planungsziele 3

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan 3
   3.1. Bebauungsplan und dessen Begründung einschließlich Umweltbericht 3
   3.2. Planbegleitende, umweltbezogene Fachuntersuchungen 5

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren im Bebauungsplan 6
   4.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB 6
   4.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß ..... § 4 Abs. 1 und 2 BauGB 7

5. Planauswahl hinsichtlich anderweitiger in Betracht kommender ..... Planungsmöglichkeiten 8

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.

2. Städtebauliche Planungsziele

Die übergeordneten Planungsziele des Vorhabens sind die Stärkung des Einzelhandels im mit Fokus auf die wohnungsnahe Versorgung sowie die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtteil Wengern. Das Bauvorhaben wird unter Berücksichtigung der Anforderungen an Altengerechtigkeit, Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit realisiert und trägt zu einer generellen Aufwertung und Belebung des Stadtteiles bei. Zusammenfassend verfolgt die städtebauliche Planung 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

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

3.1. Bebauungsplan und dessen Begründung einschließlich Umweltbericht

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 »Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße« werden unterschiedliche umweltbezogene Festsetzungen getroffen. Dazu gehören einerseits die Begrenzung des Bodenverbrauchs im Plangebiet und andererseits eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen folgende umweltbezogene Festsetzungen:

- Beschränkung des möglichen Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Ermöglichen einer vorhabenbedingten Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ unter Wahrung der Anforderungen des § 1a Abs. 2

BauGB zur Vermeidung eines erheblicheren Eingriffs an anderer Stelle (bspw. am Siedlungsrand oder einem nicht integrierten Standort)

- Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Festsetzung der konkreten Ausgestaltung dieser Flächen (dauerhafter Erhalt und fachgerechte Pflege der angelegten Pflanzbereiche, Verwendung heimischer und standortgerechter Arten, dichte und geschlossene Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden entlang der Osterfeldstraße)
- Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Stellplatzanlage
- Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Anpflanzstreifens entlang des nordwestlichen Plangebietsrands
- Vorgaben im Hinblick auf die Art und Ausgestaltung der Baumanpflanzungen im Plangebiet (Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm mit Drahtballen, 1. bzw. 2. Ordnung, bspw. in den Sorten Acer campestre, Acer platanoides, Ailathis altissima, Corylus colurna, Fraxinus ornus, Gingko biloba, Gleditsia triacanthos, Prunus sargentii, Sorbus intermedia oder Quercus-Sorten)

Die Begründung zum Bebauungsplan (Teil A) enthält darüber hinaus weitere umweltbezogene Aussagen, unter anderem zu den naturräumlichen Gegebenheiten wie bspw. der Geländesituation, den Bodenverhältnissen, den Bodenverunreinigungen, dem möglichen Einfluss von Kampfmitteln sowie zu förmlichen landschaftsrechtlichen Planungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung, die im Teil B der Begründung (Umweltbericht) dokumentiert ist, wurden die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes untersucht und bewertet. Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst dabei nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch die angrenzenden Bereiche. Dazu gehören Teile der Wohnbebauung entlang der südwestlich angrenzenden Osterfeldstraße sowie die angrenzende Bebauung im Nordwesten und Südosten. Ebenso wurden der rückwärtig angrenzende Gewerbebetrieb und der Übergang zum nahe gelegenen Ruhrtal m Nordosten berücksichtigt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Mensch, einschl. der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Orts- und Landschaftsbild,
- sowie Kultur- und sonstige Sachgüter

ermittelt, beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Umweltauswirkungen sowie zur Kompensation von vorhabenbedingten Eingriffen empfohlen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, wenn die im Umweltbericht empfohlenen und im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Bepflanzungsmaßnahmen entsprechend realisiert werden.

3.2. Planbegleitende, umweltbezogene Fachuntersuchungen

Zur Beurteilung der Umweltsituation vor bzw. nach Umsetzung des Planvorhabens wurden folgende fachspezifische Untersuchungen erarbeitet:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 11 »Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße« in Wetter (Ruhr) vom Büro grünplan (Dortmund) vom 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 ausgelöst werden.

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 demnach 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.

Bericht über die orientierenden Bodenuntersuchungen im Bereich des Bauvorhabens Neubau eines SB-Marktes Osterfeldstr. 17-23 in Wetter vom Büro geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft GbR (Herne) vom April 2017.

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.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Boden im Plangebiet einige Belastungen (bspw. örtliche Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte für ein Vorkommen von Schwermetallen) aufweist und so die Erforderlichkeit eines Bodenaustausches besteht. Zudem wurde festgestellt, dass der Boden im Plangebiet die Voraussetzungen zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht erfüllt und so eine anderweitige Entwässerung des Plangebietes erfolgen muss.

Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Vorhabens eines Edeka-Marktes in Wetter-Wengern a. d. Ruhr vom Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (Bochum) vom 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.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der vorhabendingte Neuverkehr keine Auswirkungen auf die straßenräumliche Situation der Osterfeldstraße haben wird und ein Ausbau dieser dementsprechend nicht erforderlich ist. Auch der Anlieferungsverkehr, welcher zukünftig über die angrenzende Nordstraße abgewickelt werden soll, hat demnach keine Auswirkungen auf die straßenräumliche Situation der Nordstraße zur Folge.

Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 »Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße« vom Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz (Dortmund) vom April 2017 einschließlich der entsprechenden Ergänzungsgutachten.

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. Die ergänzenden Untersuchungen befassen sich zudem mit den möglichen schalltechnischen Auswirkungen eines geplanten Transformators, einer geplanten Lüftungszentrale und eines Rückkühlers und eines geplanten Außensitzbereiches. Darüber hinaus erfolgt eine Ergänzung zur Konkretisierung der Betriebszeiten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht unter Wahrung der in den schalltechnischen Untersuchungen empfohlenen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen führt und somit realisierbar ist. Um insbesondere den Schutz des Umfeldes des Plangebietes sowie der geplanten Wohnnutzung zu gewährleisten, wird eine Reihe von Maßnahmen getroffen. Dazu gehören unter anderem die im Bebauungsplan festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Weitere Maßnahmen können zudem auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren im Bebauungsplan

4.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Umweltbezug beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

- Anregungen und Bedenken im Hinblick auf die vorhabenbedingten Schallemissionen auf die angrenzenden Nutzungen

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Umweltbezug wurden in der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

- Durchführung ergänzender schalltechnischer Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen eines geplanten Transformators, einer geplanten Lüftungszentrale und eines

Rückkühlers und eines geplanten Außensitzbereiches sowie Ergänzung zur Konkretisierung der Betriebszeiten der geplanten Einzelhandelsnutzung

- Berücksichtigung der Ergebnisse der ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sowie des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens

4.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Umweltbezug beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

- LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe zu den Belangen der Bodendenkmalpflege
- StraßenNRW – Regionalniederlassung Hagen zur Berücksichtigung der erforderlichen Sichtverhältnisse bei Anpflanzmaßnahmen an der Osterfeldstraße
- Ennepe-Ruhr-Kreis zu den artenschutzrechtlichen Belangen, dem naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis und den bodenbezogenen Belanen
- Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung Bergbau zu den bergbaurechtlichen Belangen

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Umweltbezug wurden in der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:

- Aufnahme von Hinweisen zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen, zu den artenschutzrechtlichen Belangen (z.B. Rodungsverbot, Regulierung von Abrissarbeiten, Errichtung von Nisthilfen), zu den bodenbezogenen Belangen (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB) in den Bebauungsplan
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen unter Berücksichtigung der aufgezeigten Hinweise in den Stellungnahmen (z.B. nur bodendeckende Pflanzen entlang der Osterfeldstraße)
- Festlegung einer externen Maßnahme zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisses (Renaturierung Teilabschnitt Elbsche) und entsprechende Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht
- Ergänzende Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht auf Grundlage der in den Stellungnahmen gegebenen weiterführenden Informationen zu einzelnen Belangen (bspw. Bergbau)

5. Planauswahl hinsichtlich anderweitiger in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten

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.

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. Bei dem Stadtteil 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.

Da das Plangebiet im Kern des Stadtteiles Wengern an der den Stadtteil durchquerenden Osterfeldstraße liegt, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nur begrenzt denkbar. Seit Aufgabe eines auf Grund der geringen Flächengröße nicht tragfähigen Lebensmittelvollsortimenters auf der gegenüberliegenden Straßenseite weist das angrenzende Nahversorgungszentrum Wengern funktionale Defizite auf. Diese gilt es vor dem Hintergrund einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung und langfristigen Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches zu beseitigen. Andere Planungsmöglichkeiten ergeben sich auf Grund der baulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes nicht, die entsprechend notwendigen Flächenanforderungen können durch die vorhandene Bebauung im Stadtteil an anderer Stelle nicht ohne größere bauliche Veränderungen des Ortsbildes befriedigt werden.

Vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen stellt die Planauswahl die einzige Möglichkeit zur Erfüllung der genannten Zielstellungen dar. Sie bildet damit das in Zusammenarbeit mit den fachlich beteiligten Planern und Behörden sowie unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Bürgerschaft optimierte Planungskonzept.