

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 158 "Gewerbegebiet Kreisstraße" gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Koch

Hattingen, den 23.05.2013

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ liegt im Westen des Stadtteils Hattingen-Mitte ca. 500 Meter von der Innenstadt entfernt, ist von dieser jedoch durch die Bahntrasse und die vierspurige Martin-Luther-Straße deutlich getrennt. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Bahnlinie der S 3 Hattingen-Oberhausen über Essen, im Osten durch die aufgelassene Bahntrasse Richtung Sprockhövel, im Süden entlang der Eickener Straße bis zur aufgelassenen Bahntrasse im Osten und im Westen durch die Straße Am Beul und Eickener Straße.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11,6 ha.

Der Gewerbestandort Kreisstraße geht über das Plangebiet hinaus und wird insgesamt als Gewerbegebiet Beul I bezeichnet. Südlich angrenzend an das Gewerbegebiet Beul I befindet sich das Gewerbegebiet Beul II.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

2.1. Tatsächliche Situation

Städtebau

Das Gewerbegebiet Kreisstraße hat sich seit Anfang des letzten Jahrhundert mit einzelnen Gewerbebetrieben bis ca. Mitte der 1970er Jahre in seiner jetzigen Größe entwickelt. Dabei fand die Entwicklung jeweils bedarfsorientiert und funktional bezogen auf einzelne Grundstücke oder das Ansinnen Ansiedlungswilliger statt. Gestalterische Kriterien spielten nur eine untergeordnete Rolle.

In den letzten Jahrzehnten hat im Zuge von Umstrukturierungsprozessen und veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen eine Umwandlung der Besitzstruktur stattgefunden. Neben Unternehmen wie der Westf. Lokomotiven-Fabrik sind heute auch Dienstleistungsbetriebe und (Einzel-) Handelsunternehmen standortprägend. Es befinden sich, neben der hauptsächlich gewerblichen Nutzung, auch nicht betriebsbezogene Wohngebäude im Quartier. Das Gewerbegebiet stellt sich somit als städtebaulich ungeordnet dar.

Verkehr

Wie die gewerbliche Entwicklung erfolgte auch die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur am jeweiligen Bedarf orientiert. Hauptschließungsstraße für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes Beul I ist die Kreisstraße, die direkt über die Martin-Luther-Straße (L 651, ehem. B 51) an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden ist. Weitere Erschließungsstraße ist die Engelbertstraße. Die Querschnittsbelastungen betragen im Einmündungsbereich der Kreisstraße zur L 651 bis zu 9.400 Kfz/Tag und in der Engelbertstraße bis zu 3.400 Kfz/Tag. Die derzeitige Auslastung der Knotenpunkte liegt bei ca. 90 % und erreicht damit ihre Leistungsgrenze. Es kommt jeweils zu längeren Rückstauungen insbesondere während der Verkehrsspitzenzeiten.

Das Plangebiet wird mit den Haltestellen Engelbertstraße (Linie 359 und 558), Bahnhofstraße (Linie 308) und Hattingen S (Linien 359 und 558) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es ist zudem mit den beiden Haltepunkten „Hattingen (Ruhr)“ und „Hattingen (Ruhr) Mitte“ an das DB-Schienennetz (S-Bahnlinie S3) angebunden. Gemessen ab dem Knotenpunkt Kreisstraße/Engelbertstraße betragen die Luftlinienentfernungen rund 300m bzw. 600m. Innerhalb dieser Einzugsbereiche liegen auch die Straßenbahnhaltestellen „Bahnhofstraße“ und „Hattingen Mitte“ der Linie 308. Rund 700m beträgt die Entfernung zum zentralen Verknüpfungspunkt am ZOB Hattingen. Seit etwa Mitte 2010 verkehren auch die Buslinien 359 und 558 im Zuge von Kreisstraße – Engelbertstraße im Gewerbegebiet (Haltestellen „Hattingen S“ und „Engelbertstraße“). Ergänzt wird das Angebot durch eine Bürgerbuslinie.

Mittelfristig ist eine verkehrliche Verbindung zwischen den Gewerbegebieten Beul I und Beul II geplant. Für die Realisierung dieses Zieles wird zu einem späteren Zeitpunkt der Teilbereich II des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbe- und Sondergebiet Kreisstraße“ zur Rechtskraft gebracht.

Einzelhandel

Bei dem im Plangebiet vorhandenen Einzelhandel handelt es sich überwiegend um Einzelhandel mit zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen definierten Sortimentsliste. Hier sind insbesondere zwei Lebensmitteldiscounter, ein Getränkefachmarkt, ein Textildiscounter und ein Tiernahrungsfachmarkt zu benennen. Diese Einzelhandelsbetriebe sind mit entsprechenden Verkaufsflächen genehmigt worden. Darüber hinaus befindet sich an der Eickener Straße 46 ein zurzeit leer stehendes Ladenlokal, welches als Einzelhandelsbetrieb auch genehmigt ist. Auf Grund der geringen Flächengröße scheint dieses Ladenlokal von ca. 40 - 50 m² jedoch nicht den derzeitigen marktwirtschaftlichen Gegebenheiten zu genügen und wird deshalb auch nicht als Verkaufsfläche genutzt.

Wohnen

Neben den genehmigten betriebsbezogenen Wohngebäuden befinden sich historisch bedingt über das Plangebiet verteilt auch Wohnungen bzw. Häuser ohne Betriebsbindung. Auch unmittelbar außerhalb des Plangebietes im Bereich der Eickener Straße 59 - 67 befinden sich Wohngebäude ohne Betriebsbindung, die ca. Anfang des letzten Jahrhunderts gebaut wurden.

Immissionssituation

Auf Grund der Lage im Stadtgebiet liegt für das Plangebiet bereits eine Vorbelastung bzgl. der Schallimmissionen vor. Hier ist insbesondere zu nennen die Nähe zu den vorhandenen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (L 651, S-Bahnlinie S 3 und Straßenbahnlinie).

Wie bereits vorab erwähnt, befinden sich sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Einwirkungsbereich des Plangebietes Wohngebäude, die nicht betriebsgebunden sind.

Diese Wohngebäude befinden sich teilweise in direkter Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung. Es handelt sich hier räumlich um eine klassische Gemengelage. Der Schutzstatus dieser Wohngebäude kann sich daher nicht an einem allgemeinen Wohngebiet orientieren.

Nach einer Bestandsaufnahme und Aktendurchsicht wurden die in der Anlage zur Begründung aufgelisteten Wohnnutzungen im Plangebiet bzw. daran angrenzend ermittelt.

Abgesehen von der vorhandenen Wohnbebauung Eickener Straße 59 - 67 befinden sich südwestlich des Plangebietes die nächsten Wohngebäude von gewissem Gewicht, die nicht nur als Solitär zu betrachten sind, in einer Entfernung von ca. 200 Metern an der Straße „Am Beul“. Diese Wohnbebauung ist bereits durch direkte Nachbarschaft mit gewerblichen Nutzungen geprägt.

Östlich des Plangebietes befindet sich, nur getrennt durch die aufgelassene Bahntrasse, die Wohnbebauung an der Straße „Am Reschop“. Hierbei handelt es sich um eine Agglomeration mehrerer mehrgeschossiger zeilen- bzw. punktförmig angelegter Wohngebäude. Diese Wohngebäude sind bereits teilweise vorbelastet durch die westlich gelegene unmittelbar angrenzende Martin-Luther-Straße (L 651). Die Bebauung östlich der Martin-Luther-Straße ist durch einen hohen Anteil an Wohnnutzungen geprägt. Diese Bebauung ist ebenfalls vorbelastet durch die Martin-Luther-Straße. Jedoch liegen auch hier keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

Südlich des Plangebietes grenzt eine gewerbliche Nutzung an, die zurzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Gewerbegebiet GE zu bewerten ist.

Nördlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 123 „Alter Bahnhof“ an. Als Art der baulichen Nutzung sind hier MI-Gebiete festgesetzt.

2.2. Rechtliche Situation

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß LEP NRW wird die Stadt Hattingen mit seinen ca. 60.000 Einwohnern als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone eingestuft.

Für die Kommunen besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese Anpassungspflicht betrifft auch Regelungen zum Einzelhandel.

Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die vorhandene S-Bahntrasse ist als Bahnbetriebsfläche dargestellt. Die westlich des Bebauungsplangebietes gelegene Kläranlage ist als Abwasserbehandlungs- und Reinigungsanlage, die östlich gelegene L 651 (Martin-Luther-Straße) als Straße für vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Ennepe-Ruhr-Kreises.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner geltenden Fassung gewerbliche Bauflächen dar.

Derzeitiges Baurecht

Für das Plangebiet existierte der Bebauungsplan Nr. 141 „Gewerbe- und Sondergebiet Kreisstraße“ TB I. Dieser Bebauungsplan ist wegen der Festsetzung gebietsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen in den Sondergebieten insgesamt unwirksam. Daher wurde für diesen Bebauungsplan ein Aufhebungsverfahren nach BauGB durchgeführt, welches auch abgeschlossen ist.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist auf Grund der Vorbildwirkung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die den städtebaulichen Zielen nicht entsprechen, nicht steuerbar.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wurde daher eine Veränderungssperre erlassen.

Die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ sollen nach Rechtskraft die überplanten Teilbereiche aus den Bebauungsplänen Nr. 54 „B 51, TB I“ und Nr. 123 „Alter Bahnhof“ überlagern, so dass nach einer gerichtlichen Auseinandersetzung bei Nichtigkeit des B-Planes Nr. 158 die Festsetzungen der überlappten Bebauungspläne wieder Bestand haben sollen.

3. Veranlassung und Ziel der Planung

Bis in die jüngere Vergangenheit war das Plangebiet überwiegend durch produktionsgewerbliche Nutzung geprägt. Durch die Verlagerung des ehemaligen OBI-Baumarktes an die Beuler Höhe / Ecke Nierenhofer Straße und den Rückgang der produktionsgewerblichen Nutzung entsprechend der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung erweist sich eine Wiedernutzbarmachung mit produktionsgewerblichen Betrieben für die Eigentümer als wirtschaftlich weniger attraktiv. Für die Eigentümer kommen als attraktive Folgenutzung insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit zentrentypischen Sortimenten in Betracht. In Teilbereichen hat sich bereits zentrentypischer und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel etabliert, der Tendenzen zu städtebaulichen Fehlentwicklungen anzeigt.

Aufgrund der Betriebsverlagerung des ehemaligen OBI-Baumarktes an der Kreisstraße zur Beuler Höhe entstand ein erhöhter Nachnutzungsanspruch für diese Fläche. Der Eigentümer dieser Grundstücksflächen hat mehrfach Nutzungsvorstellungen mit zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dargelegt und beantragt.

Diese Nutzungsabsichten stehen jedoch nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Hattingen.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich insbesondere aus den Aussagen der Gewerbeflächenbedarfsprognose und den Aussagen des Masterplan Einzelhandel der Stadt Hattingen ableiten.

Gestützt auf die Gewerbeflächenbedarfsprognose (s.u.) ist es Ziel der Stadtplanung in Hattingen, nicht nur den festgestellten Bedarf an neuen Gewerbeflächen auszuweisen, sondern auch bestehende Flächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Bei dem Planbereich handelt es sich um ein gewachsenes Gewerbegebiet. Somit erfolgt die Umsetzung des genannten Ziels im Bebauungsplan Nr. 158 durch die Festsetzung von Gewerbegebieten.

Ziel der gesamten städtischen Planung bzgl. des Einzelhandels ist, neben der Sicherung, Stärkung und Attraktivierung der Hattinger Innenstadt und der Hattinger Ortszentren mit ihren zentralen Versorgungsbereichen, die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung. Diesbezüglich geht die Stadt Hattingen konform mit den geplanten Änderungen der nordrhein-westfälischen Landesplanung.

Zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist dringend die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels durch eine verbindliche Bauleitplanung notwendig. Aufgrund der vorliegenden planungsrechtlichen Kriterien sowie aller hierzu vorhandenen Fachgutachten ist die Ansiedlung von zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 158 wegen ihrer Unverträglichkeit zur Innenstadtentwicklung und zur Entwicklung der Ortsteile grundsätzlich zu verhindern. Dies entspricht den Aussagen des Masterplanes Einzelhandel für die Stadt Hattingen.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass speziell im Einzelhandel ein erheblicher Verdrängungswettbewerb festzustellen ist, der daraus resultiert, dass flächenintensive Betriebsformen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Kaufkraft von den gewachsenen Versorgungszentren abziehen, mit der Folge, dass dort neue Leerstände entstehen.

Es ist daher zu erwarten, dass Gewinne der Grundstückseigentümer im Plangebiet, die aus der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder anderen hochrentierlichen Nutzungen resultieren, durch Verluste anderer Grundstückseigentümer aufgrund absinkender Bodenrenditen und Leerstände erkaufte werden.

Es ist daher Aufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, dafür zu sorgen, dass sich die räumliche Verteilung der Gewerbebetriebe im Stadtgebiet nicht allein nach den Gesetzen des freien Marktes richtet, sondern innerhalb des Stadtgebietes räumlich gesteuert wird. Dies ist Ausdruck der in Art. 14 Abs. 2 GG niedergelegten Sozialbindung des Eigentums.

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung sowie die vorhandene Gewerbeflächenknappheit machen daher eine Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Die grundsätzlich eröffnete Möglichkeit, auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, oder Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, in Gewerbegebieten anzusiedeln, ist nicht zielkonform mit der planerischen Konzeption der Stadt Hattingen. Auf der ande

ren Seite stehen die Belange der Grundstückseigentümer, ihr Eigentum wirtschaftlich zu nutzen.

Abwägungsergebnis ist, dass Einzelhandelsbetriebe dann unzulässig sind, wenn sie zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente anbieten. Auf diese Weise wird dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hattingen sowie der Sicherung der Nahversorgung der Hattinger Bevölkerung Rechnung getragen.

Einzelhandelsbetriebe mit den für Hattingen zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten (Haupt-)Sortimenten sollen daher im Plangebiet nicht zulässig sein, sondern im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben. Zulässig bleibt im Plangebiet der nicht zentrenrelevante Einzelhandel, der nicht den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfällt. Danach zulässige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe können auch über ein zentrenrelevantes Randsortiment verfügen, das sich dem Hauptsortiment sachlich zuordnen und im Umfang und der Bedeutung für den Betrieb deutlich unterordnen muss. Von derartigen Randsortimenten ist bei in einem Gewerbegebiet zulässigen Betrieben keine negative Auswirkung auf die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Zu den Ausschlussgründen für den zentrenrelevanten Einzelhandel kann auch der Einzelhandelserlass NRW (S.31) herangezogen werden: „Städtebaulich legitime Zielsetzungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur Steuerung des Einzelhandels sind insbesondere (...) der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der Entwicklung zukünftiger zentraler Versorgungsbereiche.“

Neben der planerischen Steuerung der Art der baulichen Nutzungen im Plangebiet soll auch der Verkehr im Plangebiet auf der bisherigen bestehenden Grundlage weiterentwickelt werden. Das bisherige Straßennetz wird durch eine neue Verbindung ergänzt. Diese Verbindung zwischen der Kreisstraße und der Eickener Straße soll zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Erschließungsfunktion innerhalb des Quartiers beitragen.

Eine weitere geplante Verkehrsfläche über die aufgelassene Bahntrasse soll eine Verbindung zwischen den Gewerbegebieten „Beul I“ und „Beul II“ ermöglichen. Dieses Planungsvorhaben soll durch die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht konkretisiert werden. Die Fläche der aufgelassenen Bahntrasse wurde zu diesem Zweck seitens der Stadt Hattingen von der Deutschen Bahn erworben.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Bereichs und der Zielsetzung zur Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen setzt der Bebauungsplan entsprechend Gewerbegebiete fest. Innerhalb des Planbereichs befindet sich eine Anzahl genehmigter allgemeiner Wohnungen, die keine betriebsbezogenen, in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind sowie eine Anzahl genehmigter Einzelhandelsbetriebe.

Die allgemeinen Wohnungen würden innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete lediglich reinen Bestandsschutz besitzen, womit eine Erweiterung, Änderung und Erneuerung nicht möglich wäre. Der Entwicklung der Gewerbeflächen wird der Sicherung und Ent

wicklung der Wohnnutzung Vorrang gegeben. Allerdings werden die Konsequenzen der Überplanung für die vorhandenen Wohngebäude über so genannte Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO abgedeckt, die einen erweiterten Bestandsschutz gewährleisten. Hinsichtlich der Wohngebäude orientiert sich der Bebauungsplan mit den Fremdkörperfestsetzungen an den von dem Bundesgesetzgeber für zulässigerweise errichtete Wohngebäude im Außenbereich vorgesehenen Möglichkeiten. Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung ist unter bestimmten Maßgaben zulässig.

Die Einzelhandelsbetriebe würden innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ebenfalls lediglich reinen Bestandsschutz besitzen, womit Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen nicht möglich wären. Der Entwicklung der Gewerbeflächen wird der Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsnutzung Vorrang gegeben. Allerdings werden auch hier die Konsequenzen der Überplanung für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe über entsprechende Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO abgedeckt, die einen erweiterten Bestandsschutz gewährleisten. Für die vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe sind somit Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässig, wenn durch diese Maßnahmen die Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe nicht erweitert wird. Dabei sind Nutzungsänderungen in andere zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Gerade vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen in Form von unzumutbaren Lärmimmissionen oberhalb der Richtwerte der TA-Lärm ausschließen. Dazu dient die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbeflächen. Die Festsetzungen zur Emissionskontingentierung stellen sicher, dass an den Wohngebäuden jedenfalls Mischgebietswerte nicht überschritten werden. Im Falle etwaiger Erweiterungen der Wohngebäude muss der Grundstückseigentümer allerdings selbst sicherstellen, dass keine Verschärfung des Immissionskonflikts eintritt. Im Hinblick auf den Verkehrslärm werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

Angesichts der formulierten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 158 gilt es, sowohl die Belange der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzungen untereinander, als auch diejenigen Belange, die den Einzelhandel und den Verkehr betreffen, abzuwägen.

Eine solche Vermischung von nur schwer zu vereinbaren Nutzungen birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten in sich, die im Bebauungsplan N. 158 behandelt werden.

Im ersten Fall sind zum einen private Belange der jeweiligen Nutzer (Störungen durch die gewerblichen Nutzungen und Störungsempfindlichkeit der Wohnnutzungen), zum anderen auch öffentliche Belange wie die Förderung der Wirtschaft sowie Erhalt und Sicherung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.

Im Ergebnis wird keinem dieser Belange der uneingeschränkte Vorzug gegeben. Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen die Nachbarschaft dieser Nutzungen, wobei trotz der gegebenen Gemengelage die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Den Belangen der Wohn-Nachbarschaft wird beispielsweise durch die Festsetzung von Emissionskontingenten Rechnung getragen, was die Nutzung der Gewerbegrundstücke einschränkt. Gleichzeitig wird so der Bestand der Betriebe gesichert. Die nachbarschaftliche Verträglichkeit wird durch ein Gutachten belegt.

Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung gilt es, die privaten Belange der Einzelhändler und Grundstückseigentümer im Plangebiet mit den öffentlichen Belangen der Stadtentwicklung (z. B. Zentrenentwicklung, verbrauchernahe Versorgung; § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB) abzuwägen.

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange der Eigentümer, eine möglichst ertragreiche Nutzung ihrer Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption und der Sicherung von gewerblich zu nutzenden Flächen. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt.

Im Plangebiet wird den Belangen Rechnung getragen, indem der Einzelhandel zwar teilweise ausgeschlossen wird (Betriebe mit zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten), die bestehenden Betriebe jedoch gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden, was ihnen auch eine Weiterentwicklung – unter Ausschluss der Ausweitung der genehmigten Verkaufsflächen – ermöglicht. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist ein vollständiger Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels aus dem Zulässigkeitskatalog notwendig. Auch die Zulässigkeit kleinerer Betriebe mit zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten (Haupt-) Sortimenten – unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit - liefe diesen Zielsetzungen entgegen.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche dient der besseren Erschließung des Plangebietes und kommt somit den Anliegern bzw. Eigentümern im Plangebiet zugute. Die Notwendigkeit ist nachgewiesen (s.u.).

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass die Baugebiete im Plangebiet bereits baulich in Anspruch genommen sind und die Gemengelage bereits vor der Planung Bestand hatte.

4. Planungsrelevante Fachgutachten

Die vorab genannten Ziele wurden gutachterlich untersucht und bewertet. Nachfolgend werden die Inhalte der Gutachten kurz wiedergegeben und in den Kontext der Planung eingeordnet. Es handelt sich hierbei um

- Gewerbeflächenbedarfsprognose (empirica Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung GmbH; Gewerbeflächenbedarfsprognose 2020 für die Stadt Hattingen. Bonn, März 2010),
- Masterplan Einzelhandel als Verträglichkeitsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich Kreisstraße (Stadt + Handel; Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen, Dortmund, April 2010),
- Verkehrsuntersuchung, die den gesamten Bereich der bereits vorhandenen Gewerbegebiete Beul I und II unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung bewertet (Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiete Beul I und II in Hattingen, R+T – Topp Skoupil Küchler und Partner, Düsseldorf, Oktober 2002, ergänzt durch Untersuchung der Stadt Hattingen 2012), ein
- Immissionsgutachten (afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik; Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ in Hattingen, Haltern, Januar 2011 und Ergänzungen Februar/März 2013), und
- Gefährdungsabschätzung (Dipl.-Geol. C. Schmidt; Bebauungsplan Nr. 141 „Gewerbe- und Sondergebiet Kreisstraße“ Hattingen, jetzt Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“, Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung, Herten, Februar 2006).

Gewerbeflächenbedarfsprognose

Veranlasst durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hattingen wurde 2010 eine Gewerbeflächenbedarfsprognose erarbeitet.

Diese Untersuchung stellt fest, dass die Arbeitsplatzzentralität der Stadt Hattingen deutlich gesunken ist. Mit dem Verlust von Arbeitsplätzen ging eine Erhöhung der Auspendlerquote einher. Damit entstehen in Hattingen weitere Probleme, z.B. durch Belastungen des Verkehrsnetzes mit entsprechenden Emissionen.

Im regionalen Vergleich verfügt Hattingen über vergleichsweise wenige zur Verfügung stehende Gewerbeflächen: „Mit Ausnahme von Essen und Bochum verfügt Hattingen somit gegenwärtig im regionalen Vergleich über die geringste Ausstattung an verfügbaren Gewerbeflächen in Bezug zur Beschäftigtenzahl.“

„Der regionale Vergleich zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächen deutet bereits eine absehbare mittel- bis langfristige Engpasssituation der Hattinger Gewerbeflächenentwicklung an. Im Ergebnis der aktuellen Flächenbilanz gibt es in Hattingen rd. 15,8 ha¹ verfügbare Gewerbeflächen, d.h. zeitnah mobilisierbare Flächen, die z.B. nicht durch Optionen belegt sind.

- Der Überblick über die Flächennachfrage in der Stadt Hattingen im Zeitraum 2001 bis 2009 zeigt, dass im Durchschnitt pro Jahr rd. 2,6 ha Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und Verlagerungen vermarktet wurden. Nach der Berechnung

1 Anmerkung: Dieser Wert hat sich nach Auskunft der Wirtschaftsförderung der Stadt Hattingen für das Jahr 2012 auf ca. 13 ha verringert.

mit dem GIFPRO-Modell ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Wert für Neuansiedlungen und Verlagerungen von rd. 2,3 ha.

- Gemessen an den heute verfügbaren Gewerbeflächen (freie Potenziale) entspricht die ermittelte Nachfrage etwa 6 bis 7 Jahresraten².
- Mit Blick auf die anstehende Neuaufstellung der Flächennutzungsplanung mit dem Zieljahr 2020 sollte die Stadt Hattingen neue Gewerbeflächen in einer Größenordnung von etwa 9 bis 13 ha ausweisen, um dem mittel- bis langfristigen Flächenbedarf entsprechen zu können.

Angesichts der kontinuierlich gesunkenen Arbeitsplatzzentralität der Stadt Hattingen, zählen die Aufgaben der Bestandspflege ansässiger Unternehmen und die Ansiedlungspolitik neuer Unternehmen am Wirtschaftsstandort Hattingen nach wie vor zu den stadtentwicklungspolitischen Schlüsselaufgaben. Erforderlich ist neben anderen Standortkriterien vor allem auch die Bereitstellung der entsprechenden Flächenangebote. Mit Blick auf die zu erwartende regional verhaltene Wirtschaftsentwicklung (im Vergleich zur durchschnittlichen Bundesentwicklung) sind künftig keine „automatischen regionalen“ Nachfragen oder „regionale Überschwappeneffekte“ zu erwarten, die die Stadt Hattingen dann mit „nur durchschnittlich attraktiven“ Flächenangeboten oder „Restflächen“ bedienen könnte.

Erforderlich ist vielmehr ein Angebotsportfolio unterschiedlicher Standortqualitäten, das ein Mehrfaches der angestrebten durchschnittlichen jährlichen Entwicklung umfasst. Zyklische Nachfrageschwankungen (Überlagerung konjunktureller Effekte mit einzelbetrieblichen Unternehmensentscheidungen) können nicht vorausgesagt werden, so dass auch in nachfrageschwächeren Jahren entsprechende Angebotsreserven für nachfragestärkere Jahre planerisch gesichert sein sollten. Eine „jährlich passgenaue Angebotsplanung“, die den Marktanforderungen der Flächennachfrage gerecht werden will, ist unter den Rahmenbedingungen nicht möglich. Dies erfordert planerische Flexibilitäten, die möglicherweise im Kontrast zu anderen Zielsetzungen, z.B. ökologisch orientierten Flächenansprüchen stehen.“

Aus dem Ergebnis, der Gewerbeflächenbedarfsprognose, dass Neuausweisungen in erheblichem Umfang notwendig sind, folgern auch Erkenntnisse für den Umgang mit dem Gewerbeflächenbestand. Jeder Verlust von Gewerbeflächen im Bestand bedeutet einen nochmals erhöhten Bedarf an Neuausweisungen. Ein Verlust besteht auch darin, das für das Produktionsgewerbe geeignete Flächen z.B. für den Einzelhandel genutzt werden. Gerade in diesem Bereich bestehen in Hattingen Defizite, wie die Bedarfsprognose aus sagt: „Die relativ geringe Beschäftigungsdichte in Hattingen geht einher mit einem vergleichsweise geringen Arbeitsplatzangebot im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe.“

Dies bezieht sich ausdrücklich auch auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 158: „Die Gebiete „Beul 1“ und „Beul 2“ sowie „Ludwigstal 1“ fallen durch relativ hohe Anteile in der Branche „Handel“ auf.“

Ziel der Stadtplanung in Hattingen muss es daher sein, nicht nur den festgestellten Bedarf an neuen Gewerbeflächen auszuweisen, sondern auch Verluste an bestehenden Gewerbeflächen – auch im Sinne der Umstrukturierung - zu vermeiden, auch um im re

2 Die ermittelte Nachfrage entspricht wegen der verringerten verfügbaren Gewerbeflächen nur noch etwa fünf Jahresraten.

gionalen und landesweiten, aber auch internationalen Standortwettbewerb mithalten zu können. Geeignete Gewerbeflächen sind im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten.

Insbesondere ist es erforderlich, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich gesichert werden und Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen entgegengewirkt wird. Einzelhandelsnutzungen sollen ihren Platz an den dafür vorgesehenen Stellen im Stadtgebiet finden (vgl. Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen) und nicht zur Verdrängung des Handwerks und des Produktionsgewerbes aus dafür qualifizierten Flächen führen. Dies korrespondiert mit den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB, die u. a. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nennen.

Aus den Ergebnissen der Gewerbeflächenbedarfsprognose lassen sich besondere städtebauliche Gründe für Nutzungsausschlüsse gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ableiten. Die besondere städtebauliche Situation ergibt sich aus dem nachgewiesenen Gewerbeflächenbedarf der Stadt Hattingen zur Bewältigung des Strukturwandels, der auch die Sicherung bestehender Gewerbeflächen umfasst. „Die Besonderheit eines städtebaulichen Grundes in einer bestimmten Gemeinde entfällt nicht dadurch, dass er dem Grunde nach auch in anderen Gemeinden vorliegen kann“ (vgl. Fickert / Fieseler: Kommentar zur Bau-nutzungsverordnung, 11. Auflage, Stuttgart 2008, § 1 Rd.-Nr. 114 f).

Machbarkeits- und Verträglichkeitsanalyse zur Einzelhandelsnutzung

Im November 2007 wurde der Auftrag für die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes, der sog. Masterplan Hattingen an ein Planungsbüro vergeben. Inhalt dieses Masterplanes, der vom Rat der Stadt Hattingen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verabschiedet wurde, ist u.a. die Herleitung zentraler Versorgungsbereiche sowie die städtebaulich-funktionale Analyse des Innenstadtzentrums, die Bestimmung der Hattinger Sortimentsliste und die Prognose des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.

Der Masterplan formuliert ein Umsetzungs- und Steuerungskonzept für die planerische Steuerung des Einzelhandels in Hattingen. Dieses besteht aus den Bausteinen

- Zentrenkonzept
„Für den Aspekt der Zentrenstärkung beinhaltet der erste Schritt die Zentrenfestlegung bei gleichzeitiger Zuordnung in die Zentrenhierarchie. In Hattingen werden insgesamt sieben Einzelhandelsagglomerationen als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nebenzentrum Welper und den fünf Nahversorgungszentren (vier im Bestand sowie ein empfohlenes in Winz-Baak).“
- Nahversorgungskonzept und
- Umgang mit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklungen
Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Hattingen, wie andernorts auch, weitere Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Standortbereiche mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe auf

nehmen,
die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und die in der Innenstadt oder anderen zentralen Versorgungsbereichen daher räumlich schlecht anzusiedeln wären und
die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.
Sie erfüllen eine Ergänzungsfunktion zu den Zentren.

Der Masterplan empfiehlt die folgenden Entwicklungsleitlinien:

1. Zentrenstärkung: Erhaltung und Stärkung des Innenstadtzentrums, des Nebenzentrums Welper und der Nahversorgungszentren,
2. Nahversorgung: die flächendeckende Versorgung in den Stadtteilen bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Ergänzende Standorte: ergänzende Flächen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen eindeutiger Regelungen bereitstellen (vgl. Kapitel 4.3 und 4.7), ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der wohnortnahen Grundversorgung zu beeinträchtigen. Dabei wird ausdrücklich auf die Beschränkung der zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung im hier zugrundeliegenden Standortbereich Beul I hingewiesen.

Konkretisierend werden die folgenden Leitsätze aufgestellt:

Leitsatz I: Zentrenrelevanten Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes

- Bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, max. 800 m² VKF außerhalb des Innenstadtzentrums

- im Einzelfall (s. u.) je Sortiment auch deutlich darunter,

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen. Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen.

Zwar können alle zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment zusammen betrachtet 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² einnehmen, im Einzelfall je Sortimentsbereich sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Zur Beurteilung, in welcher Größenordnung zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums noch als unproblematisch im Sinne der

o. g. Zielsetzung und des landesplanerischen bzw. städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbotes gelten, werden im Masterplan Orientierungswerte aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Hattinger Innenstadtzentrum abgeleitet und quantifiziert.

Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

Auf Grund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im Innenstadtzentrum und im Nebenzentrum Welper und in den fünf Nahversorgungszentren haben, sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Leitsatz IV: Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und in den durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgeprägten Standortbereichen.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Darauf basierend wird u.a. konkret empfohlen: „Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden.“

Die konkrete Situation des Plangebietes stellt sich so dar, dass es weder ein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Zentrenkonzeptes ist, noch als integrierter Standort für die Nahversorgung angesehen werden kann. Zwar sind einige Wohnnutzungen vorhanden, der Gebietscharakter entspricht jedoch deutlich dem eines Gewerbegebietes, eine Mantelbevölkerung für ein eigenes Versorgungsangebot ist nicht vorhanden. Das Gebiet entspricht dem klassischen nicht-integrierten Standort (im Sinne der Nahversorgung) mit schon vorhandenen, autokundenorientierten Angeboten. Zwar liegt das Plangebiet in räumlicher Nähe zur Innenstadt Hattingens, ist von dieser jedoch durch die Bahntrasse und die Martin-Luther-Straße städtebaulich und funktional deutlich getrennt. Die einzige direkte Verbindung besteht über die Kreisstraße und ist fußläufig wenig attraktiv.

Das Plangebiet ist gemäß dem Masterplan Einzelhandel als einer der o.g. vorgeprägten Standortbereiche einzustufen, da bereits Einzelhandelsbetriebe (sowohl zentrenrelevanter als auch nicht-zentrenrelevanter Art) in relevantem Umfang bestehen.

Somit ist das Plangebiet keinem der „Ansiedlungsräume“ des Masterplanes für zentrenrelevanten Einzelhandel zuzuordnen, jedoch der Ansiedlungskategorie für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Im Hinblick auf eine Gefährdung der Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist das Plangebiet durch seine – für den Autokunden - räumliche Nähe zum Innenstadtzentrum sowie zu den Nahversorgungszentren Bruchstraße und Winz-Baak gekennzeichnet. Somit sind bei einer weiteren ungeordneten Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet negative Auswirkungen auf diese Zentren zu befürchten. Im Hinblick auf die Nahversorgungszentren sagt der Masterplan Einzelhandel deutlich aus, dass diese vor Funk

tionsverlusten durch Ansiedlungen außerhalb der Nahversorgungszentren zu schützen sind (S. 155). Weitere Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel sind daher städtebaulich wegen ihrer möglichen Schädlichkeit für Zentren und Nahversorgung nicht wünschenswert.

Die Lage des Plangebietes, das Vorhandensein von – teilweise zentren- oder nahversorgungsrelevanten und damit den Zielen der Stadt Hattingen für dieses Gebiet nicht entsprechenden – Einzelhandelsbetrieben, die mögliche Gefährdung von Zentren und Nahversorgung in Hattingen bei einer ungeordneten Einzelhandelsentwicklung und die diesbezüglichen Aussagen und Ziele des Masterplans Einzelhandel begründen eine besondere städtebauliche Situation.

Ersatzstandorte für die Entwicklung von zentrenrelevantem Einzelhandel stehen in Hattingen nach den Empfehlungen des Masterplanes Einzelhandel zur Verfügung, dies gilt sowohl für zentrale Standorte, als auch für die Nahversorgung.

Auch der Masterplan Einzelhandel weist auf mögliche Verdrängungseffekte zu Lasten des Handwerks und Produktionsgewerbes hin (S. 164), indem er aussagt, dass die Festlegung von Sonderstandorten auch dazu dient, in den übrigen Gewerbegebieten „benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung des Sonderstandortes vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen wird.“

Die Listen der in Hattingen als nahversorgungs- oder zentrenrelevant geltenden Sortimente und der in Hattingen zu beschränkenden zentrenrelevanten Randsortimente sind im Rahmen der Erarbeitung des Masterplanes Einzelhandel gutachterlich ermittelte, ortsspezifische, auf die konkrete Hattinger Situation bezogene Listen, die eine entsprechende Forderung des Einzelhandelserlasses NRW erfüllen: „Bei Festlegung der ortsspezifischen Sortimentslisten sind insbesondere die Größe der Gemeinde und örtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen; es bedarf regelmäßig einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.“

Der Bebauungsplan folgt den o.g. Leitsätzen aus dem Einzelhandelskonzept. Allerdings wird davon abgesehen, entsprechend dem Leitsatz II das zulässige Randsortiment innerhalb eines nicht zentrenrelevanten Betriebes auf maximal 10 % zu begrenzen. Eine derartige Begrenzung ist im Rahmen einer Gewerbegebietsfestsetzung mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium des § 1 Abs. 9 BauNVO nicht umsetzbar. Hierzu wird auch keine Notwendigkeit gesehen, da ohnehin nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die nicht den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen. Geht man davon aus, dass ein Randsortiment sich dem Hauptsortiment sachlich zu- und unterordnen muss, sind Fehlentwicklungen trotz dieser Abweichung vom Einzelhandelskonzept nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit zur Beschränkung der Größenordnung der Randsortimente stellt sich primär bei der Ausweisung von Sondergebieten für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, was hier nicht der Fall ist.

Im Bebauungsplan wird ebenfalls davon abgesehen, entsprechend der in Leitsatz 5 vorgesehenen Möglichkeit, ausnahmsweise Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben im Plangebiet zuzulassen. Hintergrund ist, dass derartige Betriebe im Plangebiet derzeit nicht vorhanden sind. Zudem

wird es als höchst unwahrscheinlich erachtet, dass sich zukünftig ein Betrieb ansiedeln will, der auf die Möglichkeit des Verkaufs eines von ihm produzierten zentrenrelevanten Produkts angewiesen ist. Sollte dies doch wider Erwarten in der Zukunft in einem Umfang der Fall sein, der die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann unter den weiteren Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiungsmöglichkeit geprüft werden.

Verkehrsuntersuchung

Für den gesamten Bereich der Gewerbegebiete Beul I und Beul II ist eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben worden. Nachfolgend werden die Ergebnisse dieser Untersuchung kurz zusammengefasst.

Die Gewerbegebiete Beul I und Beul II liegen zwar räumlich direkt nebeneinander, sind jedoch verkehrlich nicht miteinander verbunden.

Dies bedeutet steigende Verkehrsbelastungen für das innere Erschließungssystem, besonders für die Kreisstraße (+ 2.400 Kfz/Tag) sowie die äußeren Haupterschließungsstraßen L 651 und L 924. Auf der L 651, Martin-Luther-Straße, sind zukünftig bis zu 33.500 Kfz/Tag zu erwarten (+ 3.600 Kfz/Tag), auf der L 924, Nierenhofer Straße, bis zu 33.800 Kfz/Tag (+ 3.200 Kfz/Tag). Insbesondere die Knotenpunkte L 651 / Kreisstraße, L 651 / L 924 (Reschop-Kreuzung) sowie L 924 / Beuler Höhe weisen schon heute Probleme bei der Abwicklung der Verkehrsströme auf. Die vorhandenen Probleme in der Verkehrsqualität und Kapazität der Straßen und Knotenpunkte werden sich verstärken und die Erreichbarkeit der Gewerbegebiete wird sich verschlechtern, wenn keine Maßnahmen in der Verkehrsführung getroffen werden. Daher ist beabsichtigt, die Verkehrerschließung zu ergänzen.

Die Netzuntersuchungen zeigen, dass eine Verbindung der beiden Gewerbegebiete verkehrlich sinnvoll ist, da dann der von Norden kommende Zielverkehr nach Beul II direkt von der Engelbertstraße oder Kreisstraße zufahren kann und umgekehrt der von Süden nach Beul I fahrende Zielverkehr die Beuler Höhe benutzen kann und somit die äußeren Hauptverkehrsstraßen L 651 und L 924 entlastet werden. Als mittelfristig umsetzbar und verkehrlich wirksam weist die Verkehrsuntersuchung eine neue Straßenverbindung auf der stillgelegten Bahntrasse zwischen Eickener Straße und Heinrich-Hill-Straße / Beuler Höhe aus. Diese Straße lässt sich ohne größere Eingriffe in die Böschungen des heutigen Bahnkörpers realisieren; allerdings sind im Bereich Eickener Straße geringe Flächen aus dem Privatbesitz des dort vorhandenen Gewerbebetriebes in Anspruch zu nehmen. Langfristig könnte diese Straße teilweise auf dem Bahnkörper bis zur L 924 verlängert werden.

Für die innere Verkehrserschließung der Fachmärkte und Entlastung der Gasstraße ist eine Straßenverbindung zwischen Kreisstraße und Eickener Straße sinnvoll. Sie sollte jedoch möglichst weit vom Rückstaubereich des Knotenpunktes L 651 / Kreisstraße abgerückt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ sind die Ergebnisse dieser Untersuchung inhaltlich in die städtebauliche Planung übernommen worden. Die empfohlene innere Erschließungsstraße zwischen der Kreisstraße und der Eickener Straße wurde in die städtebauliche Planung aufgenommen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

„Um zu überprüfen, ob die Aussagen der ursprünglich aus dem Jahr 2002 stammenden Untersuchung noch Bestand haben, wurde im August und September 2012 eine Überprüfung durch die Stadt Hattingen durchgeführt. Ergebnis ist, dass die aktuell erhobenen Verkehrsbelastungen unter denen der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2002 liegen.

Für den weiteren Fortgang des Verfahrens B-Plan Nr. 158 sollte geprüft werden, ob die gutachterlichen Aussagen der Verkehrsuntersuchung des Büros R+T vom Oktober 2002 zur Verkehrsbelastung in den Gewerbegebieten Beul I und Beul II noch Bestand haben.

Daher wurden von FB 61-4 im August und September 2012 in den o.g. Gewerbegebieten an acht Standorten Verkehrszählungen über jeweils 24 Stunden durchgeführt. An sieben der acht Standorte fanden auch bereits 2000 städtische Erhebungen statt, die Eingang in die Verkehrsuntersuchung des Büros R+T fanden. Ergänzend wurde 2012 eine zusätzliche achte Zählung in der Kreisstraße in Höhe der Lidl-Zufahrt gemacht. Alle Ergebnisse sind in der Anlage 1 dargestellt.

In der Anlage 2 sind die Veränderungen von 2000 zu 2012 zusammengefasst. Daraus ist ersichtlich, dass das ermittelte 24-Stunden-Kfz-Aufkommen mit einer Ausnahme (Beuler Höhe) an allen Standorten in 2012 niedriger ist als vor zwölf Jahren.

Erklärungsansätze für das aktuell z.T. doch deutlich niedrigere Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet Beul I bieten

- die Umsiedlung Obi (bis dahin ansässig in der Kreisstraße),
- der „neue“ Aldi im Rauendahl,
- der „neue“ Lidl in Holthausen,
- die mehrmonatige Sperrung der Engelbertstraße bis Juli 2010 im Zuge der Straßenbauarbeiten an der Landesstraße L651 (vormals B51),
- die Schließung des Rewe-Zentrallagers Ende 2010.

Als Erklärungsansatz für die „bewegte“ Verkehrsentwicklung im Gewerbegebiet Beul II kann herangezogen werden, dass in 2001 - zeitlich zwischen der städtischen und der R+T-Erhebung - der „neue“ Obi an der Beuler Höhe eröffnet wurde (daher höhere Verkehrsbelastung bei R+T). Der zwischenzeitliche Rückgang der Verkehrsmenge in der Straße „Beuler Höhe“ kann wiederum auf die schon o.g. Schließung des Rewe-Zentrallagers zurückgeführt werden.

In der Anlage 3 sind die Verkehrsbelastungen im Straßennetz der Gewerbegebiete Beul I und Beul II von 2000 und 2012, die der Verkehrsuntersuchung von 2002 des Büros R+T sowie dessen Verkehrsprognose für 2010 vergleichend gegenübergestellt. An sämtlichen Standorten liegen die aktuell erhobenen Verkehrsbelastungen unter denen der R+T-Analyse von 2002 und damit folglich auch unter den von R+T prognostizierten Werten für 2010.“

Immissionsuntersuchung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 158 ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Diese untersucht Vorbelastungen durch Gewerbelärm und Verkehrslärm für das Plangebiet und dessen einwirkungsrelevante Um

gebung und erarbeitet auf dieser Basis noch bestehende Potenziale (Emissionskontingente) und Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan. Ergebnisse sind zusammenfassend:

Gewerbelärm

„Eine relevante Vorbelastung durch Gewerbelärm liegt tagsüber und nachts in dem allgemeinen Wohngebiet an der Straße Reschop (östlich des Plangebietes) und an der Bahnhofstraße (MI, nördlich des Plangebietes) vor. Am Reschop liegen Hochhäuser mit 5-8 Geschossen. Aktiver Lärmschutz (Lärmwände oder Gebäude) ist hier nicht möglich. An diesen Gebäuden am Reschop liegen die Beurteilungspegel jeweils in den obersten Geschossen zwischen 48 und 54 dB(A) tags und 32 und 39 dB(A) nachts. Die Richtwerte nach TA Lärm betragen für WA-Gebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. An den Immissionsorten an der Bahnhofstraße im MI-Gebiet (Bebauungsplan 123) und an der Gottwaldstraße (Einstufung MI) wird die Vorbelastung durch die Fa. Greifenberg verursacht. Die Vorbelastung beträgt an den Häusern Bahnhofstraße 67, 73, 75 und 77 zwischen 47 dB(A) und 49 dB(A) tags sowie zwischen 33 dB(A) und 35 dB(A) nachts. Die Vorbelastung am Haus Gottwaldstraße 3 (im Plangebiet) beträgt 57 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts“.

Der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Gewerbegebietes wird in der Planung mit Blick auf die derzeit gegebene Immissionsbelastung der Schutzanspruch entsprechend einer Lage innerhalb eines Mischgebietes zugeordnet. Es werden daher die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen.

„Aufgrund der Vorbelastungen durch gewerbliche Geräuschemissionen muss durch den Bebauungsplan sichergestellt sein, dass auch mit neuen Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten bzw. weiter relevant erhöht werden. Dazu müssen die maximal zulässigen Emissionskontingente (früher: immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel) für die Teilflächen des Plangebietes im Bebauungsplan festgelegt werden. In dem Plangebiet können neue Betriebe eingerichtet werden. Zusätzlich wirken bereits heute Gewerbebetriebe im Plangebiet auf die kritischen Immissionsorte ein. Durch die Lage des allgemeinen Wohngebietes am östlichen Rand des Plangebietes ergibt sich tendenziell eine höhere Inanspruchnahme von Immissionskontingenten für Betriebe im Westen des Plangebietes. Aufgrund der geringen nächtlichen Emissionskontingente sind Betriebe mit nächtlichen Geräuschemissionen in dem Gebiet schwierig realisierbar. Bestehende Betriebe mit nächtlichen Emissionen sind die Schnellrestaurants Burger King (Teilfläche 5), McDonalds (Teilfläche 12) und die Autowaschanlagen von Cleanline (Teilfläche 13). Die Schnellrestaurants stellen erhebliche nächtliche Lärmquellen dar und schöpfen die nächtlichen Immissionskontingente an den relevanten Immissionsorten im Wesentlichen aus.

Die Kontingentierung erfolgt in der Form, dass iterativ die einzelnen Teilflächen mit maximal möglichen Emissionskontingenten belegt werden, so dass die Randbedingungen (Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Betriebe im Umfeld des Plangebietes) eingehalten werden. Es werden alle Teilflächen im Plangebiet (belegt durch bestehende bzw. angenommene Betriebe auf leeren Gewerbeflächen) bei gleichzeitigem Betrieb in der Berechnung berücksichtigt.“

Auf dieser Basis enthält das Gutachten Vorschläge zur Festsetzung von Emissionskontingenten, die gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften) im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Verkehrslärm

„Auf das Untersuchungsgebiet wirken die Straßen im Plangebiet sowie die B 51 (Martin-Luther-Straße) ein. Neben der B 51 verläuft eine Straßenbahntrasse. Nordöstlich liegt zusätzlich eine Bahnlinie auf einer Trasse unter Plangebietsniveau.“

Im Plangebiet liegen verschiedene Wohnhäuser (Gottwaldstraße 1-3; Kreisstraße 33, 35, 51, 53; Eickener Straße 28-34). Die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm betragen in den Randbereichen der Straßen bis zu 67 dB(A) am Tag und bis zu 58 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gebiete mit MI-Einstufung sind tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Tags liegen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 7 dB, nachts von bis zu 8 dB vor.“

Das Gutachten stellt somit eine Überschreitung der Orientierungswerte fest und schlägt Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm vor. Diese Empfehlungen werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und zum verträglichen Weiterbestand der bestehenden Wohnnutzung im Gewerbegebiet in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist nicht das Ziel der Stadt Hattingen, die Wohnnutzung im Plangebiet auszuweiten, die bestehenden Wohnhäuser sollen jedoch einen Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO erhalten. Dies macht angesichts der beschriebenen Situation solche Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig.

Neubau einer Verbindungsstraße

Der Bebauungsplan sieht auch den Neubau einer öffentlichen Straße vor. Diese Maßnahme fällt in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Diese sieht für Gewerbegebiete Immissionsgrenzwerte in Höhe von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts vor, die nicht überschritten werden dürfen. Die höchste zu erwartende Lärmbelastung, die nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung an den dem Straßenneubau nächstgelegenen Fassaden auftreten wird, beträgt 67 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte werden also nicht überschritten.

An den vorhandenen Wohnhäusern Kreisstraße 33 und Eickener Straße 34 werden die einschlägigen Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete ebenfalls nicht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden hier allerdings an der östlichen Fassade um 2 dB(A) (Erdgeschoss, 1. OG) bzw. 1 dB(A) (2. OG) überschritten. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen kann diesen Überschreitungen situationsbedingt nicht begegnet werden. Ob sich für die Wohnhäuser innerhalb des Gewerbegebietes hieraus ein Anspruch auf Entschädigung für passive Schallschutzmaßnahmen herleiten lässt, ist eine Rechtsfrage, die den Einflussnahmemöglichkeiten der Bauleitplanung entzogen ist.

Auswirkungen auf das öffentliche Straßennetz außerhalb des Plangebietes

„Die Planungen (Neubau der Verbindungsstraße Kreisstraße zur Eickener Straße) haben keinen Einfluss auf das Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangebietes. Es handelt sich um Verkehrsverlagerungen ausschließlich innerhalb des Plangebietes. Daher kommt es zu keinen Erhöhungen der Beurteilungspegel an Gebäuden außerhalb des Plangebietes.“

Gefährdungsabschätzung

Die noch für den zuvor für das Plangebiet aufgestellten Bebauungsplan Nr. 141 erstellte Gefährdungsabschätzung zeigt auf, dass ca. 90% des Plangebietes mit Auffüllungen bedeckt sind.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und baulich durch den oben beschriebenen Bestand geprägt, der bei der Planung sowohl hinsichtlich der Nutzungen als auch hinsichtlich der vorhandenen Baukörper berücksichtigt wird.

Neben den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Flächen wird die Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes neu geordnet.

5.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ setzt aufgrund der bereits heute in großen Teilen vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Zur Festsetzung von Emissionskontingenten wird das Gebiet in die Teilbereiche GE 1 bis GE 18 gegliedert.

Gewerbegebiete (GE)

Die Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO wird mit dem Erhalt der Gewerbefläche für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe und der Sicherung der bestehenden Nutzung im überwiegend gewerblich genutzten Plangebiet begründet. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ist zur Sicherung der Planungsziele und zum verträglichen Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes wie auch in den angrenzenden Siedlungsräumen unerlässlich. Durch den teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen die Flächen des Gewerbegebietes für Produktions- und Handwerksbetriebe gesichert werden. Für sämtliche dieser ausgeschlossenen Nutzungen sind im Stadtgebiet von Hattingen geeignete Standorte vorhanden.

Die Ansiedlung von zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt

Hattingen. Gründe hierfür sind, wie oben ausführlich dargestellt, der Schutz der Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Hattingen.

Der Masterplan Einzelhandel thematisiert die Zulässigkeit von Randsortimenten. Dies wird in diesem Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Für eine derartige Feinsteuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsangeboten besteht keine Rechtsgrundlage in einem Gewerbegebiet nach der BauNVO: gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte, im festgesetzten Mischgebiet allgemein zulässige Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Gem. § 1 Abs. 9 BauGB kann darüber hinaus bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe die Steuerung auch für bestimmte Arten von Anlagen erfolgen (Unterarten von Nutzungen bzw. Anlagentypen). Diese Vorschrift ermöglicht eine kleinteiligere Steuerung. Somit kann der Einzelhandel durch diese Vorschrift auch hinsichtlich bestimmter Sortimentsgruppen gesteuert werden. Solche Festsetzungen sind jedoch nur zulässig, wenn dadurch bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (Anlagentypen) - ggf. auch unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse in der Gemeinde - zutreffend gekennzeichnet werden (vgl. Einzelhandelserlass NRW)³. Der Erlass führt weiter aus, dass die Gemeinden dabei konkret zu belegen haben, worin der spezifische Anlagentyp besteht. Es muss sich um Anlagentypen handeln, die von anderen Anlagen derselben Nutzungsart klar abgrenzbar sind (vgl. Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, Stuttgart 2008, § 1 Rd.-Nr. 127). Dieser Kommentar führt weiter aus, dass die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach Branchen dann zulässig ist, wenn die Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht.

Darüber hinaus besteht auch keine städtebauliche Notwendigkeit für eine solche Festsetzung, da Randsortimente ohnehin nur in begrenztem Umfang zulässig sind. „Die Qualifizierung eines Warenangebotes als Randsortiment scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Umsatzgesichtspunkten ein wesentlich (mit-)tragendes Standbein des Handelsbetriebes überhaupt sind.“⁴ Der Einzelhandelserlass NW führt aus: „Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein.“

3 vgl. auch: BVerwG 4. Senat, 27. Juli 1998, 4 BN 31/98: "§ 1 Abs. 9 BauNVO erweitert die Festsetzungsweise auf Nutzungsunterarten, welche die Baunutzungsverordnung selbst nicht angeführt hat. Ziel des § 1 Abs. 9 BauNVO ist gerade, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer "Feingliederung" unterwerfen zu können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben, um die Vielfalt der Nutzungsarten im Plangebiet zu mindern. Auch hier muss sich der Ausschluss jedoch - wie zu betonen ist - auf eine Nutzungsart beziehen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt. § 1 Abs. 9 BauNVO eröffnet also der Gemeinde keine Befugnis, neue Nutzungsarten zu "erfinden". Mischformen darf sie ebenfalls nicht festsetzen. Mit dieser Einschränkung will der Ordnungsgeber verhindern, dass die Gemeinde in die Gefahr gerät, konkrete Projekte durch planerische Festsetzungen zu ermöglichen oder auszuschließen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1989 - BVerwG 4 NB 26.89 - a.a.O.). Die planerischen Festsetzungen müssen - um vor den Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Bestand zu haben - vielmehr hinreichend abstrakt getroffen werden. Diesen Anforderungen dient die vom Bundesverwaltungsgericht zugrunde gelegte sog. Typenlehre".

4 OVG NRW B. v. 26.01.2000 – 7 B 2023/99, zit. nach Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 11 Nr. 27.2.

„Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht ... insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind. Dieser Einschätzung haben sich weitere Obergerichte angeschlossen.“⁵ Diese ohnehin bestehenden Einschränkungen der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten erfüllen die Zielsetzung des Masterplanes Einzelhandel auch ohne eine dezidierte Festsetzung, die damit nicht notwendig ist. Der Verzicht auf eine solche Festsetzung führt damit auch nicht dazu, dass das Einzelhandelskonzept nicht vollständig umgesetzt würde.

Der Masterplan Einzelhandel benennt im Leitsatz 5 auch die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, bei denen es sich um untergeordnete Betriebsteile im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt (sog. Annexhandel).

Im Bebauungsplan wird davon abgesehen, solche Verkaufsstellen zuzulassen. Hintergrund ist, dass derartige Betriebe im Plangebiet derzeit nicht vorhanden sind. Zudem wird es als höchst unwahrscheinlich erachtet, dass sich zukünftig ein Betrieb ansiedeln will, der auf die Möglichkeit des Verkaufs eines von ihm produzierten zentrenrelevanten Produkts angewiesen ist. Sollte dies doch wider Erwarten in der Zukunft in einem Umfang der Fall sein, der die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann unter den weiteren Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiungsmöglichkeit geprüft werden.

Der Ausschluss von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen wird einerseits damit begründet, Störungen der im Plangebiet und seinem Umfeld bestehenden Wohnnutzungen zu verhindern, sowie andererseits damit, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtungen eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt. Das Vorhandensein der Wohnnutzungen im Gewerbegebiet stellt eine besondere städtebauliche Situation dar.

Auch für diese Nutzungen gilt zudem als Ausschlussgrund die Sicherung der Gewerbeflächen für Gewerbe- oder Handwerksbetriebe.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

5 Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn 2007, Rdnr. 53 und Kruse, Stefan; Präsentation vor der Regionalratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Düsseldorf.

Erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Aufgrund der teilweise historisch gewachsenen Gemengelagesituation und auch der in der Vergangenheit genehmigten Ansiedlungen erhalten vorhandene Nutzungen, hier der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel und das nicht-betriebsbezogene Wohnen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets unzulässig sind, einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO.

Wie oben begründet, sind zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zulässig, da von ihnen negative Auswirkungen auf das Hattinger Zentrengefüge und die Nahversorgung ausgehen können. Die bestehenden zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe an diesem nicht-integrierten Standort erhalten daher keine Entwicklungsmöglichkeiten in Form der Erweiterung der Verkaufsfläche oder anderer einzelhandelsbezogener Nutzungsänderungen (innerhalb des zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereichs). Zur Sicherung der bestehenden Nutzung setzt der Bebauungsplan nach § 1 Abs. 10 BauNVO fest, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässig sind, wenn sich hierdurch die Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht erweitert. Einzelhandelsbezogene Nutzungsänderungen in andere zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, also z.B. die Änderung der angebotenen Sortimente oder die Integration z. B. eines Backshops oder Getränkemarktes innerhalb des bestehenden Einzelhandelsbetriebs, sind nicht zulässig.

Der erweiterte Bestandsschutz findet damit auch Anwendung bei Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. „Daraus, dass die abzuschließende Nutzung „bei Festsetzung eines Baugebiets“ unzulässig sein muss, folgt nicht, dass nur solche Nutzungen über § 1 Abs. 10 BauNVO abgesichert werden können, die mit dem in der BauNVO für den jeweils vorgesehenen Baugebietstyp festgelegten Nutzungskatalog unvereinbar sind. Die Unzulässigkeit kann sich auch daraus ergeben, dass die betreffende Nutzung allein wegen einer vorgesehenen Feindifferenzierung, etwa einer Ausschlussregelung nach § 1 Abs. 5 (ggf. i. V. m. Abs. 9 BauNVO) unzulässig wird.“ (vgl. Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Dezember 2010). Ein entsprechender Ausschluss wird im Bebauungsplan für die Gewerbegebiete vorgenommen.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete befindet sich eine Anzahl genehmigter allgemeiner Wohnungen, die somit keine betriebsbezogenen, in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind. Somit gilt für die bestehenden Wohnungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur der reine Bestandsschutz, der beispielsweise bei Abriss eines Wohnhauses nach Brand den Wiederaufbau nicht zulässt. Da es sich hier um eine gewachsene Gemengelage handelt und durch die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz (so genannte Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO). Hierdurch werden die Konsequenzen der Überplanung für die vorhandenen Wohngebäude abgefedert. Hinsichtlich der Wohngebäude orientiert sich der Bebauungsplan mit den Fremdkörperfestsetzungen an den von dem Bundesgesetzgeber für zulässigerweise errichtete Wohngebäude im Außenbereich vorgesehenen Möglichkeiten. Die Neuerrichtung, Erweiterung und Erneuerung ist unter bestimmten Maßgaben zulässig.

Durch die Festsetzung ergibt sich kein erhöhter Anspruch der Wohnnutzung gegenüber den benachbarten Betrieben. Es handelt sich hier weiterhin um eine Gemengelage und nicht um eine heranrückende Wohnbebauung. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme können von Seiten der Wohnbebauung weiterhin nicht die geringeren Orientierungswerte, wie sie in reinen oder allgemeinen Wohngebieten zur Anwendung kommen, herangezogen werden. Die Festsetzungen zur Emissionskontingentierung in den Gewerbegebieten stellt sicher, dass an den Wohngebäuden jedenfalls Mischgebietswerte nicht überschritten werden. Im Falle etwaiger Erweiterungen der Wohngebäude muss der Grundstückseigentümer allerdings selbst sicherstellen, dass keine Verschärfung des Immissionskonflikts eintritt.

In den textlichen Festsetzungen sind die betroffenen Betriebe und Wohngebäude im Einzelnen bezeichnet.

Bestehende und genehmigte Betriebe und Wohnnutzungen, die den Festsetzungen entgegenstehen, erfahren somit auf diese Weise eine Sicherung durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der Flächen für Betriebe aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung und Handwerk. Nach Aufgabe einer bebauungsplanfremden Nutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist gewährleistet, dass nachfolgende Nutzungen nicht mehr zulässig sind, und die Flächen wieder für Produktion, Dienstleistung und Handwerk zur Verfügung stehen. Für die Wohnnutzungen gilt, dass diese in ihrem Bestand und ihren Entwicklungs- und Erneuerungsmöglichkeiten gesichert werden, ohne dass Baurecht für zusätzliche Wohnhäuser geschaffen wird.

Für eine Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist insbesondere hinsichtlich der Immissionssituation das planerische Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot zu beachten. „Das bedeutet, dass gebietsfremde, bzw. unzulässige Nutzungen, soweit sie nicht bereits gebietsverträglich sind, durch Anwendung des Abs. 10 gebietsverträglich gemacht werden müssen“ (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 1 Nr. 136 f.). Wie oben erläutert, wurde zur Beurteilung der Immissionssituation der Wohnnutzungen im Gewerbegebiet ein Immissionsgutachten erstellt. Auf dieser Basis werden Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, die dieses bestehende Nebeneinander verträglich gestalten, was auch den Schutz gegen Belastungen durch den öffentlichen Verkehr einschließt. Somit dient die Planung der Konfliktbewältigung und löst soweit möglich den Nutzungskonflikt zwischen den Gewerbegebietsnutzungen und den nicht-privilegierten Wohnnutzungen, die nunmehr einen Bestandschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO erfahren sollen.

Immissionsschutz (Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Gewerbegebiete sollen entsprechend ihrer Einbettung in die Umgebungsbebauung hinsichtlich der Verträglichkeit ihrer Nutzungen gegliedert werden; dies ist auf Grund bestehender Wohnnutzungen im Plangebiet und der historisch bedingt geringen Entfernung zu empfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes erforderlich. An dieser Stelle handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage, die bereits besteht und nicht durch die Planung hervorgerufen wird.

Vor dem Hintergrund dieses Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung ist es jedoch erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits den Bestandschutz der vorhandenen Betriebe gewährleisten und eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Gewerbebestandort eröffnen, andererseits jedoch den

Immissionsschutz der beschriebenen Wohnnutzungen sicherstellen. Hier ist eine Lösung zu finden, die den Anforderungen des Abwägungsgebotes genügt. In der hier gegebenen Situation gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wonach jede Seite Einschränkungen hinzunehmen hat, da eine idealtypische Lösung – etwa nach dem Trennungsgrundsatz – in der beide Seiten ihre Richtwerte voll ausschöpfen können (bzw. deren vollen Schutz genießen), nicht möglich ist. Den Wohngebäuden wird der Schutzanspruch von Mischgebietswerten zugestanden. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt auf der Basis der gegebenen Situation und gibt auf der anderen Seite den gewerblichen Betrieben Planungssicherheit für den Fall von Erweiterungen der Wohngebäude. In diesem Fall liegt die Einhaltung der Richtwerte in der Verantwortung der Eigentümer, da die Bauleitplanung der gewerblichen Seite durch die Emissionskontingente Rechte einräumt. Dies ist Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Anwendung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Wie oben ausführlich dargelegt, ist für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden, die im Ergebnis die Festsetzung von Emissionskontingenten empfiehlt. Zum Schutz von Wohnnutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung werden diese Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Plangebiet wird dazu in die Gewerbegebiete GE 1-18 gegliedert. Der Bebauungsplan verhindert durch seine Festsetzungen eine unverträgliche Entwicklung des Gewerbegebietes. Zusätzliche Belastungen werden durch die Planung nicht verursacht.

Die Beschränkung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet soll dazu beitragen, dass diese Situation durch das Planungsrecht nicht verschlechtert wird. Dabei wird – wie gutachterlich nachgewiesen - nicht in den gewerblichen Bestand, also die heute schon bestehenden Emissionen, eingegriffen: Die schalltechnische Untersuchung betrachtet in Kapitel 9 einzelne Betriebe und vergleicht die festgesetzten Emissionskontingente mit den flächenbezogenen Emissionen der Betriebe. Dabei stellt sich heraus, dass die festgesetzten Emissionskontingente tags eingehalten bzw. unterschritten und nachts unterschritten werden. Es bestehen somit hinsichtlich der Emissionen noch Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerbliche Nutzung, jedoch für den Tagzeitraum nicht in allen Teilgebieten.

Hinsichtlich der Lärmbelastung von Wohnnutzungen durch den öffentlichen Straßenverkehr stellt das Gutachten eine Überschreitung der Orientierungswerte fest und schlägt Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm vor. Diese Empfehlungen werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und zum verträglichen Weiterbestand der bestehenden Wohnnutzung im Gewerbegebiet in den Bebauungsplan aufgenommen. Dazu wird das Gebiet in die durch den Gutachter ermittelten Lärmpegelbereiche gegliedert. Die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von straßenseitigen Fassaden von Aufenthaltsräumen und Büroräumen müssen die den jeweiligen Lärmpegelbereichen zugeordneten Bauschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ nach DIN 4109 einhalten.

5.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um den Bedürfnissen der gewerblichen Wirtschaft flexibel Rechnung tragen zu können, werden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig bemessen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die zulässigen Obergrenzen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die gewerblichen Bauflächen mit der GRZ von 0,8 und der GFZ von 2,4 bestimmt, um hier eine für die seitens der Gewerbebetriebe erforderliche flexible Planfestsetzung zu schaffen.

5.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen, die ebenfalls die Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke bestimmen, sollen für die Gewerbebetriebe möglichst großzügig und flexibel handhabbar sein. Die überbaubaren Flächen werden danach für einen ganzen Baublock nur durch angemessenen Abstand zur Verkehrsfläche begrenzt. Die bestehende Bausubstanz soll dabei in ausreichendem Maße berücksichtigt werden, indem sie auch in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen wird, wenn diese dadurch näher an die Verkehrsflächen heranrücken. Zum Schutz der Zugänglichkeit des im Plangebiet verlaufenden Hauptsammlers (s.u.) werden die für diesen Zweck mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen auch aus den überbaubaren Grundstücksflächen herausgenommen, soweit sie nicht bereits weitgehend überbaut sind. Konkret erfolgt diese Herausnahme aus den überbaubaren Grundstücksflächen dort, wo die Randbereiche noch nicht überbaut sind. Es sollen keine „Inseln“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sollen sowohl große zusammenhängende Gebäudekörper als auch offene, kleinteilige Gebäudekörper errichtet werden können. Aus diesem Grund wird als Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei in offener Bauweise gebaut werden soll, die Gebäude aber eine Länge von 50 Metern überschreiten dürfen.

5.5. Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Gemäß den verkehrsplanerischen Zielsetzungen wird zur Entlastung der Gasstraße zwischen der Kreisstraße und der Eickener Straße eine derzeit nicht vorhandene Verkehrsfläche festgesetzt. Diese dient sowohl der Verbesserung der inneren Erschließung des Plangebietes als auch der Anbindung des Plangebietes an die südliche Umgebung. Die oben beschriebene Verkehrsuntersuchung stellt dar, dass diese Trasse sinnvoll ist. „Für die interne Verkehrserschließung der Fachmärkte und Entlastung der Gasstraße ist eine Straßenverbindung zwischen Kreisstraße und Eickener Straße sinnvoll.“ Auch Belastungen innerhalb des Plangebietes werden verringert, da Umwegfahrten vermieden werden können. Der Straßenkörper muss noch erstellt werden.

5.6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine aufgelassene Bahnfläche, die nicht mehr zu Bahnzwecken benötigt wird und von der Stadt Hattingen erworben wurde. Es bestehen Überlegungen, hier zukünftig eine weitere Straßenverbindung einzurichten. Dies sind jedoch noch keine konkreten Planungen, die in das Aufstellungsverfahren einfließen könnten. Gegenwärtig trägt diese Fläche durch den Aufwuchs, der sich entwickelt

hat, den Charakter einer Grünfläche und wird dementsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.7. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 -14, 16 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich ein Stollenauslaufbauwerk des „Abwasserstollen Ludwigstal“ des Ruhrverbandes, der das Plangebiet in ost-westlicher Richtung kreuzt. Dieser Standort wird durch die Festsetzung „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Pumpstation“ gesichert. Der Abwasserstollen sowie der durch das Plangebiet verlaufende städtische Mischwasser-Hauptsammler zur Kläranlage Hattingen sind durch ein entsprechendes Leitungsrecht sowie – mit Ausnahme der bereits weitgehend überbauten Stellen – durch eine Herausnahme aus den überbaubaren Grundstücksflächen gesichert worden.

Das Plangebiet wird im Mischsystem zu der in unmittelbarer Nähe liegenden Ruhrverbands-Kläranlage Hattingen am Weg zum Wasserwerk entwässert.

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt im Plangebiet über die vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle in der Kreisstraße, der Engelbertstraße, der Gasstraße sowie über die auf den Privatflächen liegenden öffentlichen Kanäle, deren Verläufe im Plan mit einem Leitungsrecht, Typ C belastet wurden. Einer der größten städtischen Hauptsammler (Innendurchmesser bis zu 1,80m) zur Kläranlage Hattingen verläuft hierbei unter der Bebauung quer über die Privatflächen (u.a. Flurstücke 855, 856 und 547). Dieser Kanal ist sowohl aufgrund seiner Bedeutung und seiner überbauten Lage als auch aufgrund seines altersbedingten Zustandes besonders vor zusätzlichen baulichen Einwirkungen zu schützen.

Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind im Bestand nahezu vollständig befestigt und erzeugen Niederschlagswasserabfluss. Durch Änderungen der Bebauung sind somit keine wesentlichen zusätzlichen befestigten Flächen bzw. kaum zusätzlicher Niederschlagswasserabfluss zu erwarten.

Ergänzend zur vorhandenen Kanalisation ist bei einem Ausbau der neuen Planstraße lediglich ein Kanal zur Straßenentwässerung zu erstellen.

Die vorhandenen städtischen Kanäle wurden im Rahmen des „Generalentwässerungsplanes Hattingen-Innenstadt“ aus 2006 auf ihre hydraulische Auslastung hin überprüft. Ergebnis des Generalentwässerungsplanes ist eine umfangreiche Sanierungsplanung für das Entwässerungsnetz Hattingen-Innenstadt. Diese Planung beinhaltet auch Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes. In der Engelbertstraße, der Kreisstraße und der Gasstraße sind demnach ca. 350m Mischwasserkanäle gegen größere Rohre (DN 400 . 600) auszutauschen. Die Sanierungsplanung des Generalentwässerungsplanes wird zur Zeit noch überarbeitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erfor

derlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Die Baugrundstücke des Plangebietes waren bereits vor dem 1. Januar 1996 an die bestehende öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51 a Landeswassergesetz hier nicht bestehen. Zudem ist eine Versickerung auch technisch nicht möglich:

Für die Bestimmung der Durchlässigkeit des Untergrundes wurde eine Rammkernsondierung, hier die RKS 79, zu einer vorübergehenden Versickerungsmessstelle ausgebaut. Der Bereich von 0 bis 1 Meter unter der Geländeoberfläche wurde verfiltert, um die Durchlässigkeit der Lockergesteine beurteilen zu können. Es ergab sich folgender Durchlässigkeitsbeiwert: $6,5 \cdot 10^{-7}$. Die Voraussetzungen für die Versickerung der Niederschlagswässer gemäß ATV A 138 (u.a. kf-Wert zwischen $1 \cdot 10^{-6}$ und $5 \cdot 10^{-3}$ m/s) werden nicht erfüllt.

Auch die kiesigen Terrassenschotter der Ruhr weisen hohe Feinkornanteile auf, so dass auch hier keine bessere Durchlässigkeit zu erwarten ist. Eine Versickerung von Niederschlägen durch die Auffüllungen ist aus gutachterlicher Sicht auszuschließen. Die gewachsenen Böden sind aufgrund der hohen Feinkornanteile für Versickerungsanlagen ungeeignet. Von einer Versickerung gemäß § 51a LWG soll deshalb im Plangebiet abgesehen werden.

Auch die Gefährdungsabschätzung enthält die Empfehlung, eine Versickerung von Niederschlägen wegen der Auffüllungen auszuschließen.

Aufgrund dieser Situation wird die Errichtung von Versickerungsanlagen im Plangebiet ausgeschlossen, Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist der örtlichen Kanalisation zuzuleiten.

5.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet werden drei Arten von mit solchen Rechten zu belastenden Flächen festgesetzt:

- A) Fahrrecht zugunsten eines schienengebundenen Verkehrs
- B) Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger
- C) Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers

Das Fahrrecht vom Typ A dient der Flächensicherung der östlich der Gasstraße verlaufenden Schienentrasse.

Durch Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger wird die Erschließung von nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossene Grundstücke gesichert. Dies betrifft in erster Linie einen Bereich zwischen Kreisstraße und Eickener Straße im Westen des Plangebietes. Die Festsetzung wird durch ein Leitungsrecht C ergänzt. Entsprechende Rechte sind im Baulastenverzeichnis und im Grundbuch eingetragen. Die entsprechende Festsetzung verläuft entlang der Bahnlinie weiter nach Norden und erschließt auch hier innenliegende Grundstücke.

Durch Leitungsrechte vom Typ C werden öffentliche Kanäle außerhalb von Verkehrsflächen gesichert.

6. Flächen mit Bodenbelastungen

6.1. Altlasten

Die Untersuchung des Bebauungsplangebietes zeigt auf, dass rund 90 % des Gebietes mit Auffüllungen bedeckt sind. Die Auffüllungen weisen nur relativ geringe Mächtigkeiten auf. Hauptanteil der Auffüllungen sind natürliche Böden. Als Tragschichten sind sowohl Schotter als auch Recycling-Materialien und sonstige Auffüllungen eingebaut worden. Art und Anteil der Bestandteile sind überall unterschiedlich und lassen sich nicht genau abtrennen.

Es sind Schadstoffe im Plangebiet festgestellt worden, die relativ weiträumig verteilt sind. Als Ursache sind in den überwiegenden Fällen Bestandteile der Auffüllungen anzunehmen, nutzungsspezifische Schadstoffe durch MKW (mineralische Kohlenwasserstoffe) wurden nur in wenigen Proben festgestellt.

Die Konzentrationen liegen zumeist unterhalb der Prüfwerte der Bodenschutzverordnung für Industrieflächen. Es werden an einer Stelle im Plangebiet im Bereich der ehemaligen Gottwaldwerke die Prüfwerte für Industrieflächen für PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) überschritten. Für Wohnnutzungen werden die Prüfwerte an mehreren Stellen überschritten.

Unter Berücksichtigung der Tiefenlage der festgestellten Verunreinigung und der weitestgehenden Versiegelung des Gebietes ist ein Gefährdungspotential für einen direkten Kontakt mit verunreinigtem Boden derzeit nicht abzuleiten.

Für das Grundwasser lassen sich aufgrund hoher Flurabstände im Bereich der angetroffenen Verunreinigungen und der überwiegenden Versiegelung nur geringe Gefährdungsmöglichkeiten erkennen.

Das gesamte Plangebiet erhält als Kennzeichnung: Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine Kennzeichnung wird als ausreichend bewertet, weil ein Gefährdungspotential nicht ableitbar ist (direkter Kontakt) bzw. nur gering ist (Grundwasser) und daher die Prüfung der Durchführung von baulichen Maßnahmen im Plangebiet nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln im bauaufsichtlichen Verfahren überlassen wird.

Bei Eingriffen in den Boden, sensiblen Umnutzungen oder Entsiegelungsmaßnahmen sind generell Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. An Auffüllungsmaterialien haben vor der Entscheidung über die Verwertung chemische Untersuchungen gemäß den Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu erfolgen. Bei Erdarbeiten können auch Böden anfallen, die den Z 2-Wert der LAGA überschreiten. Solche Materialien können nicht wieder eingebaut werden und sind entsprechend zu entsorgen. Eine Versickerung von Niederschlägen ist generell ausgeschlossen. Sollten dennoch Versickerungsanlagen erforderlich oder erwünscht sein, muss die Eignung des Standortes im Einzelfall nachgewiesen werden.

6.2. Bergbau

Nach den Kartenangaben queren die Flöze Schieferbänksge, Schieferbank, Sarnsbänksge 1 und 2, Sarnsbank 1 und 2 und Mausegatt. Mächtige Sandsteinbänke befinden sich im Liegenden von Flöz Mausegatt und queren das Plangebiet unterhalb des Hill-Grundstückes, in den übrigen Bereichen überwiegen Ton- und Schluffsteine.

Zur Überprüfung der bergbaulichen Verhältnisse und der Möglichkeit von Einflüssen aus früherer Abbautätigkeit auf das Plangebiet wurden gutachterlicherseits Anfragen an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung „Bergbau und Energie“ sowie an die E.ON-Montan GmbH als Vertreterin der Eigentümerin der Bergbaufelder gestellt.

Nach den dortigen Angaben liegt das Plangebiet über dem stillgelegten Eisensteingrubenfeld Stolberg I der E.ON AG sowie einem weiteren, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In dem nicht näher bezeichneten Bergwerksfeld ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau umgegangen, so dass auch nicht mit bergbaulichen Nachwirkungen zu rechnen ist. Auch aus dem früheren Eisensteinbau sind keine Nachwirkungen zu erwarten. Sicherungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Ein wilder Kohleabbau, wie er in der Nachkriegszeit verbreitet im Ruhrgebiet stattgefunden hat, ist im Plangebiet ebenfalls nicht zu besorgen, da die Flöze erst unter den relativ mächtigen Quartärschichten unterhalb des Grundwasserspiegels ausstreichen und somit von Hand nicht zu erreichen waren.

Eine Kennzeichnung oder ein Hinweis sind somit nicht notwendig.

7. Denkmalschutz

Gemäß der Anregung aus dem Beteiligungsverfahren wurde ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden bei Bodeneingriffen in die Planurkunde aufgenommen.

Im Plangebiet werden keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt. Südlich des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ befindet sich das Gebäude „Am Beul 13“, ein Verwaltungsgebäude, welche im Kulturgutverzeichnis aufgeführt ist. Der Denkmalwert des Gebäudes ist noch abschließend zu prüfen.

8. Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Da dies jedoch nicht vollständig auszuschließen ist, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Sonstige Fachplanungen

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche für Bahnanlagen, die teilweise als Bahnfläche festgesetzt wird, da hier die S-Bahnlinie zwischen Hattingen und Essen verläuft.

Teilweise ist die Bahnanlage jedoch auch aufgelassen.

10. Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung, hier das Kapitel „Umweltbericht“.

Für den Änderungsbereich besteht gem. Punkt 18.7 i.V.m. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). § 17 UVP regelt die Verbindung der Verfahrenserfordernisse des UVP und des BauGB. Danach wird die „Umweltverträglichkeitsprüfung einschl. Vorprüfung des Einzelfalls“ im Aufstellungsverfahren (Bauleitplanverfahren) als „Umweltprüfung nach dem BauGB“ durchgeführt. Diese wurde durchgeführt und diesem Umweltbericht dokumentiert.

Die Erstellung einer dezidierten Artenschutzprüfung ist im vorliegenden Änderungsverfahren nicht notwendig. Die erste Stufe einer diesbezüglichen Vorprüfung untersucht das Artenspektrum und die Wirkfaktoren der Planung. Diese Wirkfaktoren auf den Artenschutz werden durch das Änderungsverfahren nicht tangiert, da es sich um keine Eingriffsplanung handelt (vgl. dazu auch die Aussagen dieses Umweltberichts). Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG können somit nicht ausgelöst werden, Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Einleitung

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind insbesondere der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan (umweltbüro essen, 2008) und das Bodengutachten „Bebauungsplan Nr. 141 „Gewerbe- und Sondergebiet Kreisstraße“, Hattingen – Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung“ (Meinecke und Schmidt, 2006). Außerdem wird eine gutachterliche Aussage zur Vorbelastung durch Gewerbelärm (afi, 2008) für die Beurteilung der Immissionsverhältnisse herangezogen.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Landschaftsplan und sonstige Fachplanungen (Immissionsschutz und Abfall)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Ennepe-Ruhr.

Es liegen keine Pläne des Immissionsschutz- oder Abfallrechts vor.

Immissionsschutz

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsgebiete und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und zugehörige Verordnungen, z. B. 16. (Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen), 18. oder 22. BImSchV. Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre (Klima / Luft) sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Immissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u. ähnliche Erscheinungen).

6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Bonn, 26. August 1998. Gegenstand ist der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge mit Richtwerten für die Zulassung von Anlagen, die § 5 und § 22 BImSchG unterliegen, Grundlage für die Ermittlung des IFSP und von Emissionskontingenten (Lärm) nach der DIN 45691.

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG-NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Herausragende Bedeutung erlangen diesbezüglich Böden, die die im Gesetz definierten Funktionen in besonderem Maße erfüllen (schutzwürdige Böden).

Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Der Planungsraum liegt etwa 500 m westlich der Innenstadt von Hattingen. Nach Westen und Süden schließen sich bereits in kurzer Entfernung die überwiegend landschaftlich geprägten Flächen des Ruhrtals an. Die Ruhr liegt ca. 500 m entfernt. Nach Osten grenzt zunächst das Gewerbegebiet Beul II und im Weiteren die Wohnbebauung der Südstadt an.

Das Plangebiet umfasst die Flächen nördlich der Eickener Straße. Die überwiegend gewerbliche Bebauung ist in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild wie auch in ihrem Unterhaltungszustand als sehr heterogen zu bezeichnen.

Neben alten Industriegebäuden finden sich auch neue Gewerbegebäude mit überwiegend einfacher architektonischer Gestaltung.

Das Plangebiet ist weit überwiegend gewerblich bebaut. Freiflächen und Grünelemente finden sich vor allem am östlichen Rand (Böschung der Bahnanlagen). Daneben sind kleinere Ziergrünflächen und Brachen sowie in geringem Umfang Straßenbäume zu nennen.

Der Bebauungsplan sieht zeichnerische Festsetzungen für Gewerbeflächen und Verkehrsflächen (Straße und Bahn) vor.

Im Wesentlichen wird mit den Festsetzungen eine bauliche Nutzung in einem Umfang festgeschrieben, wie sie derzeit bereits besteht oder nach § 34 BauGB möglich wäre.

Zusätzlich wird eine neue Verbindungsstraße zwischen Kreisstraße und Eickener Straße festgesetzt. Bestandssichernde Festsetzungen werden für eine Trafostation getroffen. Die GRZ soll in allen Baufeldern 0,8 betragen.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 158 ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Diese untersucht Vorbelastungen durch Gewerbelärm und Verkehrslärm für das Plangebiet und dessen einwirkungsrelevante Umgebung und erarbeitet auf dieser Basis noch bestehende Potenziale (Emissionskontingente) und Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan. Ergebnisse sind zusammenfassend:

Gewerbelärm

„Eine relevante Vorbelastung durch Gewerbelärm liegt tagsüber und nachts in dem allgemeinen Wohngebiet an der Straße Reschop (östlich des Plangebietes) und an der Bahnhofstraße (MI, nördlich des Plangebietes) vor. Am Reschop liegen Hochhäuser mit 5-8 Geschossen. Aktiver Lärmschutz (Lärmwände oder Gebäude) ist hier nicht möglich. An diesen Gebäuden am Reschop liegen die Beurteilungspegel jeweils in den obersten Geschossen zwischen 48 und 54 dB(A) tags und 32 und 39 dB(A) nachts. Die Richtwerte nach TA Lärm betragen für WA-Gebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. An den Immissionsorten an der Bahnhofstraße im MI-Gebiet (Bebauungsplan 123) und an der Gottwaldstraße (Einstufung MI) wird die Vorbelastung durch die Fa. Greifenberg verursacht. Die Vorbelastung beträgt an den Häusern Bahnhofstraße 67, 73, 75 und 77 zwischen 47 dB(A) und 49 dB(A) tags sowie zwischen 33 dB(A) und 35 dB(A) nachts. Die Vorbelastung am Haus Gottwaldstraße 3 (im Plangebiet) beträgt 57 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts. Die Richtwerte betragen für MI-Gebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Aufgrund der Vorbelastungen durch gewerbliche Geräuschemissionen muss durch den Bebauungsplan sichergestellt sein, dass auch mit neuen Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten bzw. weiter relevant erhöht werden. Dazu müssen die maximal zulässigen Emissionskontingente (früher: immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel) für die Teilflächen des Plangebietes im Bebauungsplan festgelegt werden. (...)

Die Kontingentierung erfolgt in der Form, dass iterativ die einzelnen Teilflächen mit maximal möglichen Emissionskontingenten belegt werden, so dass die Randbedingungen (Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Betriebe im Umfeld des Plangebietes) eingehalten werden. Es werden alle Teilflächen im Plangebiet (belegt durch bestehende bzw. angenommene Betriebe auf leeren Gewerbeflächen) bei gleichzeitigem Betrieb in der Berechnung berücksichtigt.“

Verkehrslärm

„Auf das Untersuchungsgebiet wirken die Straßen im Plangebiet sowie die B 51 (Martin-Luther-Straße) ein. Neben der B 51 verläuft eine Straßenbahntrasse. Nordöstlich liegt zusätzlich eine Bahnlinie auf einer Trasse unter Plangebietsniveau.

Im Plangebiet liegen verschiedene Wohnhäuser (Gottwaldstraße 1-3; Kreisstraße 33, 35, 51, 53; Eickener Straße 28-34). Die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm betragen in den Randbereichen der Straßen bis zu 67 dB(A) am Tag und bis zu 58 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gebiete mit MI-Einstufung sind tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Tags liegen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 7 dB, nachts von bis zu 8 dB vor.“

Erholung und Freizeit

Eine Erschließung des Plangebietes für die Freizeitnutzung ist nicht vorhanden. Flächen mit Bedeutung für Freizeitnutzungen außerhalb von Gebäuden sind nur in den wenigen Gärten zu erkennen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Biotoptypen des Plangebietes weit überwiegend sehr geringe bioökologische Wertigkeiten aufweisen. Flächen mittlerer Wertigkeit sind lediglich randlich im Bereich der Bahnböschungen zu erkennen.

Das Plangebiet hat eine durchweg sehr geringe Strukturvielfalt. Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist bei den verschiedenen Ziergrünflächen sowie den mit Hochstauden und Grasfluren bewachsenen Brachen aufgrund der geringen Reife als grundsätzlich gut zu beurteilen. Aufgrund des Alters ist die Ersetzbarkeit bei einem Teil der Einzelbäume und Baumgruppen als gering zu beurteilen.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet allenfalls im Bereich der die Gleisanlagen begleitenden Grünbestände eine (allerdings geringe) Bedeutung zu. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist hingegen durch eine sehr geringe Lebensraumqualität und somit auch eine geringe Bedeutung im Biotopverbund gekennzeichnet.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch versiegelte Flächen oder Befestigungen gekennzeichnet. Es sind ausschließlich massiv überformte Böden anzutreffen, die keines besonderen Schutzes bedürfen. Fast alle Flächen sind, soweit nicht ohnehin versiegelt oder befestigt, bodenkundlich durch Abträge, Überlagerungen und Verdichtungen gekennzeichnet.

Zusammenfassend kommt eine orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung (Meinecke und Schmidt, 2006) zu der Einschätzung, dass etwa 90 % des Plangebietes mit Auffüllungen meist geringer Mächtigkeit bedeckt sind. Die festgestellten Schadstoffe sind demzufolge relativ weiträumig verteilt und überwiegend auf Bestandteile der Auffüllungen zurückzuführen, wohingegen nutzungsspezifische Schadstoffe nur in wenigen Proben festgestellt wurden. In der Regel liegen die Schadstoffkonzentrationen unterhalb der Prüfwerte der Bodenschutzverordnung für Industrieflächen.

Auch bei festgestellten Überschreitungen der Prüfwerte für Wohnnutzungen werden aber aufgrund der bestehenden Versiegelungen keine Gefährdungen gesehen. Auch für das Grundwasser ist aufgrund der überwiegend hohen Flurabstände im Bereich der angetroffenen Verunreinigungen und der überwiegenden Versiegelung mit Ausnahme eines Grundstücks nur von geringen Gefährdungen auszugehen. Für das abweichend beurteilt

te Grundstück empfiehlt der Gutachter im Falle einer Umnutzung weitergehende Untersuchungen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ruhr. Fließgewässer sind im Plangebiet selbst aber nicht vorhanden.

Über den Grundwasserstand liegen aus verschiedenen Messstellen Erkenntnisse vor. Nach Angaben bei Meinecke und Schmidt (2006) variiert der Grundwasserstand im Gesamtgebiet erheblich und ist im Gewerbegebiet Kreisstraße im Mittel bei 5 m zu erwarten, kann aber auch höher oder tiefer liegen. Geringste gemessene Flurabstände liegen bei etwa 2 m.

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist der Untergrund nicht geeignet.

Eine Wasserschutzzone ist nicht ausgewiesen.

Schutzgut Luft und Klima

Lufthygienisch-klimatisch ist das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld zum einen durch den hohen Versiegelungsgrad mit den daraus resultierenden Veränderungen der Oberflächentemperatur, zum anderen durch die Siedlungsrandlage zum Ruhrtal geprägt.

Die Bildung und der Abfluss von Kaltluft sowie eine Leistung zur Luftregeneration sind im Plangebiet wegen der geringen Größe von Freiflächen nicht zu erwarten. Auch eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet aufgrund der konkreten Nutzungen nicht zu. Die Lage unmittelbar angrenzend an das Ruhrtal, das seinerseits als Belüftungsschneise gelten kann, lässt jedoch erwarten, dass dem Plangebiet eine begrenzte Bedeutung innerhalb regionaler Windsysteme zukommen kann.

Klimatisch-lufthygienische Ausgleichsleistungen erbringt das Plangebiet für benachbarte Flächen nicht. Ein Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich im Plangebiet ist jedoch aufgrund des sehr geringen Durchgrünungsgrades zu erkennen. Der geringe Umfang von Wohnbebauung und die geringe klimatische Außenwirksamkeit lässt diesen Aspekt jedoch nicht als planerisch vordringlich erscheinen.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Luftimmissionssituation im Plangebiet liegen nicht vor. Da als Emissionsquellen im Planungsraum neben dem Verkehr auch gewerbliche Emissionen anzunehmen sind, kann eine gegenüber der in der Region üblichen Hintergrundbelastung teilweise erhöhte Schadstoffbelastung ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Angesichts der in den letzten Jahren erfolgten Veränderungen insbesondere im Bereich der schwerindustriellen Produktion ist eine planungserhebliche Belastung jedoch nicht zu erwarten.

Es sind daher angesichts der geländeklimatischen Situation (in der Regel gute Durchlüftung) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar.

Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsraum wird durch die heterogene gewerbliche Bebauung und den erkennbar sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt. Direkte visuelle Beziehungen zur Umgebung bestehen kaum.

Homogene und städtebaulich bemerkenswerte Gebäude sowie ausgebildete Raumkanten finden sich nur im Bereich der großvolumigen Altbebauung. Fast alle kleineren Einheiten und aktuelle Folgenutzungen sind ohne erkennbare städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen realisiert worden.

Die geringen Grünbestände erlangen im Plangebiet (Teilbereich I) allenfalls punktuell (Einzelbäume) gestalterische Bedeutung.

Die Grünbestände an der Bahn sind als gliedernde Elemente insofern von Bedeutung, als sie auch die östlich der ehemaligen Bahnanlagen vorhandene Wohnbebauung ("Reschop") von den Gewerbeflächen trennen. Wahrnehmbar sind diese Grünbestände aber nur in kleinen Teilbereichen des Plangebietes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter erfasst und beschrieben. Spezielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer veränderten Wertung der einzelnen Standortfaktoren führen, sind jedoch nicht zu erkennen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Veränderungen der Immissionssituation im Plangebiet, vor allem aber auch im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten, da in den potentiell kritischen Flächen entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen textlich festgesetzt werden soll. Dies erfolgt durch eine Gliederung des Plangebietes gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

Durch den Neubau der Verbindungsstraße sind keine relevanten Auswirkungen auf die Immissionssituation zu erwarten. Diese Maßnahme fällt in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Diese sieht für Gewerbegebiete Immissionsgrenzwerte in Höhe von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts vor, die nicht überschritten werden dürfen. Die höchste zu erwartende Lärmbelastung, die nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung an den dem Straßenneubau nächstgelegenen Fassaden auftreten wird, beträgt 67 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte werden also nicht überschritten.

An den vorhandenen Wohnhäusern Kreisstraße 33 und Eickener Straße 34 werden die einschlägigen Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete ebenfalls nicht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden hier allerdings an der östlichen Fassade um 2 dB(A) (Erdgeschoss, 1. OG) bzw. 1 dB(A) (2. OG) überschritten. Durch

aktive Schallschutzmaßnahmen kann diesen Überschreitungen situationsbedingt nicht begegnet werden. Der Bebauungsplan setzt passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

Das Gutachten stellt fest: „Die Planungen (Neubau der Verbindungsstraße Kreisstraße zur Eickener Straße) haben keinen Einfluss auf das Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangebietes. Es handelt sich um Verkehrsverlagerungen ausschließlich innerhalb des Plangebietes. Daher kommt es zu keinen Erhöhungen der Beurteilungspegel an Gebäuden außerhalb des Plangebietes.“

Erholung und Freizeit

Mit dem Bebauungsplan ist keine Veränderung der Eignung zur Naherholung verbunden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden allenfalls in sehr geringem Umfang bislang unversiegelte Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Diese Flächen haben eine durchweg geringe bis sehr geringe bioökologische Wertigkeit. Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Pflanzen und Tiere“ sind daher als nicht erheblich einzustufen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass solche Eingriffe auch bislang schon gem. § 34 BauGB zulässig sind. Sie sind damit nicht als planungsbedingt einzuordnen .

Schutzgut Boden

Durch den Bau der Planstraße wird zwar eine Versiegelung des Untergrundes eintreten, die geringfügig höher ist als bei einer Maximalausnutzung als Sondergebiet oder Gewerbefläche (100 % Versiegelung anstelle 80 %). Da jedoch ausschließlich massiv überformte Böden betroffen sind, ist dies nicht als erheblich zu werten.

Schutzgut Wasser

Veränderungen bei der Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten, da weder gravierende Veränderungen im Versiegelungsgrad absehbar sind, noch vermehrte Regenwasserversickerung erfolgen wird. Gezielte Versickerung ist wegen der Bodenbelastungen, aber auch wegen der natürlichen Bodeneigenschaften nicht möglich.

Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Bebauung wird es zu keiner Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika kommen.

Wesentliche klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Ortsbild)

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung nicht wesentlich ändern.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Sach- oder Kulturgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grund

wasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die zusätzliche Versiegelung zu nennen.

Mit darüber hinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch den Verzicht auf die Umsetzung der geplanten Festsetzungen (=Null-Prognose) werden sich keine in stadt- und landschaftsökologischer Hinsicht erheblichen Änderungen der gegenwärtigen Situation ergeben.

Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die planerische Konzeption sieht die Bestätigung der bereits flächenmäßig weit überwiegender baulichen Nutzung des Plangebietes vor.

Spezielle Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen sind daher nur in Hinblick auf die im Straßenraum vorhandenen Einzelbäume erforderlich. Entsprechende Minderungsmaßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag benannt. Da dieser Schutz bereits durch bestehende Normen zum Umgang mit Gehölzbeständen im Einwirkungsbereich von Baustellen gewährleistet ist, bedarf es keiner textlichen Festsetzung im Bebauungsplan.

Der Immissionsschutz für das Plangebiet und seine Umgebung wird durch die beschriebenen Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ umfasst ausschließlich bereits bebaute oder nach § 34 zu beurteilenden Grundstücke. Zudem sind Freiflächen nur absolut untergeordnet vorhanden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden. Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz sind nicht erforderlich.

Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der Bebauungsplan dient vornehmlich der Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, der Sicherung von Gewerbeflächen sowie der Sicherstellung des Immissionsschutzes in einem bereits weitgehend baulich genutzten Umfeld. Die Untersuchung von generellen Standortalternativen erübrigt sich daher.

Aufgrund der konkreten Anordnung bestehender baulicher Nutzungen ist auch für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen aus Sicht der Umweltbelange keine anderweitige Lösung erforderlich.

Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten.

Monitoring

Die Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind auch nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Umsetzung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, ist auch kein spezielles Monitoring zur Überwachung von Umweltauswirkungen erforderlich.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden entsprechende Nachweise hinsichtlich der Lärmauswirkungen vom beantragten Vorhaben geprüft.

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Beurteilung der stadt- und landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass die Realisierung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen haben wird.

Diesbezüglich sind folgende Aspekte von entscheidender Bedeutung:

1. Im Plangebiet werden fast ausschließlich Flächen mit Biotoptypen eingenommen, die geringe und sehr geringe bioökologische Werte aufweisen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz als „streng geschützt“ zu beurteilende Arten sind nicht betroffen.
2. Es sind ausschließlich massiv anthropogen überformte Böden betroffen.
3. Die Schutzgüter Klima/Lufthygiene und Wasser sowie Mensch (Erholung) sind nicht nachhaltig oder erheblich betroffen.
4. Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen von den umgebenden Straßen und der Bahnanlage vorbelastet. Wesentliche Änderungen ergeben sich diesbezüglich nicht, da entsprechend gutachterlicher Empfehlung einschränkende Festsetzungen für die Gewerbenutzungen in Form von Emissionskontingenten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

11. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz:

Gesamtfläche	ca. 11,6 ha
Gewerbegebiete	ca. 90.400 m ²
Grünfläche	ca. 1.600 m ²
Verkehrsfläche	ca. 13.300 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 320 m ²
Bahnfläche (nachrichtlich)	ca. 10.60 m ²

12. Kosten

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die erforderliche Infrastruktur ist bereits vorhanden. Es werden insbesondere Kosten auf Grund der neuen Verkehrsstrasse entstehen. Die Kosten für die neue Verkehrsfläche inkl. Kanal belaufen sich auf ca. 250.000 €.

Anlage

Bestandsaufnahme der Wohnnutzungen

Adresse	Genehmigte Nutzung	Jahr
Eickener Straße 28	Keine genehmigte Wohnnutzung; 1912: Bauantrag auf Büro- und Lagergebäude, offenbar mit Bedingungen genehmigt 1975: Anbau einer Spritzhalle (nicht ausgeführt) 1989: Nutzungsänderung einer Farbspritzerei in eine Dreherei für Kleinteile	1912
Eickener Straße 30	1987: Bescheinigung für Wohneigentum ausgestellt (3 Wohnungen)	Vermutlich 1910
Eickener Straße 32	Wohnhaus; Antragssteller betrieb seit 1945 ein selbstständiges Bauunternehmen und war gezwungen, neue Wohn- und Lagerverhältnisse zu schaffen. Dazu hat er 1948 das Grundstück für 35 Jahre gepachtet. Geplantes Gebäude sieht im Erdgeschoss eine Wohnung mit Büroeinbau und im Dachgeschoss eine Einliegerwohnung vor.	1948
Eickener Straße 34	Wohnhaus	1932
Eickener Straße 46	Zweifamilienwohnhaus mit Ladenteil; Wohnnutzung unterliegt den Einschränkungen der BauNVO. Wohnungen sind nur zugelassen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Werksangehörige der Fa. Reifen Meichsner).	1977
Eickener Straße 57	Wohnhaus; Der Antragsteller Herbert Kampmann will das für ihn vorgesehene Wohnhaus im Anschluss an das vorhandene Fabrikgebäude bauen lassen, und zwar so, dass in dem Verbindungsbau ein Büroraum und ein äußerer Sitzplatz entsteht und dass in dem Neubaukörper die Wohnung für ihn eingerichtet werden kann.	1959
Eickener Straße 59	Wohnhaus (4 WE); 1960: Dispensbeschluss: Wohnungen ausnahmsweise als Zubehör zu gewerblichen oder industriellen Anlagen zugelassen; die Schaffung der Wohnung ist vorwiegend für Werksangehörige bestimmt; der Bauherr Helmut Liedtke nimmt selbst eine Wohnung in Anspruch	1961
Eickener Straße 61	Wohnhaus; Für die Hattinger Spar- und Baugenossenschaft	1909
Eickener Straße 63	Wohnhaus; Für die Hattinger Spar- und Baugenossenschaft	1909
Eickener Straße 65	Wohnhaus; Für die Hattinger Spar- und Baugenossenschaft	1909

Adresse	Genehmigte Nutzung	Jahr
Eickener Straße 67	Wohnhaus; Für die Hattinger Spar- und Baugenossenschaft 1952: Neubau eines Ladenlokals 1986: Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung 1993: Bescheinigung zur Bildung von Wohneigentum für 6 Wohnungen	1909
Kreisstraße 25	Wohnungen als Zubehör zu der gewerblichen Anlage für Aufsichtshabende, Betriebsleiter, Pförtner, Heizer usw. ausnahmsweise zugelassen	1958 (Fertigst. 1965)
Kreisstraße 33	Wohnhaus als Zubehör zur gewerblichen oder Industrieanlage für Aufsichtshabende, Betriebsleiter, Pförtner, Heizer und dergl. (Dispensbeschluss – sollte für Mitarbeiter der Fa. Küppers vorgesehen sein; „Der Architekt erläuterte seinen Bauantrag dahingehend, dass die Mieter des Wohnhauses bei der Fa. Küppers beschäftigt sind. Der Geschäftsbetrieb bringt es mit sich, dass auch nach der Arbeitszeit die Belegschaftsmitglieder schnell erreichbar sein müssen.“); 1999: Abgeschlossenheitsbescheinigung	1955
Kreisstraße 35	Keine genehmigte Wohnnutzung; Wohnnutzung im Haus mind. seit 1954, allerdings existiert keine Baugenehmigung o.Ä;	vor 1954
Kreisstraße 51	Wohnhaus 1910: Wohnhausanbau	1876
Kreisstraße 53	Wohnhaus (Dispensbeschluss – für Betriebsangehörige der Fa. Gottwald)	1960
Gottwaldstraße 1	Wohnhaus; 1990: Nutzungsänderung einer Gaststätte in ein Lebensmittelgeschäft 1997: Nutzungsänderung eines Lebensmittelgeschäftes in Wohnnutzung 2002: Abgeschlossenheitsbescheinigung	1893
Gottwaldstraße 3	Wohnhaus; 2002: Abgeschlossenheitsbescheinigung	1893

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

**Bebauungsplan Nr. 158 "Gewerbegebiet Kreisstraße"
gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Koch

Hattingen, den 31.05.2013

1 Begründung der Planung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ liegt im Westen des Stadtteils Hattingen-Mitte ca. 500 Meter von der Innenstadt entfernt, ist von dieser jedoch durch die Bahntrasse und die vierspurige Martin-Luther-Straße deutlich getrennt. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Bahnlinie der S 3 Hattingen-Oberhausen über Essen, im Osten durch die aufgelassene Bahntrasse Richtung Sprockhövel, im Süden entlang der Eickener Straße bis zur aufgelassenen Bahntrasse im Osten und im Westen durch die Straße Am Beul und Eickener Straße.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11,6 ha.

1.2 Veranlassung und Zielsetzung der Planung

Bis in die jüngere Vergangenheit war das Plangebiet überwiegend durch produktionsgewerbliche Nutzung geprägt. Für die Eigentümer kommen als attraktive Nutzungen immer häufiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrentypischen Sortimenten in Betracht. In Teilbereichen hat sich bereits zentrentypischer und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel etabliert, der Tendenzen zu städtebaulichen Fehlentwicklungen anzeigt.

Diese Nutzungsabsichten stehen jedoch nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Hattingen.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich insbesondere aus den Aussagen der Gewerbeflächenbedarfsprognose und den Aussagen des Masterplan Einzelhandel der Stadt Hattingen ableiten.

Gestützt auf die Gewerbeflächenbedarfsprognose (s.u.) ist es Ziel der Stadtplanung in Hattingen, nicht nur den festgestellten Bedarf an neuen Gewerbeflächen auszuweisen, sondern auch bestehende Flächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Bei dem Planbereich handelt es sich um ein gewachsenes Gewerbegebiet. Somit erfolgt die Umsetzung des genannten Ziels im Bebauungsplan Nr. 158 durch die Festsetzung von Gewerbegebieten.

Ziel der gesamten städtischen Planung bzgl. des Einzelhandels ist, neben der Sicherung, Stärkung und Attraktivierung der Hattinger Innenstadt und der Hattinger Ortszentren mit ihren zentralen Versorgungsbereichen, die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung.

Zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist dringend die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels durch eine verbindliche Bauleitplanung notwendig. Aufgrund der vorliegenden planungsrechtlichen Kriterien sowie aller hierzu vorhandenen Fachgutachten ist die Ansiedlung von zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 158 wegen ihrer Unverträglichkeit zur Innenstadtentwicklung und zur Entwicklung der Ortsteile grundsätzlich zu verhindern. Dies entspricht den Aussagen des Masterplanes Einzelhandel für die Stadt Hattingen.

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung sowie die vorhandene Gewerbeflächenknappheit machen daher eine Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Auf diese Weise wird dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hattingen sowie der Sicherung der Nahversorgung der Hattinger Bevölkerung Rechnung getragen.

Neben der planerischen Steuerung der Art der baulichen Nutzungen im Plangebiet soll auch der Verkehr im Plangebiet auf der bisherigen bestehenden Grundlage weiterentwickelt werden. Das bisherige Straßennetz wird durch eine neue Verbindung ergänzt. Diese Verbindung zwischen der Kreisstraße und der Eickener Straße soll zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Erschließungsfunktion innerhalb des Quartiers beitragen.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Gerade vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen in Form von unzumutbaren Lärmimmissionen oberhalb der Richtwerte der TA-Lärm ausschließen.

1.3 Alternativen der Planung

Der Bebauungsplan dient vornehmlich der Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, der Sicherung von Gewerbeflächen sowie der Sicherstellung des Immissionsschutzes in einem bereits weitgehend baulich genutzten Umfeld. Die Untersuchung von generellen Standortalternativen erübrigt sich daher. Aufgrund der konkreten Anordnung bestehender baulicher Nutzungen ist auch für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen aus Sicht der Umweltbelange keine anderweitige Lösung erforderlich.

2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in Form der zweistufigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, sowie im Rahmen einer erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB statt.

Anregung aus der Öffentlichkeit sind ausschließlich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht worden. Diese bezogen sich hauptsächlich auf die Bereiche

- Steuerung des Einzelhandels,
- Festsetzung von Gewerbegebieten,
- Festsetzung einer Verkehrsfläche
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Es wurde angeregt, weitere Einzelhandelsnutzungen zuzulassen oder sogar zumindest teilweise von der Festsetzung von Gewerbegebieten abzusehen, und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festzusetzen. Diesen Anregungen konnte nicht gefolgt werden. Ziel hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet ist die Sicherung, Stärkung und Attraktivierung der Hattinger Innenstadt und der Hattinger Ortszentren, so-

wie die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung. Dazu ist die Einschränkung, im Plangebiet keinen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zuzulassen, notwendig.

Eine Festsetzung von Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, verbunden mit einer Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, stünde nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Hattingen. Die Festsetzung von Gewerbegebieten ist durch einen Bedarf an Gewerbeflächen begründet.

Es wurde angeregt, auf die Festsetzung einer zusätzlichen Verkehrsfläche zu verzichten. Diese dient der verbesserten inneren Erschließung des Gewerbegebietes und wird – gutachterlich nachgewiesen – nicht zu unzumutbaren Immissionen führen. Die bestehende Situation des Plangebietes ist in verkehrlicher Hinsicht verbesserungsbedürftig, so dass dieser Anregung nicht gefolgt werden konnte.

Eine weitere Anregung bezieht sich auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf einer Privatfläche. Dieser Anregung konnte weitgehend entsprochen werden, indem diese Festsetzungen in der Fassung der erneuten Offenlage deutlich zurückgenommen wurden.

Abwägungsrelevante Anregungen von Behörden bezogen sich im Wesentlichen auf den Immissionsschutz. Dieser ginge einseitig zu Lasten der Unternehmen im Plangebiet.

Vor dem Hintergrund dieses Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung ist es jedoch erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gewährleisten und eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Gewerbestandort eröffnen, andererseits jedoch den Immissionsschutz der beschriebenen Wohngebäude sicherstellen. In der hier gegebenen Situation gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wonach jede Seite Einschränkungen hinzunehmen hat.

3 Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die umweltrelevanten Untersuchungen

- Umweltbericht
- Immissionsgutachten (afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik; Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ in Hattingen, Haltern, Januar 2011 und Ergänzungen Februar/März 2013), und
- Gefährdungsabschätzung (Dipl.-Geol. C. Schmidt; Bebauungsplan Nr. 141 „Gewerbe- und Sondergebiet Kreisstraße“ Hattingen, jetzt Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“, Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung, Herten, Februar 2006).

erarbeitet.

Die Erstellung einer dezidierten Artenschutzprüfung ist im vorliegenden Änderungsverfahren nicht notwendig. Die erste Stufe einer diesbezüglichen Vorprüfung untersucht das Artenspektrum und die Wirkfaktoren der Planung. Diese Wirkfaktoren auf den Artenschutz werden durch das Änderungsverfahren nicht tangiert, da es sich um keine Eingriffsplanung handelt (vgl. dazu auch die Aussagen dieses Umweltberichts). Verbote des

§ 44 Abs. 1 BNatSchG können somit nicht ausgelöst werden, Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Kreisstraße“ umfasst ausschließlich bereits bebaute oder nach § 34 zu beurteilende Grundstücke. Zudem sind Freiflächen nur absolut untergeordnet vorhanden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden. Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz sind nicht erforderlich.

Im Umweltbericht werden die Bestandssituation und die Auswirkungen in Bezug auf die folgenden Schutzgüter überprüft:

- Schutzgut Mensch (Lärmschutz, Erholung und Freizeit)
- Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: Die Beurteilung der stadt- und landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass die Realisierung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen haben wird. Diesbezüglich sind folgende Aspekte von entscheidender Bedeutung:

Im Plangebiet werden fast ausschließlich Flächen mit Biotoptypen eingenommen, die geringe und sehr geringe bioökologische Werte aufweisen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz als „streng geschützt“ zu beurteilende Arten sind nicht betroffen.

Es sind ausschließlich massiv anthropogen überformte Böden betroffen.

Die Schutzgüter Klima/Lufthygiene und Wasser sowie Mensch (Erholung) sind nicht nachhaltig oder erheblich betroffen.

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen von den umgebenden Straßen und der Bahnanlage vorbelastet. Wesentliche Änderungen ergeben sich diesbezüglich nicht, da entsprechend gutachterlicher Empfehlung einschränkende Festsetzungen für die Gewerbenutzungen in Form von Emissionskontingenten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Wesentlich ist, dass die Planung an einem bereits nahezu vollständig bebauten Standort stattfindet und keine weiteren Eingriffe durch die Planung ausgelöst werden. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Immissionsschutzes werden die diesbezüglichen Belange der im Plangebiet und dessen Umgebung lebenden Menschen berücksichtigt.