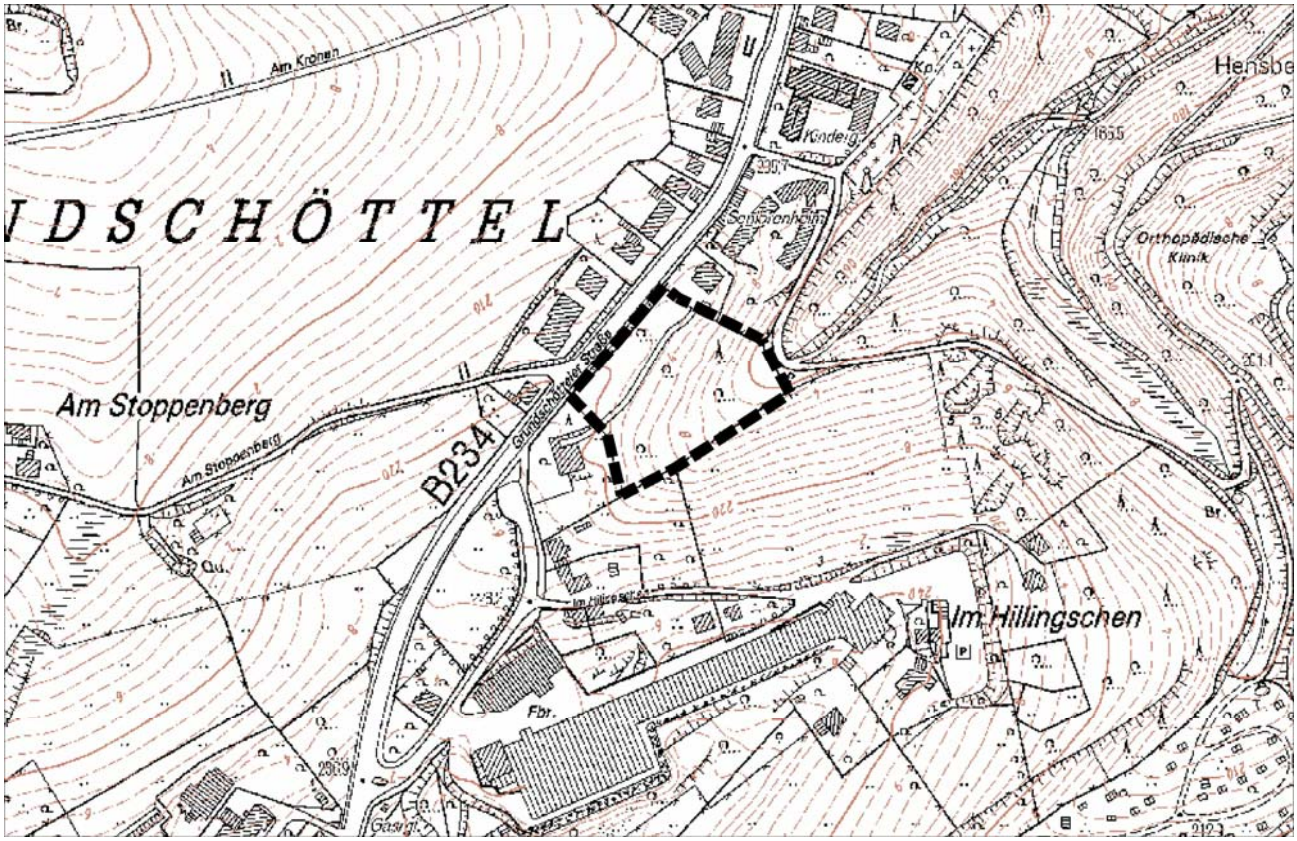
Stadt Wetter (Ruhr)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan
# Nr. 8 ”ESV-Wohnheim Grundschötteler Straße“

## Begründung zum Entwurf




23-09-10

## INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungplanes** | **2** |
| **2** | **Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Verfahren** | **2** |
| **3** | **Raumordnung und Landesplanung** | **3** |
| **4** | **Flächennutzungsplan** | **3** |
| **5** | **Situationsbeschreibung** | **4** |
| **6** | **Belange des Städtebaus** | **4** |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche | 5 |
| 7.3 | Stellplätze | 5 |
| 7.4 | Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen | 6 |
| 7.5 | Gestalterische Aussagen | 6 |
| 7.6 | Denkmalschutz | 6 |
| **8** | **Belange des Verkehrs** | **6** |
| 8.1 | Individualverkehr | 6 |
| 8.2 | Ruhender Verkehr | 6 |
| 8.3 | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | 6 |
| 8.4 | Rad- und Fußverkehr | 6 |
| **9** | **Belange der Ver- und Entsorgung** | **7** |
| 9.1 | Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser | 7 |
| 9.2 | Regenwasserentsorgung | 7 |
| 9.3 | Elektrizitäts- und Gasversorgung | 7 |
| 9.4 | Abfallbeseitigung | 7 |
| **10** | **Belange der Umwelt : Umweltprüfung** | **7** |
| 10.1 | Landschafts- und Naturschutz sowie Eingriffs- / Ausgleichsregelung | 8 |
| 10.2 | Artenschutz | 8 |
| 10.3 | Emissionen / Immissionsschutz | 9 |
| 10.4 | Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz | 11 |
| **11** | **Erschließungskosten** | **12** |
| **12** | **Bodenordnung** | **12** |

**Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „ESV-Wohnheim Grundschötteler Straße“**

| | |
|---|---|
| **Stadtteil:** | **Volmarstein (Grundschöttel)** |
| **Plangebiet:** | **Nordöstlich der Straße „Im Hilingschen“, südöstlich der Grundschötteler Straße (Bundesstraße 234)** |
| **Verfahrensstand:** | **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2 ) BauGB - Öffentliche Auslegung - sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** |

## 1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Grundschöttel, Flur 2, umfasst das Flurstück 1512 teilweise und wird begrenzt

| | |
|---|---|
| im Nordwesten: | ca. 91 m Richtung Süden durch die nordwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1512, |
| im Südwesten: | im rechten Winkel 35 m Richtung Südosten, durch eine Gerade in Richtung Süden auf die südöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1512, |
| im Südosten: | durch die südöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1512, |
| im Nordosten: | durch die nordöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1512. |

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.
Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 BauGB aus:
- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsplan)
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

Zu der Begründung gehören:
- der Umweltbericht,
- der Landschaftspflegerische Begleitplan und
- der Artenschutzfachbeitrag.

Zusätzlich ist als Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- der Vorhaben- und Erschließungsplan

beigefügt.

## 2 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Verfahren

Mit Schreiben vom 22.08.2008 hat die Evangelische Stiftung Volmarstein (ESV) gem. § 12 (2) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ihr Grundstück in Grundschöttel, Flur 2, Flurstück 1512 an der Grundschötteler Straße beantragt.
Die ESV plant als Vorhabenträger die Errichtung eines Wohnheimes für bis zu 30 Menschen mit Behinderung an dem Standort außerhalb des eigentlichen Zentralbereiches der Stiftung.
Der Standort ist ausgewählt worden, da er trotz der Lage in dem Ortseingangsbereich in die Ortslage integriert ist und in einer guten fußläufigen Erreichbarkeit zu verschiede-

nen Einkaufsmöglichkeiten, zu Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Freizeitangeboten und zu Ärzten etc. liegt. Die Grundversorgung für die Bewohner des Wohnheimes ist somit ebenso gegeben wie eine Teilnahme am öffentlichen Leben.
Aus Sicht der ESV und des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe als Fördergeber für die Baumaßnahme bietet das Grundstück optimale Voraussetzungen für das Vorhaben.

Auf der Grundlage des Antrages ist am 16.10.2008 im Rat der Stadt Wetter (Ruhr) nach Beratung im Hauptausschuss und im zuständigen Fachausschuss (Stadtentwicklungs- und Bauausschuss) der Aufstellungsbeschluss gefasst worden.
Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.
Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB notwendig.
Zudem ist der Beschluss zum parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr) als 1. Änderung gefasst worden.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.
Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.
Für die Durchführung des Vorhabens u.a. einschließlich der durch den Vorhabenträger zu erbringenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zur Bewältigung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Wetter (Ruhr) und dem Vorhabenträger als Regelungsinstrument zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB geschlossen.

Zunächst sollen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB können anschließend ggf. auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

## 3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.
Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen - weist das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ aus. Diese Darstellung erfolgt auch westlich der Grundschötteler Straße bzw. südlich und östlich des Planbereiches. Nördlich des Plangebietes ist direkt angrenzend an den Planbereich „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt, der den Siedlungsraum Grundschöttels umfasst. Die Bundesstraße 234 ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ gekennzeichnet.
Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt werden.

## 4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellung erfolgt ebenfalls östlich und südlich des Plangebietes. An das Plan-

gebiet grenzen im Norden und im Westen (über die B 234 hinaus) „Wohnbauflächen“ an, südlich „gewerbliche Bauflächen“ und östlich „Fläche für die Landwirtschaft“.

Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB und dem Gebietsentwicklungsplan kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wird (1. Änderung). Hierbei soll die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Die beabsichtigte Wohn-Nutzung ist innerhalb einer Wohnbaufläche bzw. eines „Allgemeinen Wohngebietes“ grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.
Dabei ist unerheblich, dass eine der Wohlfahrt dienende Stelle ein Wohnheim aus sozialen Gründen zwecks der Betreuung und Pflege von Menschen mit Behinderung errichtet. Wenn die pflegebedürftigen / betreuungsbedürftigen Personen / Bewohner gewillt und in der Lage sind, ein eigen gestaltetes Leben in häuslicher Umgebung i.S. des Begriffes Wohnen in dauerhafter Weise (Häuslichkeit) auszuführen, ist die Nutzung als Wohngebäude ohne Einschränkung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig.
Das Wohnheim ist als Pflegeheim i.S. einer Anlage für gesundheitliche oder soziale Zwecke im „Allgemeinen Wohngebiet“ zudem zulässig. Hierin unterscheidet sich das Vorhaben z.B. von Jugendheimen, Landschulheimen, Internaten, Studentenwohnheimen etc.

## 5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche an der Grundschötteler Straße, die im Norden und im Süden durch Gebäude der ESV flankiert werden. Nördlich des Plangebietes befindet sich das zweigeschossige Verwaltungsgebäude des Forschungsinstitutes Technologie-Behindertenhilfe (FTB). Im Süden sind in einem ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit Pult- / Flachdach die Einrichtungen von Forschung und Labor untergebracht. Die beiden Gebäude / Baugrundstücke sind durch einen Fußweg innerhalb des Plangebietes miteinander verbunden. Das Gebäude im Norden wird von der Grundschötteler Straße aus erschlossen, während das Gebäude im Süden von dem Wendebereich der Straße „Im Hilingschen“ erreicht werden kann.
Der Vorhabenbereich stellt sich heute als baumbestandene Fläche dar, die sich nach Südosten in die Ausläufer des Hensberges fortsetzt. Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen sind durch eine wechselnde Topografie und Geländesprünge gekennzeichnet. Zur Grundschötteler Straße hin wird das Grundstück mit einem zur Straße hin fallenden Wall abgefangen. Entlang des Plangebietes verläuft an der Grundschötteler Straße ein Fußweg.
Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich straßenbegleitende Wohnbebauung als „Wohnen im Außenbereich“. Die zweigeschossige Bebauung auf der Straßenseite befindet sich teilweise hinter einer straßenbegleitenden Baumpflanzung auf den Privatgrundstücken. Sie endet auf der Höhe des Forschungs- und Laborgebäudes mit einem Baugrundstück südlich der Einmündung „Am Stoppenberg“ in die Grundschötteler Straße.

## 6 Belange des Städtebaus

Das geplante Wohnheim für Menschen mit Behinderung soll mit zwei Bauteilen entlang des Verlaufes der Grundschötteler Straße errichtet werden. Die beiden Bauteile werden durch einen Erschließungskern miteinander verbunden werden.
Alle Bauteile sind mit zwei Vollgeschossen vorgesehen, die im Inneren barrierefrei ausgestaltet werden. Der Erschließungsteil soll dabei mit einem Flachdach abgeschlossen werden, während die anschließenden Bauteile mit einem Zeltdach mit einer Dachneigung von 5° (maximal 15°) vorgesehen sind.
In dem südlichen Bauteil sind im Erdgeschoss die zentralen technischen Räume sowie die Gemeinschaftsräume geplant, während im Obergeschoss einzelne

Bewohnerzimmer mit dem Gemeinschaftswohnbereich der Wohngruppe untergebracht werden. Diese Nutzung ist auch für zwei weitere Wohngruppen in den beiden Geschossen des nördlichen Bauteiles geplant.
Im Kellergeschoss ist unterhalb des nördlichen Bauteiles eine Tiefgarage konzipiert.
Die geplante bauliche Anlage stellt sich als solitäre Einheit dar, da auf der Ostseite der Grundschötteler Straße keine einheitlichen Hausfluchten vorhanden sind.

Die äußere Fahrerschließung des Vorhabenbereiches soll über eine Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Grundstück erfolgen. Eine separate Grundstückszufahrt für den Vorhabenbereich von der Grundschötteler Straße aus ist nicht beabsichtigt. In dem Gebiet selbst ist die o.g. Tiefgarage für die notwendigen vorhabenbezogenen Stellplätze vorgesehen.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „ESV Wohnheim Grundschötteler Straße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Baugebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.
Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges, der auf die ausschließliche Nutzung als „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ abzielt, sind in dem Vorhabenbereich ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude als Wohnheime für Menschen mit Behinderungen sowie
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die im funktionalen Zusammenhang mit den Wohngebäuden stehen.

Alle anderen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Bebauung eine offene Bauweise mit einer maximalen Zweigeschossigkeit beabsichtigt. Dabei soll die Höhenentwicklung der Zeltdach- / Flachdachbebauung - flach geneigte Dächer (maximal 15° Dachneigung) - durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt werden.
In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ / Vorhabenbereich wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 bestimmt. Eine Überschreitung für Stellplätze bzw. deren Zufahrten einschließlich der Tiefgaragenzufahrt ist zulässig.
Für die bauliche Anlage wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Tiefgarage und ihre Zufahrt werden als Flächen für Stellplätze besonders gekennzeichnet.
Südöstlich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird der anschließende Teil des Flurstückes 1512 als Wald festgesetzt, der nicht zu dem anrechenbaren Baugrundstück gehört. I. d. R. ist eine Abstandsfläche von 20 m zur Bebauung (hier: überbaubare Grundstücksfläche) und 10 m zu Nebenanlagen (z. B. Garagen, Gartenhütten etc.) einzuhalten. Der geringste Abstand zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Wald beträgt ca. 14 m. Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche Fläche und dem Wald besteht heute schon ein Höhenunterschied von ca. 4 m, so dass Schäden an Gebäuden durch umstürzende Bäume, auch vor dem Hintergrund der vorherrschenden Windrichtung, ausgeschlossen werden können. Daher ist der Abstand von ca. 14 m zu vertreten.

## 7.3 Stellplätze

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung als Wohnheim für Menschen mit Behinderung sind nur relativ wenige Stellplätze notwendig.
Es ergibt sich folgender Stellplatznachweis - Richtzahlen gemäß VV BauONW § 51.

1.3 Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen:
1 Stellplatz / 10-17 Wohnungen / Zimmer, mindestens jedoch 3 Stellplätze
Maximal 30 Wohnungen : Ø 13,5 (Durchschnitt aus 10 – 17 Wohnungen)
⇒ 2, 22 Stellplätze

Die Stellplätze werden in einer festgesetzten Tiefgarage (4 Stellplätze) nachgewiesen. Stell- / Parkplätze für Einsatzfahrzeuge (Krankenwagen, Arzt, Heimleitung etc.) sind zudem auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Verwaltungsgebäude) vorgesehen. Dieses gilt ebenso für 2 Besucherstellplätze.

### 7.4 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Maximalgeschossigkeit und der zulässigen Dachform / -neigung mit 9,00 m festgesetzt. Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten o.ä. zulässig.

### 7.5 Gestalterische Aussagen

Hinweis:
Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht getroffen.
Regelungen zu der Gestaltung der Fassaden, der Einfriedungen sowie zur Anlage der Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) werden in dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag vereinbart.

### 7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.
Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

## 8 Belange des Verkehrs

### 8.1 Individualverkehr

Das Plangebiet soll über eine Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Grundstück erfolgen. Eine separate Grundstückszufahrt für den Vorhabenbereich von der Grundschötteler Straße aus ist nicht beabsichtigt. Hier wird entlang des Plangebietes ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

### 8.2 Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen. Es verbleibt bei der Möglichkeit, entlang der Grundschöttler Straße im öffentlichen Straßenraum zu parken.

### 8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr und die Haltestellen in der Grundschötteler Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### 8.4 Rad- und Fußverkehr

Ein Zu- und Abgang, eine Verbindung zu dem die Grundschöttler Straße begleitenden Fußweg ist vorgesehen.
Weitere Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

## 9 Belange der Ver- und Entsorgung

### 9.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen im Bereich der Grundschötteler Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes.
Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.
Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 96 m³/ h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten, da ausreichend Löschwasser aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung steht

### 9.2 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz.
Durch die Vorhabenplanung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.
Grundsätzlich besteht eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG), da keine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet nicht bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.
Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob eine Versickerung, Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers ins östliche Gelände möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

### 9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

### 9.4 Abfallbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein vorhabenbezogenes Abfallmanagement. Der Vorhabenbereich kann zum Zwecke der Abfallentsorgung im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden „Erschließungsgrundstück“ des Verwaltungsgebäudes des FTB erschlossen werden.

## 10 Belange der Umwelt : Umweltprüfung

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung mit der Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen / Auswirkungen auf die Schutzgüter vorzunehmen, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind
Der **Umweltbericht** wird als Bestandteil der Begründung in einem separaten Textteil verfasst (Umweltbericht zum vB-Plan Nr. 8 „Wohnheim Grundschötteler Straße“, NZO GmbH, Bielefeld, Mai 2010).

Aufgrund der zeitlichen Parallelität zwischen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Deckungsgleichheit der Gebiete wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung verwiesen.
Darüber hinaus sind im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplan-Änderung keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen erkennbar.

Aufgrund der „Abschichtung“ der Planstufen vom vorbereitenden Bauleitplan zum verbindlichen Bauleitplan wird in der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes daher auf die Wiederholung des Umweltberichtes verzichtet.

Zu den einzelnen Umweltbelangen können folgende Aussagen getroffen werden.

## 10.1 Landschafts- und Naturschutz sowie Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.
Es ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines **Landschaftspflegerischen Begleitplanes** noch vorgenommen worden (Landschaftspflegerischer Begleitplan zum vB-Plan Nr. 8 „Wohnheim Grundschötteler Straße“, NZO GmbH, Bielefeld, Mai 2010).

Danach sind folgende Kompensationsmaßnahmen in dem Plangebiet vorzusehen:

- Aufforstung einer Grünlandbrache
- Umwandlung des Fichtenbestandes und
- Pflanzungen (Rot-Buchen).

Die Bilanzierung zwischen Ausgangszustand des vB-Plangebietes und anrechenbarer Kompensation nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 15.418 Flächenwerten, das innerhalb des vB-Plangebietes nicht abgedeckt werden kann. Der Kompensationsbedarf für die durch den vB-Plan Nr. 8 „ESV-Wohnheim Grundschötteler Straße“ entstehenden flächenhaften Eingriffe kann innerhalb des Geltungsbereiches des vB-Planes und durch die Maßnahmen auf weiteren Ersatzflächen vollständig gedeckt werden (Buchenwald-Aufforstung und Feldgehölzentwicklung). Somit können bei fachgerechter Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen die durch den vB-Plan Nr. 8 resultierenden flächenhaften Eingriffe in Biotope nach § 15 (2) BNatSchG vollständig ausgeglichen werden.

## 10.2 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zu Teil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).
Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Für die Bauleitplanung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (**Artenschutzfachbeitrag** zum vB-Plan Nr. 8 „Wohnheim Grundschötteler Straße“, NZO GmbH, Bielefeld, April 2010) erstellt worden.
Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der folgenden Minderungsmaßnahmen, die nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt werden, artenschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung nicht vorliegen.
„Bauzeitenbeschränkung zum Artenschutz:

Die Rodung der Bäume muss grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Arten (Anfang März bis Ende September) durchgeführt werden. Für diesen Zeitraum sind die eingriffsverursachenden Baumaßnahmen zu Beginn der Bauzeit auszuschließen."

Im Hinblick auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann somit vermieden werden, dass Tiere während der Brutzeit durch die Baumaßnahmen verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1 BNatschG] und während der Fortpflanzungszeit gestört werden [§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG].
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dennoch potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung beseitigt werden [§ 44 (1) Nr. 3]. Für die planungsrelevanten Arten sind aber mit Sicherheit im Waldgebiet nordöstlich des Plangebietes, aber auch in den Waldbereichen westlich der B 234 Biotope vorhanden, die eine vergleichbare Habitatausstattung für eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte und auch geeignete Nahrungshabitate der Arten aufweisen. Ein Verbotstatbestand wird nicht ausgelöst, da ausreichende Ausweichmöglichkeiten in deutlich störungsärmerer Umgebung vorhanden sind. Im räumlichen Zusammenhang bleibt die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungsstätten auch weiterhin erfüllt [§ 44 (5) BNatSchG] und es wird kein Verbotstatbestand ausgelöst.
Durch die Überbauung im Bereich des WA-Gebietes gehen potenziell genutzte Nahrungsreviere verloren. Die Arten haben jedoch überwiegend sehr große Reviere, so dass mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Flächen des vB-Plangebietes für diese Arten auch keine essentiellen Teillebensräume für die Jagd und die Jungenaufzucht darstellen. Durch die unmittelbar angrenzenden Wälder ist auch sichergestellt, dass ausreichende Ausweichmöglichkeiten für die Jagd erhalten bleiben. Für die hier betrachteten Arten ergeben sich durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte.
Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Arten abzuwenden.
Die Bauzeitenbeschränkung zwischen März und September kommt auch den weiteren potenziellen, aber nicht planungsrelevanten Brutvogelarten und Nahrungsgästen im Plangebiet zugute.
Die oben genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten abgeleitet. Bei fachgerechter Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst.
Beeinträchtigungen und Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von möglichen essentiellen Nahrungs- und Jagdhabitaten der streng und besonders geschützten Arten können ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.
Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich.

## 10.3 Emissionen / Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch das innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässige Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Die Auswirkungen der südlich des Plangebietes an der Straße „Am Hilingschen" gelegenen gewerblichen Nutzung (Luftlinie rd. 200 m) sind im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Festzustellen ist, dass sich bereits heute in kürzerer Entfernung zu dem Gewerbestandort wohngenutzte Gebäude befinden, die einen Schutzanspruch reklamieren können.
Zu berücksichtigen ist die Belastung durch Verkehrslärm der Grundschötteler Straße als Bundesstraße für den Planungsfall.

Zu beiden potenziellen Lärmimmissionen ist eine „Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „ESV-Wohnheim“ an der Grundschötteler Straße“ – Ing.-Büro für technische Akustik und Bauphysik E. Bauer und Partner GmbH, Dortmund, April 2010 erstellt worden.
Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung im Plangebiet keinerlei Geräuschimmissionen, verursacht durch südlich des Plangebietes an der Straße „Am Hilingschen“ gelegene gewerbliche Nutzung festgestellt wurden. Orientierende Geräuschmessungen im Nahfeld des Betriebes (Messpunkt Im Hilingschen) ergaben einschließlich aller Fremdgeräusche Beurteilungspegel von Lr = 57 – 58 dB(A). Aufgrund der stichprobenhaft ermittelten Messwerte, insbesondere aber aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse und der vorhandenen Wohnbebauung können Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes hinsichtlich des Gewerbebetriebes im Plangebiet mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Berechnungen bzgl. des Verkehrslärms zeigen, dass sich sowohl während des Tages- als auch während des Nachtzeitraums Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) an den Fassaden des geplanten Wohnheims ergeben. An der, der ‚Grundschötteler Straße’ abgewandten Südostfassade des geplanten Wohnheims, an der sich gemäß Vorplanung auch die Freisitze des Wohnheims befinden, wird der schalltechnischen Orientierungswert gemäß DIN°18005 im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.
Für das am stärksten belastete 1.°Obergeschoss ergeben sich an den der ‚Grundschötteler Straße’ zugewandten Fassaden (Nord/West-Fassade des Wohnheims) Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) im Tages- und 62 dB(A) im Nachtzeitraum.

Für die geplante Wohnbebauung ergeben sich an den Fassaden des geplanten Wohnheims Lärmpegelbereich I und II (Südostfassade), Lärmpegelbereiche III und IV (Nordost- und Südwestfassade) und Lärmpegelbereich V (Nordwestfassade) nach DIN 4109.

Es resultiert daraus ein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Umsetzung entsprechender Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen - z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen (z.B. durchgängige Carportzeile entlang der Grundschötteler Straße - sind ortsuntypisch.
Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Grundschötteler Straße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Wohnnutzung zu schaffen.
Das gesamte Umfeld ist geprägt durch eine überwiegende Wohnhausbebauung, die sich beiderseits entlang der Grundschötteler Straße als straßenbegleitende Bebauung in Form einer freistehenden Einzelhausbebauung darstellt.
Charakteristisch sind hier Vorgärten mit geringen Tiefen, die größtenteils gärtnerisch angelegt sind und Blickbeziehungen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche gewährleisten. In den seitlichen Abstandflächen der Wohnhäuser befinden sich Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen bzw. Carports.
Da die charakteristische offene Bauweise und die „Gebäudestellung als straßenbegleitende Bebauung beibehalten werden soll, ist ein deutliches Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll. Zudem würden hierdurch Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich. Aus schalltechnischer Sicht sollten günstige Grundrisslösungen (Aufenthaltsräume auf der schallabgewandten Seite) für das geplante Wohnheim vorgesehen werden. Aufgrund der Tatsache, dass an der der Grundschötteler Straße zugewandten Fassade der kritische Grenzwert nach 16. BImSchV von tagsüber L = 70 dB(A) über-

schritten wird, sollten Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohn- und Schlafräume) in diesem Bereich vermieden werden.
Passive Schallschutz-Maßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile - Außenwände, Fenster und Dachflächen - sofern es sich um Außenflächen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 handelt.
Es werden daher folgende passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt:

„Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Dachflächen) von Wohnhäusern müssen die im Folgenden genannten resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gewährleisten. Ergänzend sind die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster bei üblichen Fensterflächenanteilen von 30 – 40 % und massiver Bauweise der Außenwände angegeben.

| | | |
|---|---|---|
| LPB I und II (Fenster SSK 2) | nach DIN 4109 | erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB |
| LPB III (Fenster SSK 2) | nach DIN 4109 | erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB |
| LPB IV (Fenster SSK 3) | nach DIN 4109 | erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB |
| LPB V (Fenster SSK 4) | nach DIN 4109 | erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB |

LPB = maßgebliche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das 1. OG gemäß Feststellung durch GERÄUSCHIMMISSIONS-PROGNOSE NACH DIN 18005 ZUM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 8 'ESV-WOHNHEIM' AN DER GRUNDSCHÖTTELER STRASSE IN 58300 WETTER (RUHR) – Ing.-Büro für technische Akustik und Bauphysik E. Bauer und Partner GmbH, Dortmund, April 2010.

Es wird empfohlen an der der Grundschötteler Straße zugewandten Fassade ausschließlich Fensteröffnungen bzw. Räume von untergeordneten Nutzungen wie Bad, WC, Treppenhaus, Flur, Abstellraum, Küche etc. vorzusehen.“

Herkömmliche dichtschließende Fenster mit Wärmeschutzverglasung nach EnEV erfüllen die Anforderungen nach SSK 2 Richtlinie VDI 2719.
Bei einem Mittelungspegel außen nachts über 50 dB(A) sind entsprechend der VDI 2719 in den Häusern die Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume mit zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen. Die Schalldämmung der Fenster darf durch den Einbau geeigneter Zulufteinheiten nicht verschlechtert werden. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

Der planbedingte Verkehr wird keinen wesentlichen Mehrlärm auslösen.

Durch die Planung für das Gebäude, das straßenbegleitend zur Grundschötteler Straße vorgesehen ist, sind ggf. Belange der Luftbelastung für die Wohnbebauung zu berücksichtigen. Die Rahmenbedingungen der Belüftung des Straßenabschnittes werden sich durch die geplante Bebauung innerhalb der offenen Bauweise entlang der Straße nicht verändern. Im weiteren Verfahren ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen, ob eine Berechnung der potentiellen Luftbelastung durchgeführt werden muss, oder ob Erfahrungswerte für den Abschnitt vorliegen. Die zulässige Belastung muss dabei bei dem Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid (NO2) unterhalb des Grenzwertes der 22. BImSchV in Höhe von 40 µg/m³ liegen. Für Feinstaub (PM10) liegt der Grenzwert ebenfalls bei 40 µg/m³ und die Überschreitungstage für PM10 bei maximal 35 Tage.

## 10.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.
Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Durch das Plangebiet verlaufen keine Gewässer. In dem Plangebiet sind Quellen bzw. Quellfassungen im östlichen Teilbereich vorhanden.

Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.
Erosionen sind bei einer Bebauung in dem westlichen Teil des Plangebietes trotz des bewegten Geländes nicht zu erwarten.
Innerhalb des Plangebiets sind nach heutigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden.
Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Plangebietes nicht zu erwarten.
Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

## 11 Erschließungskosten

Kosten für die Stadt Wetter (Ruhr) aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.
Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Erschließungsmaßnahmen außer der Verlegung der Hausanschlüsse betroffen.
Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger der Stadt Wetter (Ruhr) abgeschlossen.

## 12 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Wetter (Ruhr)

i.V. Sell
Fachbereichsleiter Bauwesen

Bielefeld / Wetter (Ruhr), im September 2010

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

---
Dipl.-Ing. Jens-Peter Huesmann

**Anlage 1: Ansichten der Vorhabenplanung (ohne Maßstab)**

Süd / West

Nord / Ost

## VORENTWURF 9

Wohnheim für Menschen mit Behinderungen
Gründschötteler Straße
Volmarstein

Evangelische Stiftung Volmarstein
Hartmannstraße 24
58300 Wetter

Bauherr: Architekt:

**Ansichten 02** **1 : 100**

DATUM: 04.08.2009 Plan-Nr.: **

B

**Brand** Architekten
Architektur + Bauleitplanung
Hornscher Weg 27
[illegible] Lengo
Fon: 0 [illegible] 01.57 00-0
Fax: 0 [illegible] 01.57 00-11
info@brandarchitekten.de
www.brandarchitekten.de

**Anlage 2: Die der Vorhabenplanung zugrunde liegenden Fachgutachten**

- Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „ESV-Wohnheim“ an der Grundschötteler Straße – Ing.-Büro für technische Akustik und Bauphysik E. Bauer und Partner GmbH, Dortmund, April 2010
- Artenschutzfachbeitrag zum vB-Plan Nr. 8 „Wohnheim Grundschötteler Straße“, NZO GmbH, Bielefeld, April 2010
- Umweltbericht zum vB-Plan Nr. 8 „Wohnheim Grundschötteler Straße“, NZO GmbH, Bielefeld, Mai 2010
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum vB-Plan Nr. 8 „Wohnheim Grundschötteler Straße“, NZO GmbH, Bielefeld, Mai 2010