

Beschlossen/Vorgestellt in der
Sitzung des

- Rates vom 20.09.2007
- Hauptausschuß vom 06.09.2007
- SBA 3/2007 vom 08.05.2007

1. Änderung des

Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Wetter (Ruhr)

„Alt - Wetter - Zentrumserweiterung“

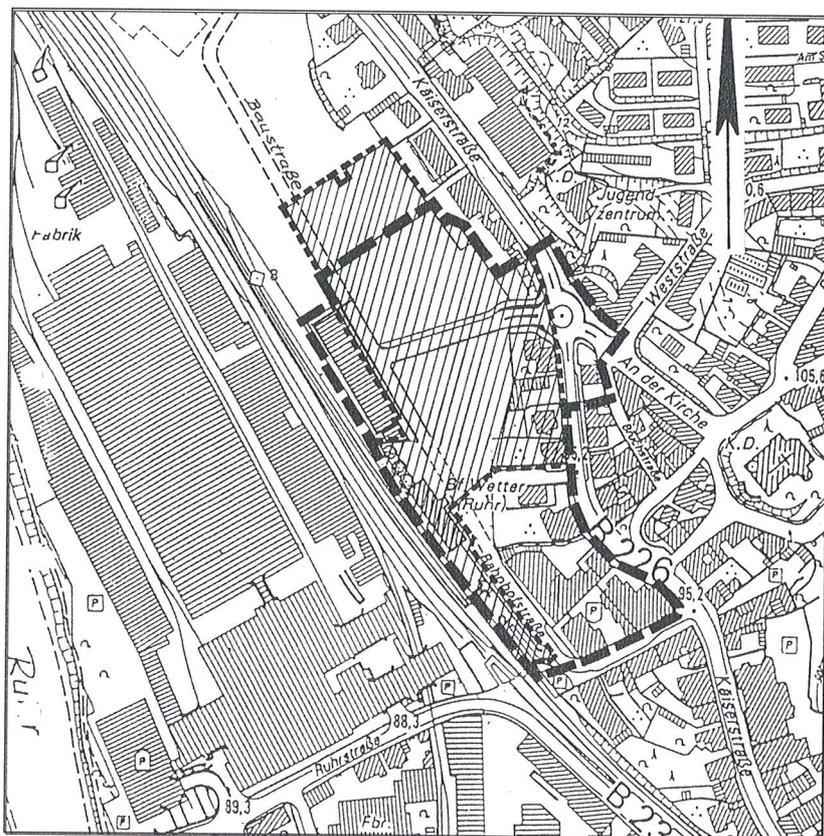
Begründung Entwurf

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Diese Begründung besteht aus 2 Teilen:

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Teil 2: Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Begleitplan



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgebiet	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Änderungsbereichs	2
2	Planungserfordernis und Planverfahren	2
2.1	Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung und 1. Änderung	2
2.2	Bebauungspläne.....	5
2.3	Umweltbericht.....	5
3	Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme.....	5
3.1	Planungsrechtliche Situation - Besonderes Städtebaurecht.....	5
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.3	Geländebeziehungen	6
3.4	Altlasten.....	6
3.5	Landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Bestand	6
3.6	Lärmimmissionen	7
3.7	Einzelhandel	8
4	Übergeordnete und sonstige Planung	10
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	10
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
4.3	Fachplanungen.....	10
4.4	Informelle Planungen.....	11
5	Planerische Festsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung, bauliche Höhe	13
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugestaltung	15
5.4	Äußere und innere Erschließung	16
5.5	Ver- und Entsorgung	17
5.6	Flächen der Deutschen Bahn AG	17
5.7	Kennzeichnung von Altlasten.....	17
5.8	Grüingestaltung / Öffentliche Grünfläche.....	18
5.9	Gestalterische Festsetzungen	18
5.10	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	18
5.11	Schallschutz.....	19
6	Kosten.....	20
7	Flächenbilanz.....	21

1 Planungsgebiet

Die Stadt Wetter (Ruhr) als ein Mittelzentrum in der südlichen Ballungsrandzone des Ruhrgebiets hat seit Jahren mit einer stetigen funktionellen Schwächung ihres Zentrums zu kämpfen. Bedingt durch strukturelle und städtebauliche Mängel ist ein im Vergleich zu anderen Mittelzentren überproportional hoher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen.

Um diesen Entwicklungstrend zu stoppen und die Innenstadt zu stärken und zu attraktivieren strebt die Stadt Wetter (Ruhr) die städtebauliche Entwicklung der derzeitigen Brachfläche nördlich des Bahnhofes an. Das Planungsgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 umfasst den südlichen Bereich der Brachfläche. Der angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 mit seinen zwei Änderungen hat ergänzend die Stärkung der Innenstadt und des Bahnhofsquartiers als Wohnstandort zum Ziel.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Änderungsbereichs

Das Plangebiet, das durch den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 gefasst wird, befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrumsbereich, der Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet wahrnimmt. Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst die Fläche zwischen der Kaiserstraße im Osten, den Gleisanlagen der DB AG im Westen und grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.43 „Alt-Wetter – Rheinformgelände“ im Norden. Die südliche Kante stellt einen Teilabschnitt der Bahnhofstraße dar.

Das städtebauliche Umfeld ist im Westen durch die Bahnlinie geprägt, die sich in Nord-Süd-Richtung parallel zur Grenze des Plangebietes erstreckt. Daran schließen die Betriebsgebäude der DCC Demag Cranes & Components an.

Im Osten erstreckt sich entlang der Kaiserstraße kleinteilige Bebauung mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung mit einem typischen Kerngebietscharakter. Im Norden schließt die Fläche für die Wohnbebauung an. Derzeit werden hier 3-geschossige Reihenhäuser errichtet.

Der Änderungsbereich wird durch die Kaiserstraße (B 226) im Osten, die geplante Wohnbebauung im Norden bzw. die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 und die Gleistrassen im Osten abgegrenzt. Südlich grenzt der Änderungsbereich an Teile der Bahnhofstraße. Der Änderungsbereich bezieht im Norden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.43 mit ein.

Der gesamte Planungsraum des Bebauungsplans Nr.42 hat eine Fläche von ca. 2 ha. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kaiserstraße und den Kreisverkehrsplatz und im weiteren durch die neue Erschließungsstraße als Verlängerung der Bahnhofstraße.

2 Planungserfordernis und Planverfahren

2.1 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung und 1. Änderung

Anlass für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 42 und 43 waren verschiedene Defizite, die die Erarbeitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verlangten. Das Zentrum der Stadt Wetter (Ruhr) hat substantielle städtebauliche Probleme, die seine Funktionsfähigkeit erheblich beeinträchtigen:

- hohe Verkehrsbelastung entlang der Kaiserstraße mit geringer Aufenthaltsqualität
- z.T. mangelhafter Zustand der Gebäude in der Kaiserstraße
- hohe Verödungstendenzen im zentralen Versorgungsbereich
- Altlastenbelastung der ehemaligen Industriefläche
- städtebaulich ungeordnete Situation im Entwicklungsbereich

Ziel der Bebauungsplanung ist eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen und dem zentralen Innenstadtbereich durch Schaffung von durchgrünter Wohnbebauung, eines Einkaufszentrums, einem zentralen Busbahnhof sowie eines kulturellen Mittelpunktes mit dem Bahnhofsgebäude seine ursprüngliche Funktion zurück zugeben.

Die Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.42 die Funktionsfähigkeit des Zentrums Alt-Wetter zu sichern und zu stärken und dem Kaufkraftabfluss von nahezu 50 %¹ durch die Schaffung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum im Bahnhofsquartier entgegen zu wirken, konnte im Rahmen der angestrebten Planung, die im Bebauungsplan Nr.42 „Alt-Wetter – Zentrumserweiterung“, festgeschrieben worden ist, nicht erreicht werden und soll mit dieser Änderung umgesetzt werden.

Bereits das Gutachten von Econ-Consult kommt 1996 zu dem Ergebnis, dass die Branchenzusammensetzung der Geschäfte im Zentrumsbereich von Alt-Wetter erhebliche Lücken bei der Versorgung im Bereich des periodischen und episodischen Bedarfs aufweist. Das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (Econ-Consult, August 2000) bestätigt der Stadt Wetter (Ruhr) im weiteren einen Bedarf für eine zusätzliche Einzelhandelsansiedlung im Kernbereich von Wetter und begrüßt, dass eine zusätzliche großflächige Einzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche (damals von ca. 4000 m²) in der Innenstadt entsteht. Die Zuordnung zum Zentrum des Siedlungsschwerpunktes steht außer Zweifel, so dass der regionale Konsens besteht.

Eine aktuelle Einzelhandelsuntersuchung zum Einzelhandel in der Stadt Wetter (Ruhr) vom Büro Dr. Acocella von November 2005 kommt erneut zu dem Ergebnis, dass der Kaufkraftabfluss aus der Stadt Wetter (Ruhr) bei nahezu 50 % liegt. Gleichzeitig zeichnet sich der Wetteraner Einzelhandel durch eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur aus. Derzeit weisen etwa zwei Drittel aller Betriebe in Wetter eine Verkaufsfläche von bis 100 qm auf, Betriebe von mehr als 2.000 m² sind nicht vorhanden. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen sind insgesamt sehr hohe Kaufkraftabflüsse festzustellen. Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen mit Ausnahme des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel, ebenfalls deutliche Kaufkraftabflüsse vor. Dieser sehr hohe Kaufkraftabfluss kann nur durch ein attraktives Einzelhandelsangebot verringert werden.

Die Untersuchung konstatiert im weiteren, dass ein Einzelhandel mit Magnetfunktion in der Wetteraner Innenstadt fehlt. Die voranschreitenden Leerstände im bestehenden Geschäftszentrum in der Kaiserstraße und Königstraße weisen zudem auf funktionale Probleme der Innenstadt hin.

Im Jahre 2002 wurde seitens der DSK als Treuhänder der Stadt Wetter (Ruhr) ein Investorenwettbewerb für den Einzelhandel durchgeführt, der nicht zu dem Ergebnis geführt hat, dass eine umsetzungsfähiges städtebauliches Konzept wie Nutzungskonzept für den Einzelhandelsstandort gefunden wurde und die vorgesehene Fläche an einen Investor veräußert werden konnte.

Die geführten Verhandlungen und die derzeit von einem Investor vorgelegte Planung machen deutlich, dass die ursprünglich vorgesehene Baufläche nicht ausreicht, um ausreichend Verkaufsfläche, mit den dazugehörigen Nebenflächen (z.B. Lager, Anlieferung etc) sowie Stellplätze zu verwirklichen. Um u.a. ein städtebaulich sinnvolles wie wirtschaftlich tragfähiges Einzelhandelsvorhaben im Bahn-

hofsquartier zu ermöglichen ist eine entsprechende Planänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Alt-Wetter – Zentrumserweiterung“ durchzuführen.

Deshalb wird die MK-Fläche für den Einzelhandel mit ergänzenden Dienstleistungen vergrößert, was zu einem Wegfall eines Baublocks für den Wohnungsbau führt. Im weiteren wird die Erschließungsstraße vom Kreisel ausgehend verschwenkt und der ursprünglich für den Wohnungsbau vorgesehene Baublock in das Konzept für das Einzelhandelszentrum mit einbezogen. U.a. zur Realisierung eines sinnvollen Grundrisses und um eine Anbindung an die derzeitige Hauptgeschäftsstraße in Alt-Wetter zu schaffen, wird das Kerngebiet bis hin zur Kaiserstraße erweitert. Dies bedeutet, dass die vorhandene Bebauung entlang der Kaiserstraße 58 bis 64 überplant wird.

Städtebauliche Konzeption

Durch die Schaffung eines Einzelhandelszentrum in direktem Anschluss an das derzeitige Geschäftszentrum soll das bestehende Geschäftszentrum reaktiviert, gestärkt und die derzeitigen Verdichtungstendenzen aufgehalten werden. Der Standort am Bahnhof ist dabei der einzige Standort in der Innenstadt, an dem ein großflächiges Einzelhandelszentrum mit Magnetfunktion in der Wetteraner Innenstadt errichtet werden kann. Somit besteht die städtebauliche Notwendigkeit hier eine hohe Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche zu erreichen. Durch die vorhandene Topografie wird es ermöglicht einen ebenerdigen Hauptzugangsbereich von Seiten des Bahnhofsvorplatzes und einen Zugang von der Kaiserstraße zu eröffnen. Somit entsteht ein Einzelhandelszentrum über 2 Ebenen. Im dritten Geschoss und ggf. vierten Geschoss werden Wohnungen oder ergänzende Dienstleistungen angeboten.

Das oberste Planungsziel, durch die Etablierung eines Einzelhandelsstandortes mit ergänzenden Dienstleistungen und die Schaffung eines Einzelhandelsmagneten die Innenstadt zu stützen und gemäß den heutigen funktionalen Anforderungen ein entsprechend zusammenhängendes Einkaufszentrum zu schaffen, wird durch die Planänderung verfolgt. Gleichzeitig soll ein städtebaulich, markanter Solitär und Anziehungspunkt als Entreé für das Geschäftszentrum in der Innenstadt Alt-Wetter entstehen, der gleichzeitig das vorhandene Umfeld berücksichtigt. Ein weiteres Planungsziel ist es, den Bahnhofsvorplatz architektonisch attraktiv zu begrenzen und zu fassen und eine baulich-räumliche Aufwertung zu erreichen. Hierbei ist die bestehende Ausbauplanung für den Bahnhofsvorplatz zu berücksichtigen.

Im weiteren soll die fußläufige Verbindung zwischen Bahnhofsvorplatz und der Kaiserstraße durch das Einkaufszentrum gesichert werden.

Die im Bebauungsplan Nr.42 festgesetzte Mischbaufläche MI1 und MI2, d.h. der Kopfbau und südliche Seitenflügel des U-förmigen Baublocks sowie der nördliche Seitenflügel des Baublocks, welches als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, müssen infolge dessen geändert werden. Weitere grundsätzliche Änderungen beziehen sich auf die verschwenkte Erschließungsachse sowie die Vergrößerung des Kerngebietes.

Durch die Verschwenkung der Erschließungsstraße fällt im weiteren die ursprünglich vorgesehene Spielplatzfläche sowie ein Teil des Fuß- und Radweges weg. Ersatz für die Spielfläche wird teilweise durch die Ausgestaltung des dem Wohnungsbau vorgelagerten Grünzuges als beispielbarem Freiraum geschaffen. Durch die Änderung des städtebaulichen Konzeptes für den Wohnungsbau wird nur noch der zum Einzelhandelsstandort benachbarte Wohnblock als Geschosswohnungsbau realisiert. Innerhalb des U-förmigen Wohnblocks ist ein Angebot an Spielmöglichkeiten – hier speziell für Kleinkinder – zu schaffen.

¹ siehe: Einzelhandelsuntersuchung, Dr. Acocella – Büro für Stadt – und Regionalentwicklung, November 2005

Zusätzlich wird der Bereich des Bahnhofsgebäudes überplant. Bis 2004 war der Bereich planfestgestelltes Gelände und im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Mit dem Kauf des Bahnhofsgebäudes und der südöstlich angrenzenden Fläche im Juli 2004 ist die Stadt Wetter (Ruhr) Eigentümerin geworden. Mittlerweile ist das Bahnhofsgebäude mit angrenzender Fläche entwidmet worden, so dass die Planungshoheit nun bei der Stadt Wetter (Ruhr) liegt. Das Bahnhofsgebäude wird umgenutzt. Der südliche Teil des Bahnhofsgebäude wird im EG sowie 1.OG ab Mitte 2007 durch die städtische Bibliothek sowie eine gastronomische Nutzung genutzt. Darüber hinaus sollen in den Obergeschossen Dienstleistungsbüros und ggf. eine Wohnung eingerichtet werden.

2.2 Bebauungspläne

Durch die Bebauungsplanänderung werden in Teilbereichen folgende Bebauungspläne ersetzt:

- Nr. 42 „Alt-Wetter – Zentrumserweiterung“
- Nr. 43 „Alt-Wetter – Rheinformgelände“

2.3 Umweltbericht

Der Änderungsbeschluss für die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist am 11.11.2003 gefasst worden und somit nach altem Recht durchgeführt worden. Aufgrund der Baugesetzbuchnovelle 2004, die gemäß Überleitungsvorschrift vorgibt, dass Verfahren die nicht bis zum 20.07.2006 abgeschlossen wurden nach neuem Recht durchzuführen sind, ist zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.42 ergänzend ein Umweltbericht erarbeitet worden. Dieser ist Teil der Begründung (siehe Teil II) und wird bei der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt.

Mit der Planänderung wird das Planungsrecht für ein Einkaufszentrum geschaffen, dass den entsprechenden Schwellenwert (Nr. 18.6) der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG von 5.000 m² überschreitet und somit UVP pflichtig ist. Die Umweltprüfung wird dabei nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 UVPG).

3 Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme

3.1 Planungsrechtliche Situation - Besonderes Städtebaurecht

Zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt Alt-Wetter“ hat der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) am 07.03.1996 auf der Grundlage der Voruntersuchungen eine Satzung nach § 165 ff. BauGB beschlossen, die seit dem 28.06.1996 rechtsverbindlich ist. Die Bebauungspläne Nr.42 und 43 der Stadt Wetter (Ruhr) schaffen das notwendige Baurecht. Ihre Geltungsbereiche decken das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme vollständig ab.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen abgesehen vom Gebäudebestand im Plangebiet des Bebauungsplans Nr.43 u. Nr.42 sind von der DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, als treuhänderischer Entwicklungsträger für die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt Alt-Wetter“ erworben worden und befinden sich somit im Besitz der DSK.

3.3 Geländeverhältnisse

Zwischen der Kaiserstraße und der Bahnlinie beträgt der Höhenunterschied ca. 5m. Von Norden nach Süden fällt das Gelände um rund 2m ab. Der höchste Punkt befindet sich mit ca. 96 m ü. N.N. im Südosten, der niedrigste mit ca. 89 m ü. N. N. im Nordwesten.

3.4 Altlasten

Bedingt durch die langjährige industrielle Nutzungsgeschichte von Flächen im Planungsgebiet sind Verunreinigungen des Untergrundes erfolgt. Zur Klärung der Bodenbelastung und Durchführung der Altlastensanierung sind mehrere Gutachten durch das Büro Geo-Consult (Bochum 1997) erstellt worden.

Die Untersuchungen ergaben an verschiedenen Stellen geringfügige bis massive Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen. Für diese Fläche erfolgte daher eine flächenhafte Auskoffnung und Entsorgung sowie eine Verfüllung mit unbelastetem Erdreich. Die Sanierung des ehemaligen Rhein-form-Geländes im Innenstadtbereich von Alt-Wetter ist mittlerweile abgeschlossen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass unter dem Sanierungshorizont noch Belastungen vorhanden sein können. Im Bebauungsplan sind die Flächen, die oberflächlich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren, nachrichtlich gekennzeichnet.

3.5 Landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Bestand

Aufgrund der ehemals intensiven Flächennutzung weist das Planungsgebiet derzeit nur einen geringen Bestand an Vegetationselementen auf. Derzeit hat sich auf der aufbereiteten Fläche Übergangsvegetation gebildet.

Ein vom Entwicklungsträger DSK beim Landschaftsplanungsbüro Landschaft + Siedlung, Recklinghausen, in Auftrag gegebener Grünordnungsplan zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt zu dem Schluß, daß aufgrund der extremen anthropogenen Überformung dieses Bereiches eine planerische Entwicklung (unter Berücksichtigung einer teilweisen Entsiegelung, Anpflanzung von Bäumen, Anlage von Grünflächen) in jedem Fall zu einer Verbesserung der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Situation führen wird.

Die derzeitige Situation stellt sich im Änderungsbereich so dar, dass das Gebiet nach der erfolgten Altlastensanierung, brach liegt. Auf der südlichen Fläche ist aufgrund dessen, dass die ursprünglich für den Einzelhandel vorgesehene Baugrube nach der Altlastensanierung nicht verfüllt wurde, eine Art künstliches Gewässer entstanden, das mittlerweile nach BArtSchV besonders geschützten Tierarten (Amphibien und Libellen) als Lebensraum dient. Nach der faunistischen Einschätzung der Biologen des Büros Hamann & Schulte, Gelsenkirchen sind die vorkommenden Amphibien im mittleren Ruhrtal häufig und weit verbreitet und gehen auf Aussetzungen der Ruhr-Universität Bochum zurück. Der Verlust dieses örtlichen Vorkommens ist somit als nicht erheblich anzusehen. Die Bedeutung des Gewässers für die Libellenarten wird im weiteren als ersetzbar eingestuft. Als Maßnahme wird vorgesehen, die Verfüllung des Gewässers im Herbst außerhalb der Laich- und Überwinterungszeit durchzuführen, damit Laich und Larven, die nicht ausweichen können, nicht beeinträchtigt werden. Da die Durchführung der städtebauliche Entwicklungsmaßnahme aus Gründen des Gemeinwohls geschieht, ist der Befreiungstatbestand nach §62 BNatSchG gegeben. Durch die 1.Änderung wird die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche und die Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches verfolgt. Dies entspricht den Leitlinien der Bauleitplanung u.a. der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach §1 Abs.6 Nr.4 BauGB und der Bodenschutzklausel nach §1a Abs.2 BauGB. Im weiteren besteht bereits Planungsrecht aufgrund

des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42. Ein Befreiungsantrag ist bei der unteren Landschaftsbehörde gestellt.

Im Nordosten durchfließt der Schnodderbach das Untersuchungsgebiet, der in diesem Bereich jedoch vollständig verrohrt ist. Insgesamt weist das Gebiet insgesamt keine hochwertigen Strukturen auf.

3.6 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kaiserstraße (B 226), zur Bahnstrecke Essen - Hagen - Kassel bzw. zur S-Bahnlinie Dortmund - Witten - Wetter - Hagen sowie zu mehreren Gewerbebetrieben. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen hat die Stadt Wetter (Ruhr) bereits 1997 vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. Ritterstaedt ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage des im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudekonzeptes erstellen lassen.

Das schalltechnische Gutachten kommt insgesamt zu dem Schluß, daß besonders in den Randbereichen der Kaiserstraße erhebliche Lärmimmissionen zu verzeichnen sind, die sich maximal auf ca. 70 dB (A) belaufen. Nennenswerte Immissionen, die zu einer Belästigung der Wohnbevölkerung führen könnten, finden sich aber auch in den anderen Bereichen des Planungsgebietes. Im Planbereich werden an fast allen Hausfronten passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich, die zur Wahrung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse beitragen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen worden.

Aufgrund der geänderten Planung wurde das vorliegende schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Ritterstaedt im Auftrag der Stadt Wetter (Ruhr) angepasst (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.42 „Innenstadt Alt-Wetter“, Neuss, 24.05.2005). Der Gutachter hat die durch die geänderte Planung insbesondere durch den Verschwenk der Straßenführung, der Vergrößerung der Fläche für den Einzelhandelsbetrieb und dem Betrieb des Parkhauses hervorgerufenen Lärmemissionen untersucht. Im weiteren werden Aussagen zu den Anforderungen an den Schallschutz durch die Umnutzung des Bahnhofsgebäudes getroffen bzw. Schallschutzmaßnahmen empfohlen sowie die Auswirkungen einer unterschiedlichen Führung des Busverkehrs untersucht.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis: Tagsüber erreichen die Beurteilungspegel an den zur Bahnstrecke weisenden Hausfronten der Wohnhäuser Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) auf, nachts liegt der Beurteilungspegel nur 5 dB(A) niedriger. An der Kaiserstraße werden Pegel von tagsüber knapp 70 dB(A) festgestellt. Dementsprechend werden weiterhin passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Diese sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt worden. Eine geringfügige Erhöhung der Schallschutzanforderungen ergeben sich bei dem U-förmigen Wohnblock sowie an der nordöstlichen Gebäudeseite des Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäudes für Wohnungen und Büroräume. Hier wurden die textliche Festsetzung ergänzt. Der Schallschutzgutachter empfiehlt im weiteren an allen im Plangebiet vorhandenen Fenster außer im Inneren des U-förmigen Wohnblocks und deren Nordfronten zum Schlafen bestimmten Räumen Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese Maßnahme ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 festgesetzt worden und wird beibehalten. Hinsichtlich der Busführung beurteilt der Gutachter beide Varianten der Führung des Busverkehrs für gleichwertig, da in beiden Fällen die Pegelerhöhung (um ca. 3 dB(A)) vergleichbar ist und beide Hausfronten in demselben Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 verbleiben. Es ändert sich auch bei beiden Varianten kein Erfordernis für mehr oder weniger passiven Schallschutz.

Grundsätzlich überwiegt der Verkehrslärm bzw. Eisenbahnlärm gegenüber des Gewerbelärms, der das Versuchsfeld der Mannesmann Demag und den Betrieb des Parkhauses auf dem Einkaufszentrum, umfasst. Der Verkehrslärm liegt um 7 dB höher. Somit überlagert der Verkehrs- bzw. Eisenbahnlärm auch die durch den Betrieb des Parkhauses entstehenden Zu- und Abfahrtsverkehre.

Hinsichtlich des Ladeverkehrs der voraussichtlich an der westlichen Gebäudeseite des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums gegenüber des P&R-Parkhauses erfolgen soll, sieht der Gutachter keinen schützenswerten Wohnraum im Einflussbereich. Sollten in dem Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum Wohnungen vorgesehen werden, ergäbe sich bei nächtlichen Ladevorgängen zwischen 22 Uhr und 6 Uhr Überschreitungen der Orientierungswerte, die nicht durch Schallschirme beseitigt werden können. In diesem Fall empfiehlt der Gutachter nächtliche Ladevorgänge auszuschließen.

Bei dem Bahnhofsgebäude als Bestandsgebäude, welches u.a. als Bibliothek genutzt werden soll, wird an der westlichen bahnseitigen Gebäudefront ein erforderlich bewertetes Bauschalldämmmaß von knapp 45 dB (A) für Bibliotheksräume angegeben. Aufgrund der Empfehlung werden insbesondere für Bibliotheks- und Wohnräume erhöhter passiver Schallschutz (hier: Schallschutzfensterklasse 3) im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anforderungen an den Schallschutz liegen bei gewerblich genutzten Räumen eine Schallschutzklasse tiefer.

3.7 Einzelhandel

Die Einzelhandelsuntersuchung die das Büro Dr. Acocella, Lörrach, November 2005, erstellt hat, kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbindungsquote in Wetter (Ruhr) bei 50 % liegt und die Angebotsstruktur im Einzelhandel insgesamt sehr kleinteilig ist. Insgesamt ist ein hoher Kaufkraftabfluss festzustellen der laut Gutachter nur durch ein attraktives Einzelhandelsangebot insbesondere in der Innenstadt verringert werden kann. Eine Magnetfunktion innerhalb der Innenstadt kann derzeit kein vorhandener Einzelhandelsbetrieb übernehmen. Die vorhandenen Leerstände weisen im weiteren auf funktionale Probleme in der Innenstadt hin.

Im Rahmen der Untersuchung sind für die Stadt Wetter (Ruhr) Verkaufsflächenpotenziale prognostiziert worden. Der auf diese Weise abgeleitete Flächenbedarf ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel über einer über die Zeit verteilten Realisierung keine Einbußen erfahren muss. Er ist auf nachfrageseitige Änderungen zurückzuführen. In der Zielprognose für die Stadt Wetter (Ruhr) die im kurzfristigen Sortimentsbereich eine Bindungsquote von 100 % und in den sonstigen Sortimentsbereichen eine Bindungsquote von 50 % ansetzt wird ein Verkaufsflächenbedarf bis 2010 von 7.875 qm und bis 2015 von rd. 15.725 qm errechnet. Bei einer Zielbindungsquote von 100 % für alle Sortimentsbereiche wird in der Zielprognose ein Verkaufsflächenbedarf bis 2010 von 15.400 qm und bis 2015 bis 31.425 qm errechnet.

Bei der räumlichen Verteilung des gesamtstädtischen Flächenbedarf ist die Zielsetzung die Funktionsstärkung der Innenstadt sowie der Erhalt der Nahversorgung. Im weiteren ist die Innenstadt laut Gutachter auch im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfes zu stärken. Hier sind für die Einwohner von Wetter (Ruhr) verstärkt attraktive Versorgungsmöglichkeiten zu schaffen, wozu die in der Umsetzung befindliche Entwicklungsmaßnahme am Bahnhof beitragen kann.

Das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum wird voraussichtlich mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.000 m² realisiert. Der Großteil der Verkaufsfläche soll durch zwei Lebensmittelbetriebe (z.B. Vollsortimenter und Discounter) belegt werden, darüber hinaus sind weitere, kleinflächige Betriebe

mit typischen innenstadtrelevanten Sortimenten – Bekleidung, Schuhe, Bücher / Zeitschriften, Haushaltswaren – vorgesehen.

Der Hintergrund der Maßnahme liegt in der Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes in der Innenstadt von Wetter (Ruhr), die nach den Untersuchungsergebnissen des Einzelhandelsgutachtens deutlich unter funktionellen Problemen leidet und die durch eine geringe Gesamtverkaufsfläche und sehr kleinteiligem Einzelhandelsbesatz geprägt ist. Zudem sollen die deutlichen Kaufkraftabflüsse insbesondere im mittelfristigen Bereich verringert werden.

Nur im Bereich des Sortimentsbereiches Nahrungs- und Genussmittel wird das Vorhaben den bis 2015 errechneten Verkaufsflächenbedarf überkompensieren. Dies wird zu Umsatzverteilungen vor allem innerhalb der Stadt Wetter (Ruhr) führen. In den sonstigen Sortimentsbereichen wird das Vorhaben den ermittelten Verkaufsflächenbedarf in Bezug auf den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf (auch bei Ansatz von nur 50 % Zielbindungsquote im mittelfristigen Bedarf) nur zum Teil kompensieren können bzw. liegt unterhalb dem ermittelten Verkaufsflächenbedarf. Der langfristige Bedarf wird durch das Vorhaben so gut wie nicht gedeckt.

Hinsichtlich der regionalen Bedeutung des Planvorhabens stellt der Gutachter Dr. Acocella fest, dass es sich zunächst überwiegend um Nahversorgungsangebote handelt, deren Einzugsbereich – zumal in einem Verdichtungsraum – bekanntlich relativ klein sind. Wesentliche Umsatzverteilungen dürften sich daher auf die Stadt Wetter (Ruhr) selbst beziehen, so dass wesentlich negative Auswirkungen auf Nachbarstädte nicht eintreten dürften.

Bezogen auf die Nonfood-Sortimente im Planvorhaben ist laut Gutachter darauf zu verweisen, dass Wetter (Ruhr) selbst hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen hat, so dass die geplanten Angebote vor allem darauf abzielen, diesen Kaufkraftabfluss wenigstens teilweise zu minimieren. Hierdurch ausgelöste Umsatzumverteilungen in Nachbarstädten sind daher hinzunehmen, zumal sich auf Grund der Streubreite dieser Umsatzverteilungen kaum wesentliche negative Auswirkungen in den Nachbarstädten ergeben dürften.

4 Übergeordnete und sonstige Planung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 weist den überwiegenden Teil der Fläche als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Der nördliche Teil wird für gewerbliche und industrielle Nutzung ausgewiesen. Diese Ausweisungen entsprechen der im Bebauungsplan Nr.42 beabsichtigten Planung. Der Bereich der 1.Änderung liegt in der als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesenen Fläche.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) weist für das Gebiet der 1.Änderung Mischbaufläche und Wohnbaufläche aus. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt .

4.3 Fachplanungen

Bahnanlagen

Die für den Änderungsbereich relevanten Fachplanungen beziehen sich auf die teilweise noch im Plangebiet liegende planfestgestellte Fläche der Deutschen Bahn AG im Bereich südlich des Bahnhofgebäudes bzw. zu den Gleisanlagen.

Nahverkehrsplan

Momentan dient der Busbahnhof Wetter (Ruhr) als Haltepunkt für 8 Buslinien sowie der Regionalbahn und der S-Bahn. Der Nahverkehrsplan strebt eine Stärkung des Bahnhofs Wetter (Ruhr) als ÖPNV- Verknüpfungspunkt an. Die Stadt Wetter (Ruhr) sieht im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vor den Bushaltepunkt zu einem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) umzubauen und neu zu gestalten. Insgesamt werden zukünftig die Busse in Sägezahnaufstellung in 4 Busbuchten halten können. In diesem Zusammenhang ist auch die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zu sehen, der zukünftig umgestaltet und von motorisierten Individualverkehr freigehalten werden soll. Der Busverkehr soll dabei in der jetzigen Führung über die Bahnhofstraße zum ZOB belassen werden. Eine ursprünglich angedachte neue Führung über den Kreisel und die verschwenkte Erschließungsstraße hätte zur Folge, dass es für die Busse zu einem Umweg und einer Erschwerung kommt. Die verlängerte Fahrzeit würde ggf. für die Verkehrsbetriebe ein Problem darstellen, welches unter Umständen den Einsatz zusätzlicher Fahrzeuge erfordern und damit den Nahverkehr verteuern würde.

Die Führung über die verschwenkte Erschließungsstraße bedeutet im weiteren eine Überfahrung und Querung des Bahnhofsvorplatzes auf der westlichen Seite, womit der Platz in Gänze zerschnitten wird. Diese Variante wird deshalb nicht weiter verfolgt. Die neue Konzeption geht von der Beibehaltung der Busführung aus, bei der der Platz nur im Randbereich tangiert wird, was auch aus städtebaulicher Sicht zu befürworten ist.

Dies bedeutet, dass an der östlichen Kante des Bahnhofsvorplatzes die Busspur in Asphaltdecke entlanggeführt wird.

Denkmalschutz

Das Bahnhofsgebäude im Änderungsbereich steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude Kaiserstraße Nr.62 ist zwar als Denkmal 1997 eingetragen worden, der damals fristgerecht eingelegte Widerspruch, hat die Eintragung jedoch aufgeschoben, so dass sie bis heute nicht wirksam wurde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 ist das Gebäude nachrichtlich als Denkmal dargestellt.

Das Gebäude Kaiserstraße Nr.58 ist mit Bescheid vom 02.04.2007 der Stadt Wetter (Ruhr) gem. § 4 Denkmalschutzgesetz NRW im Benehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege vorläufig unter Schutz gestellt worden und somit vorläufig in die Denkmalliste eingetragen.

Die planerische Anstrengung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zielt darauf ab, die innerstädtisch brachliegende Fläche mit dem größten Entwicklungspotenzial in der Stadt Wetter (Ruhr) Inwert zu setzen. Die Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist u.a. neben der Schaffung von Wohnungsbau, dem Ausbau eines zentralen ÖPNV-Verknüpfungspunktes und der Sanierung und Umnutzung des Bahnhofsgebäudes zu einem kulturellen Mittelpunkt, die Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit des Zentrums Alt-Wetter. Dem derzeitigen Kaufkraftabfluss von nahezu 50 % soll durch die Schaffung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums im Bahnhofsquartier entgegen gewirkt werden. Dieser sehr hohe Kaufkraftabfluss kann nur durch ein attraktives Einzelhandelsangebot verringert werden, welches durch seine Magnetfunktion dazu beitragen kann, den voranschreitenden Leerstand der Geschäfte in der Innenstadt aufzuhalten. Der Standort am Bahnhof ist dabei der einzige Standort in der Innenstadt, an dem ein großflächiges Einzelhandelszentrum mit Magnetfunktion in der Wetteraner Innenstadt errichtet werden kann, um somit den ursprünglichen „Kernbereich“ mit den Funktionen „Arbeiten, Einkaufen und Wohnen“ in Alt-Wetter wieder herzustellen.

Aufgrund der Notwendigkeit die Baufläche für das Kerngebiet zu erweitern, um so ein städtebaulich sinnvolles wie tragfähiges Einzelhandelsvorhaben im Bahnhofsquartier zu realisieren, ist eine Überplanung des vorhandenen baulichen Bestandes an der Kaiserstraße (Gebäude Hausnr. 58 bis 64) unumgänglich. Durch die Errichtung des Einzelhandelsmarktes in direktem Anschluss an das derzeitige Geschäftszentrum in der Kaiserstraße kann der bestehende Einzelhandel jedoch wesentlich besser angebunden werden und somit von den Synergieeffekten profitieren. Mit der Zielsetzung die derzeitigen Verödungstendenzen aufzuhalten und eine deutliche Stärkung des vorhandenen Geschäftszentrums zu erhalten. Einher damit geht jedoch der Abriss der in der Denkmalliste eingetragenen Gebäude Kaiserstraße 58 und 62. In diesem Fall ist der öffentliche Belang der Versorgung der Bevölkerung und der Stärkung und Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt höher zu bewerten als der Belang des Denkmalschutzes. Ein Abrissantrag für beide Gebäude liegt dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege vor.

Die Sanierung des Bahnhofsgebäudes wird in 2007 fertiggestellt, so dass das stadtbildprägende Empfangsgebäude der Stadt Wetter (Ruhr) als neuer kultureller Mittelpunkt mit der Stadtbibliothek und einer gastronomischen Einrichtung fungieren kann. Die Sanierung, Fassadengestaltung und der Umbau im Inneren des Gebäudes ist im Einvernehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege erfolgt.

4.4 Informelle Planungen

Die Grundlage für die Entwicklung des zentralen Innenstadtbereiches bildete das Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes, der von der Stadt Wetter (Ruhr) im Juni 1993 ausgeschrieben

wurde. Der prämierte Entwurf des Büro Pesch&Partner, Herdecke, stellt die Basis für die Aufstellung der Bebauungsplanentwürfe Nr. 42 und 43 dar. Die Planung musste im Rahmen der Konkretisierung des Planungsprozesses und in Bezug auf eine Realisierbarkeit mehrfach überarbeitet werden. Es haben Anpassungen im städtebaulichen Konzept des Wohnungsbaus stattgefunden sowie die in dieser Änderung vorgenommenen Abänderungen.

5 Planerische Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bereich des Einzelhandelsvorhabens als Kerngebiet gem. §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m. §7 BauNVO, hier MK2-Gebiet, festgesetzt. Die Festsetzung soll die Unterbringung von Einzelhandel in einer Größenordnung von ca. 7.000 qm Verkaufsfläche ermöglichen. Das angestrebte Einzelhandelszentrum ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO im Kerngebiet zulässig. Das Plangebiet ist integrierter Bestandteil der Wetteraner Innenstadt. Innerhalb des Einzelhandelsobjektes werden über 2 Ebenen Stellplätze angeboten. In dem Objekt werden zusätzliche Dienstleistungen untergebracht. Im weiteren sind Wohnungen zulässig. Im Erdgeschoss wird die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gem. §1 Abs. 7 BauNVO festgeschrieben.

Die ursprünglich vorgesehene gerade zum Parkhaus geführte Erschließungsachse sowie der Wohnblock, der als MI-Gebiet sowie WA-Gebiet festgesetzt waren, entfallen.

Die neue Erschließungsachse wird verschwenkt und in einer S-Kurve von der Kaiserstraße zur Bahnhofstraße geführt. Durch die Erweiterung des Änderungsbereiches wird im weiteren die U-förmige Wohn- bzw. Mischbebauung als WA1- und WA2-Gebiet sowie die Kopfbebauung als MI1-Gebiet festgesetzt.

Der Bereich des Bahnhofsgebäudes wird als MI2-Gebiet festgesetzt. Die geplante Nutzung durch die Bibliothek, gewerblicher Nutzung durch Dienstleistungsbüros sowie eine Wohnnutzung wird hiermit planungsrechtlich gesichert.

Der Bereich südlich der Kaiserstraße wird nicht mehr als Mischgebiet festgesetzt sondern in das Kerngebiet MK2 einbezogen. Folgerichtig wird hier nicht mehr die Festschreibung des Bestandes sondern auch für den Bereich südlich der Kaiserstraße eine Weiterentwicklung verfolgt. Ziel ist auch hier eine innenstadttypische bauliche Verdichtung anzustreben, um hier innenstadttypische Nutzungen unterzubringen. Bisher lag der Mischgebietsbereich inselartig zwischen der Bebauung nördlich der Kaiserstraße, die bereits im seit 1987 rechtskräftigen Bebauungsplan „Kernbereich Alt-Wetter“ als Kerngebiet festgeschrieben ist und dem geplanten Einzelhandelsmarkt als Kernbereich und der südlich anschließenden Kerngebietsbebauung. Mit dieser Ausweitung der Art der Nutzung wird der Bebauung südlich der Kaiserstraße ein deutlicher Entwicklungsspielraum eröffnet, welcher größere wie innenstadtrelevante Nutzungen zulässt und somit eine Realisierung eines zusammenhängenden Einzelhandelszentrums zulässt. Die städtebauliche Neuordnung des Standortes am Bahnhof im Zusammenhang mit dem bestehenden Geschäftszentrum an der Kaiserstraße soll so zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, der Innenstadt Wetter, führen.

Weiterhin werden in den Kerngebieten Wohnungen als zulässige Nutzung festgesetzt. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 war die Zulässigkeit von Wohnnutzung in allen Geschossen außer dem Erdgeschoss in sämtlichen Kerngebieten vorgesehen. Hintergrund ist hier, dass mit der

Zentrumsentwicklung eine attraktive Innenstadt angestrebt wird, die auch nach Geschäftsschluss Angebote bereithält und somit einer Verödung entgegenwirkt. Dazu trägt in der Regel eine Mischung der Nutzungen und ein hoher Anteil an Wohnbevölkerung bei.

Das Parkhaus an der Bahnlinie wird weiterhin als Kerngebiet festgesetzt, da die Baumasse des Parkhauses das zulässige Maß der baulichen Nutzung in anderen Baugebietstypen übersteigt und in seiner verkehrsfunktionalen Bedeutung eine kerngebietstypische Nutzung darstellt.

Der Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten, wie Sexshops, Sexkinos, Spielhallen, Strip-tease-Lokale, Peep-Shows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte gemäß §1 (9) BauNVO bleibt bestehen, da bei dieser Art von Nutzung eine Gefährdung des zentrenrelevanten Einzelhandels zu befürchten ist und eine solche Nutzung der geplanten Maßnahme und der städtebaulich geforderten Qualität entgegensteht.

Im weiteren werden im MK2-Gebiet Tankstellen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, bauliche Höhe

Unter der Berücksichtigung der angemessenen baulichen Dichte für die Erweiterung des Stadtzentrums samt umgebender Wohngebiete kann die Obergrenze des §17 (1) BauNVO in Hinsicht auf die GRZ und GFZ nicht in allen Teilbereichen eingehalten werden.

Zum einen wird durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bereich des U-förmigen Baublocks im Norden (WA 1, WA 2, MI1) die eigentlich zulässige GRZ und GFZ stellenweise überschritten. Da die Baugrenze mit ca. 12 m die Gebäudekörper bis zum vertretbaren Maß einschränken, muss im Bebauungsplan die Überschreitung der Obergrenze gem. §17 (1) BauNVO zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA1-, WA2-, MI1-Gebiet durch die Ausweisung der maximalen Grundfläche festgesetzt, die sich aus dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt. Zum anderen wird die Anzahl der Vollgeschosse (weitgehend zwingend) und z.T. die maximale Traufhöhe sowie im MK2-Gebiet die maximale Gebäudeoberkante festgesetzt, so dass die Baumasse insgesamt hinreichend bestimmt ist.

Das MK2-Gebiet wird mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 4,0 festgesetzt. Die GFZ überschreitet die zulässige Obergrenze.

In einigen Bereichen reichen die zulässigen Obergrenzen des §17 (1) BauNVO nicht aus, um den planerischen Willen der Kommune in Baurecht umzusetzen, wie dies bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.42 der Fall war. Dies ist insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten innerstädtischen Nutzung notwendig, um das hier geplante gestalterische wie funktionale Ziel einer hochwertigen innerstädtischen Wohn- und Geschäftsnutzung mit weiteren gesundheitlichen Versorgungseinrichtungen zu erreichen. Ein Stadtzentrum ist im Vergleich zu anderen Gebieten regelmäßig durch eine höhere bauliche Dichte geprägt.

Gemäß §17 (3) BauNVO muss eine Überschreitung der Obergrenzen des §17 (1) BauNVO begründet werden. Dabei sind 3 Aspekte zu beachten:

- Vorliegen städtebaulicher Gründe
- Ausgleich der Überschreitung
- sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

Städtebaulicher Gründe

Die Stadt Wetter (Ruhr) plant mit diesem Bebauungsplan die Erweiterung und Entwicklung ihres Stadtzentrums. Den Willen zur konsequenten Erweiterung und Gestaltung ihres Stadtzentrums dokumentierte sie durch den Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Entwicklung der Baukörper ist unter gestalterischen und funktionalen Gesichtspunkten diesem Ziel anzupassen, wobei berücksichtigt werden sollte, dass ein Stadtzentrum im Vergleich zu anderen Gebieten regelmäßig durch eine höhere bauliche Dichte geprägt ist.

Der besondere Standort in direkter Nähe zum vorhandenen Geschäftszentrum in zentrale Lage aber auch das begrenzte und knappe Grundstückspotenzial für die Entwicklung des angestrebten Einzelhandelsmagneten führen zu einer Erhöhung der städtebaulichen Ausnutzung. Die stadträumlich angestrebte Nutzungsstruktur setzt ein hohes Aufkommen von Nutzern, Besuchern und Kunden voraus, das mit einer hohen baulichen Dichte einhergeht. Die Zielsetzung, den Standort in Verbindung mit der Kaiserstraße wieder zu einem Schwerpunkt des Einzelhandels zu entwickeln, erfordert eine angemessene Nutzungsdichte.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur verleiht dem Standort eine hohe Lagegunst. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Konzentration von Wohnungen und Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem wichtigen Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs erreicht.

Die angestrebte städtebauliche Struktur erfordert eine hohe Ausnutzung der Grundstücke, die hier z.T. noch unter den bestehenden Gebäuden im näheren Umfeld bleiben.

Städtebauliche Gründe ergeben sich weiterhin aus der Berücksichtigung der Höhen der umliegenden Gebäude. Im MK5-Gebiet ist ein fünfgeschossiges Gebäude vorhanden, im weiteren besteht benachbart ein siebengeschossiges Gebäude. Die städtebauliche Aufgabe der Bauleitplanung kann nur in einer Übernahme der Höhenentwicklung bestehen. Im nördlich gelegenen Bereich des U-förmigen Baukörpers ist ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen GRZ und GFZ zu verzeichnen. Dies stellt die direkt benachbarte Bebauung zum Einzelhandelsobjekt dar, wobei hier ein zu starkes Abfallen der Gebäudehöhen städtebaulich unerwünscht ist.

Ausgleich der Überschreitungen

Die Überschreitung der Nutzungsmaße der BauNVO soll entweder durch vorhandene Umstände oder durch im Bebauungsplan festzusetzende Maßnahme ausgeglichen werden. Unter einem ausgleichenden Umstand ist die besondere Situation am Standort des Vorhabens zu verstehen, die geeignet ist, die Überschreitung zu begründen. Für die Überschreibungsbereiche ist auch eine besondere Lagegunst an einem Haltepunkt des SPNV kennzeichnend.

Im weiteren erfolgt die Ausweisung einer im Osten angrenzenden öffentlichen Grünfläche, die an der östlichen Seite entlang der Wohnbebauung weitergeführt wird. Zusätzlich erfolgt durch die Straßenumgestaltung die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange dürfen nicht entgegenstehen. Die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beinhaltet eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung. Dies wird gewährleistet, da das städtebaulichen Konzept im MK2-Gebiet eine Höhenstaffelung des Baukörpers vorsieht.

Die mit einer hohen baulichen Dichte einhergehenden negativen Effekte des Verkehrs werden im Plangebiet aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr weitgehend ausgeschlossen. Im weiteren werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen, die gemäß §9 (1) Nr.24

festgesetzt wurden, nach gutachterlicher Aussage die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, hier Flora und Fauna sind aufgrund der durch die Vornutzung stark anthropogen überformten, industriellen Brache eingeschränkt vorhanden. Eine zusätzliche starke Verschmutzung der Luft ist aufgrund der ausgewiesenen Nutzungsarten (MK; MI; WA) nicht zu erwarten. Stadtklimatologisch negative Auswirkungen durch ein Aufheizen der Baumassen werden aufgrund der Lage an der Bahnlinie, die eine Funktion als innerstädtische Frischluftschneise und Kaltluftbahn übernimmt, ebenfalls nicht erwartet.

Weitere Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlage im MK2-Gebiet wird bei 104m ü N.N. sowie bei dem obersten Geschoss bei 108 m ü N.N. als Höchstmaß der Gebäudeoberkante festgesetzt. In der Höhe und Geschossigkeit nimmt das Einzelhandelsobjekt hier die Bauhöhe der umliegenden Bebauung auf, wie das vorhandene benachbarte Sparkassengebäude mit einer festgesetzten Traufhöhe 107 m ü. N.N.. Grundsätzlich liegt die Gebäudehöhe im MK2-Gebiet jedoch höher als ursprünglich festgesetzt. Dies hängt damit zusammen, dass in den ersten beiden Geschossen bei den Mall-Flächen hohe Geschosse, die ohne Zwischendecke vom Geländeniveau bis zur Gebäudeoberkante gehen, vorgesehen sind, um hier den Bedürfnissen des Einzelhandels gerecht zu werden. Dies wird bei der festgesetzten GFZ von 4,0 berücksichtigt. Damit der gesamte Baukörper jedoch nicht zu erdrückend wird, ist das oberste Geschoss des Einkaufszentrum durch die Baugrenzen eng umschrieben und somit im Vergleich zu den unteren Geschossen in der Baumasse deutlich untergeordnet. Die Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und an den bereits dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, d.h. eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung, wird ausgeschlossen. Durch die Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung sind diese nachbarschützenden Belange im weiteren gewährleistet. Der Immissionsschutz ist durch die ergriffenen Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. Die angegebenen Gebäudehöhen können für betriebstechnisch notwendige Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Im MK2-Gebiet muss entlang der Kaiserstraße die bauliche Anlage in einer Mindesttiefe von 12,00 m eine Mindesthöhe von 104,00 m über N.N. sowie eine maximale Gebäudeoberkante von 110,00 m ü. N.N. einhalten. Diese Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel entlang der Kaiserstraße keinen zu starken Gebäudehöhen sprung entstehen zu lassen und in Bezug auf die Baukörperhöhen ein harmonisches Ortsbild zu erzielen.

Unterkellerungen sind im Plangebiet in dem Bereich der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ausgeschlossen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugestaltung

Die Baukörper im Bereich des Wohnungsbaus werden mit Baugrenzen umschrieben. Der U-förmige Wohnblock (WA 1, WA2, MI1) soll durch die Festsetzung einer vorderen Baulinie eine eindeutige Bauflucht zur Bahnhofstraße erhalten.

Der Neubau des geplanten Einzelhandelszentrums wird durch Baugrenzen umschrieben. Zum Bahnhofsvorplatz wird eine Baulinie festgesetzt, um hier eine eindeutige Fassung des Platzbereiches und die Ausgestaltung einer klaren Raumkante zu erlangen.

Im Änderungsbereich wird geschlossene Bauweise festgesetzt, damit hier kompakte Baukörper entstehen können, die das erweiterte Zentrum deutlich markieren. Neben der geschlossenen Bauweise wird auch die Dachgestaltung verbindlich festgelegt. Da sich der geplante Neubau des Einkaufszentrums gestalterisch an das benachbarte Sparkassengebäude anpassen soll, ist ein Flachdach vorgeschrieben. Nur entlang der Kaiserstraße wird die Dachform mit Satteldach festgeschrieben. Hiermit soll sich die Gestalt des Neubaus in den Kontext der Straßenrandbebauung einfügen, damit langfristig das Erscheinungsbild der Kaiserstraße gesichert ist.

Um eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft im Bereich des Wohnungsbaus zu gewährleisten, sind im WA1-, WA2-Gebiet Pultdächer sowie die Sonderdachform gegeneinander versetztes Pultdach zulässig. Im Bereich des Kopfbaus des U-förmigen Wohnblocks wird weiterhin die Festsetzung von Flachdächern beibehalten.

5.4 Äußere und innere Erschließung

Derzeit ist das Plangebiet durch eine Baustraße die zwischen der Kaiserstraße und der verlängerten Bahnhofstraße verläuft, erschlossen. Diese „neue Bahnhofstraße“ zieht sich parallel zur Bahnlinie in Nord-Süd-Richtung durch den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die äußere Erschließung übernimmt die Kaiserstraße, die momentan noch als Bundesstraße gewidmet ist, nach dem Bau der neuen Ruhrbrücke aber zu einer Gemeindestraße herabgestuft wird. Der 1. Bauabschnitt auf der Volmarsteiner Ruhrseite ist bereits fertiggestellt. Mit dem Bau des 2. Bauabschnittes wird im Herbst 2007 begonnen. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Ende 2009 vorgesehen.

Für die innere Erschließung des Plangebietes steht die neue Bahnhofstraße zur Verfügung, die in ihrem nördlichen sowie mittleren Abschnitt jeweils an die Kaiserstraße angebunden wird. Sie weist im Planungsgebiet einen Regelquerschnitt von 5,25 m (bzw. 6,5 m) Fahrbahnbreite.

Durch die Änderung ergibt sich eine veränderte Straßenführung der neuen Erschließungsstraße vom Kreisverkehr zum P&R-Parkhaus. Der derzeit als Baustraße vorhandene Stich zum Parkhaus wird wie zuvor beschrieben entfernt und die Anbindung an den Kreisverkehr in verschwenkter Form neu geschaffen. Die Zufahrt zum Parkhaus im Einzelhandelsmarkt erfolgt auf der östlichen Seite des Einzelhandelsgebäudes ca. 40-50 m nach Ausfahrt aus dem Kreisel. Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Verlegung der Erschließungsachse durch das Büro Stapelmann&Bramey ist berücksichtigt worden, dass ausreichend Aufstellfläche bis zum Kreisel besteht, um zu starke Rückstauungen in den Kreisel zu vermeiden. Die Erschließungsachse ist so ausgeführt, dass Begegnungsverkehr LKW/LKW möglich ist. Die Zulieferung zum Einzelhandelsmarkt erfolgt über die verschwenkte Erschließungsstraße auf der Westseite des Gebäudes gegenüber des P&R-Parkhauses. Die Zulieferzone befindet sich im Gebäude und wird eingehaust. Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Lärmemissionen des Ladeverkehrs kann somit laut Schallschutzgutachten ausgeschlossen werden.

Zum Schutz vor Lärm und Luftemissionen ist festgesetzt, dass das Parkdeck im MK2-Gebiet in Richtung des WA2-Gebietes sowie zur Kaiserstraße und Alten Bahnhofstraße bis zum Bahnhofsvorplatz ausschließlich mit geschlossenen Außenwandflächen zu errichten ist.

Der ruhende Verkehr für das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum wird im Gebäude auf 2 Parkdeckebenen untergebracht. Insgesamt sollen im Gebäude ca. 400 Stellplätze erstellt werden,

neben weiteren ca. 50 Stellplätzen im Parkhaus. Insgesamt stehen im P&R-Parkhaus 164 Stellplätze zur Verfügung. Davon werden die benannten 50 Stellplätze dem Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zugeordnet.

Ergänzend dazu stehen außerhalb des Änderungsbereiches weitere ca. 70 Stellplätze auf der öffentlichen Stellplatzanlage entlang der Bahngleise zur Verfügung.

Im Bereich des U-förmigen Wohnblocks im MI1, WA1 und WA 2-Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Die privaten Stellplätze sind auf der Fläche der öffentlichen Stellplatzanlage zwischen der neuen Bahnhofstraße und den Bahngleisen unterzubringen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz. Die neue Wohnbebauung wird über einen Mischwasserkanal und das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum über einen Trennwasserkanal entwässert. Durch die geplante Änderung wird eine Verlegung des Kanals und der Bau eines weiteren Kanals zur Abwasserbeseitigung des Regenwassers der Dachflächen des Einzelhandelsmarktes im Trennsystem erforderlich. Der bereits im Bereich der neuen Bahnhofstraße verlegte Mischwasserkanal wird durch ein Trennsystem ersetzt.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen. Im Untergrund verbleiben großflächig Bodenverunreinigungen, die durch die Sanierung zwar gesichert wurden, aber im Falle einer konzentrierten Einleitung von Niederschlägen dennoch Schadstoffe auslösen könnten. Zum Schutze des Grundwassers erfolgt somit eine Einleitung des Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal.

5.6 Flächen der Deutschen Bahn AG

Das Bahnhofsgebäude ist aus der Planfeststellung entlassen und entwidmet.

Im Bereich der 1. Änderung ist südöstlich neben dem Bahnhofsgebäude eine Teilfläche weiterhin planfestgestellt. Hier sind noch bahneigene Anlagen vorhanden. Die erforderlichen Teilflächen werden als Fläche für den überörtlichen Verkehr (hier: Bahnanlagen) nachrichtlich übernommen.

5.7 Kennzeichnung von Altlasten

Die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren, erfolgt gem. §9 Abs.5 BauGB als nachrichtliche Übernahme im Plangebiet. Die gekennzeichneten Flächen sind bis zu einer Tiefe von 87,6 m ü.N.N. saniert, was eine weitgehend restriktionsfreie Folgenutzung gewährleistet. Belastungen unterhalb der Sanierungshorizonte sind jedoch nach wie vor nicht auszuschließen. Jegliche Eingriffe in Boden und Untergrund sind daher vorab mit den Fachbehörden des Ennepe-Ruhr-Kreises und dem zuständigen Gutachter abzustimmen.

Die Kennzeichnung der Altlasten entspricht im Bereich der 1. Änderung dem aktuellen Stand gemäß Dokumentation der Altlastensanierung/-sicherung des Ing.-Büros GeoConsult.

Die nördliche Teilfläche des Einzelhandelsstandortes, auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.42 noch Wohnbebauung vorgesehen war, ist bereits mit RCL-Material Z1.1 bis Z1.2 verfüllt. Die südliche Teilfläche ist im Hinblick auf die Nachnutzung der Fläche noch nicht verfüllt worden.

In den WA 1, WA 2, MI1, MI 3 und MK 2-Gebieten sind im Bereich der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Unterkellerungen ausgeschlossen. In diesen Gebieten dürfen die Fundamente für die Gebäude nicht tiefer als 89,1 m ü. N. N. in den Untergrund gebaut werden. Falls ein Eingriff erforderlich wird, der unter dieser Ebene liegt, ist dies von einem sachverständigen Gutachter im Vorfeld überprüfen zu lassen. Eine Unterschreitung der angegebenen Höhe von 89,1 m ü.N.N. ist nur zulässig, wenn dies durch einen anerkannten

und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen im Vorfeld als auch bei der Durchführung ggf. erforderlicher Maßnahmen begleitet wird. Jegliche Eingriffe in Boden und Untergrund sind vorab mit den Fachbehörden des Ennepe-Ruhr-Kreises und dem zuständigen Gutachter abzustimmen.

Durch den Eingriff in den Untergrund unterhalb der o.a. Höhe und bei sämtlichen Erdarbeiten ist für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser sicherzustellen, dass auf Dauer keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entsteht. Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu unterrichten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bodensanierung, -sicherung sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Kennzeichnung der Altlasten entspricht im Bereich der Änderung dem aktuellen Stand gemäß Dokumentation der Altlastensanierung/-sicherung des Ing.-Büros GeoConsult.

5.8 Grüngestaltung / Öffentliche Grünfläche

Die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes wird durch einen extern entwickelten Grünordnungsplan unterstützt. Er sieht im wesentlichen die Ausbildung eines schmalen Grünzuges vor, der zwischen der Randbebauung an der Kaiserstraße und dem neuen Wohngebiet verläuft. Der Grünzug durchzieht das Plangebiet von Norden nach Süden in einer Breite von max. 10 m und grenzt an die Gartenbereiche der neuen Wohnbebauung an. Durch den Verschwenk der Erschließungsstraße und den Wegfall der Wohnbebauung wird der Grünzug verkürzt. Die Rad- und Fußwegeverbindung zwischen dem Baugebiet und der Kaiserstraße sowie der geplanten Zentrumserweiterung bleibt aber erhalten. Der Grünzug soll als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich dienen. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz entfällt durch die Änderung.

Der Teil des Grünzuges ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im weiteren wird eine kleine Fläche in Angrenzung an den Zentralen Omnibusbahnhof als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche war vor der Entwidmung Fläche für Bahnanlagen. Zukünftig ist diese Teilfläche im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs und des Bahnhofsvorplatzes zu sehen und wird im Zuge dessen als Grünfläche und zur Unterbringung einer Fahrradabstellanlage genutzt.

Im Änderungsbereich wird im weiteren Verkehrsgrün im Bereich der Fußgängerunterführung, am Randbereich des Bahnhofsvorplatzes zu den Gleisanlagen und im Bereich des Kreisels festgesetzt.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf der Grundlage des §9 (4) BauGB in Verbindung mit §86 (1) Nr.1 BauO NRW festgesetzt.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzung in den WA-Gebieten zur Dachform, Ausgestaltung der Dachlandschaft wurden getroffen, um unter einem gewissen Spielraum für den Bauherrn eine homogene Gestaltung der neuen Wohnbebauung, ein ansprechendes Erscheinungsbild des Baugebietes zu garantieren und eine hohe städtebauliche Qualität im Entwicklungsbereich zu erzielen.

5.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplante 1.Änderung des Bebauungsplanes führt in den Gartenbereichen entlang der Kaiserstraße zu einer Versiegelung von offenem Boden. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht erfolgt (siehe Teil II der Begründung).

Nach § 19 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a BauGB sind unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Für die zu erwartenden Eingriffe wurden Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet festgelegt und im Bebauungsplan festgesetzt, die im Einzelnen dem Umweltbericht zu entnehmen sind. Der Eingriff ist vollständig im Plangebiet kompensierbar.

5.11 Schallschutz

Das vorliegende Schallschutzgutachten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.42 „Innenstadt Alt-Wetter“, Ritterstaedt, Neuss, 24.05.2005) verwendet als Grundlage für die Berechnungen für den Gewerbelärm die Ergebnisse der Messungen aus dem Jahre 1997. Nachträglich ist eine Nacherhebung der Emissionen des Schienenverkehrs erfolgt. Mit dem Ergebnis, dass eine Pegelreduktion zur Nachtzeit erfolgt ist. Der Gewerbelärm spielt insgesamt eine untergeordnete Rolle. Die Beurteilung wird deshalb nahezu ausschließlich für den Verkehrslärm (hier der Bahnstrecke und der einwirkenden Erschließungsstraßen) durchgeführt. Die Streckenbelastung der Bahnstrecke wurde nicht neu erhoben, die Annahme jedoch durch neuere Streckenpläne der Bahn bestätigt. Die verwendeten Verkehrsmengen der Kaiserstraße und der Bahnhofstraße, als Straßenabschnitte die auf das Plangebiet einwirken, wurden zwingend angepasst und der Prognosehorizont auf das Jahr 2015 erweitert. Auch zukünftig hat die Kaiserstraße nach Fertigstellung des Ruhrüberwurfes und Verkehrsberuhigung der Kaiserstraße wesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet. An dem straßenseitigen Hausfronten werden Fenster mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von $R'_{w, erf.} = 40$ d(B) erforderlich. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich hier jedoch keine Änderungen in den Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

Die Geräusche der Parkplätze wurden nach dem jetzt geltenden Verfahren von 2003 ermittelt.

Die DIN 18005 empfiehlt für Gebietstypen der Baunutzungsverordnung Orientierungswerte für tolerable Lärmimmissionen.

Der Gutachter berechnet stockwerksweise die Beurteilungspegel und gibt zusätzlich den Lärmpegelbereich gem. DIN 1409, das daraus errechnete erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß der Außenfront und eine Empfehlung für den Einbau von Zwangsbelüftungen an den zum Schlafen bestimmten Räumen an. Für die Bestandsbebauung werden Empfehlungen zu passivem Schallschutz, hier Schallschutzfenstern gegeben.

In der textlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.42 wird passiver Schallschutz durch das resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile festgesetzt, das nicht nur eine entsprechende Qualität der Fenster festlegt, sondern auch Anforderungen an die Ausführung der Gebäudewände oder Lüftungseinrichtungen stellt.

Im Rahmen der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan sind situationsangepasste Schalldämmmaße für einzelne Wandflächen ausgewiesen worden. Die einzuhaltenden resultierenden Schalldämmmaße sind im Änderungsbereich mit L2, L3 und L4 gekennzeichnet. Die passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleisten so innerhalb der Gebäude die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005. Im weiteren ist festgesetzt, dass Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mit mechanischen Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

Unter Zugrundelegung des überarbeiteten Schallschutzgutachtens ergeben sich bei dem geänderten Baukonzept vereinzelte Änderungen für die passiven Schallschutzmaßnahmen. Im WA1-

Gebiet sind an den Gebäudeseiten von Wohnungen und Büroräumen in nordwestlicher Richtung mind. 35 dB als resultierendes Schalldämmmaß gem. DIN 4109 einzuhalten. Im WA2-Gebiet sind in südöstlicher Richtung mind. 35 dB und in südwestlicher Richtung mind. 40 dB als resultierendes Schalldämmmaß gem. DIN 4109 einzuhalten. Im MI1-Gebiet sind an den Gebäudeseiten von Wohnungen und Büroräumen in südwestlicher und nordwestlicher Richtung mind. 40 dB als resultierendes Schalldämmmaß gem. DIN 4109 einzuhalten. Im MK2-Gebiet sind an den Gebäudeseiten von Wohnungen und Büroräumen in südwestlicher und nordöstlicher Richtung mind. 40 dB sowie in nordwestlicher, nordöstlicher und südlicher Richtung mind. 35 dB einzuhalten.

In Bezug auf das Bahnhofsgebäude (MI2-Gebiet) werden an den gekennzeichneten Gebäudeseiten von Wohnungen und Bibliotheksräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 gem. der VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt. Für die Räume der gewerblichen Nutzung werden Fenster der Schallschutzklasse 2 festgesetzt. Eine Zwangsbelüftung im Bereich der Bibliothek ist nicht vorgesehen. Hier erfolgt keine 24 h-Nutzung, so dass eine Stoßbelüftung außerhalb der Öffnungszeiten möglich ist.

6 Kosten

Für den gesamten Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt Alt-Wetter“ wird regelmäßig eine Kosten- und Finanzierungsübersicht überarbeitet. Eine separierte Ermittlung der Kosten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 42 existiert nicht. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen in Bezug auf die Sanierung und den Umbau des Bahnhofsgebäudes zusätzliche Kosten in der Höhe von ca. 1,5 Mill.€. Die Sanierung des Bahnhofsgebäudes wird durch Mittel aus der Städtebauförderung gefördert.

7 Flächenbilanz

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 umfasst ca. 20.550 m².
Davon entfallen auf

Bauflächen

- Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.452 m ²
- Mischgebiet (MI)	1.498 m ²
- Kerngebiet (MK)	9.507 m ²
- davon Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	625 m ²

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6.138 m ²
- Fläche für Bahnanlagen	200 m ²

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen	393 m ²
- Verkehrsgrün	236 m ²

Geltungsbereich

20.424 m²

Wetter (Ruhr), den 07.05.2007

Im Auftrag

gez.

Sell, Fachbereichsleiter FB 4