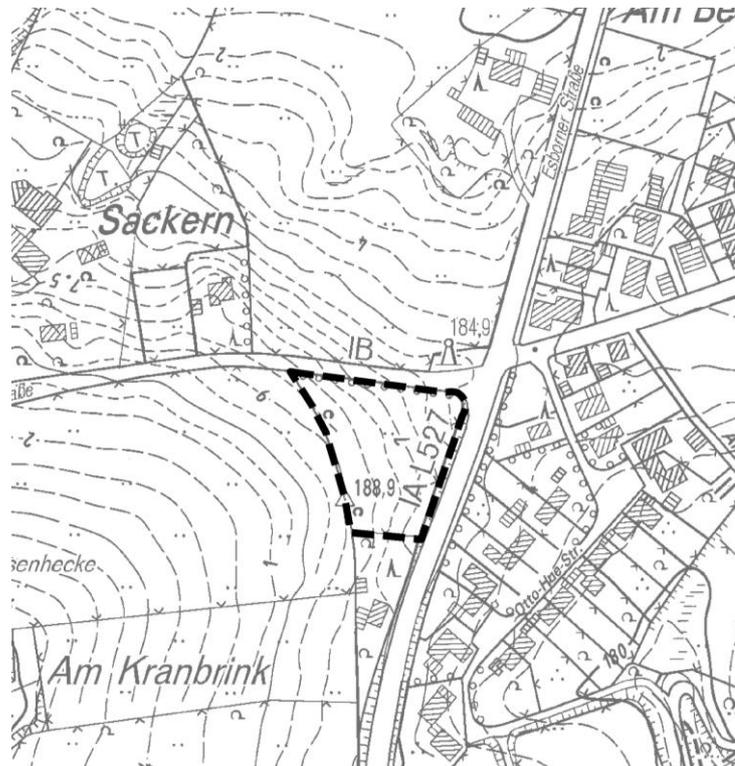


# Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Wetter (Ruhr) „Neue Feuerwache Esborn – Albringhauser Straße“

## Begründung

### Satzungsbeschluss



# Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung .....	2
2. Verfahren.....	3
2.1 Wahl des Verfahrens.....	3
2.2 Verfahrensablauf.....	3
3. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation.....	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2 Städtebauliches Umfeld.....	5
3.3 Verkehrliche Erschließung.....	5
3.4 Landschaftsökologischer Bestand.....	5
3.5 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung.....	6
3.6 Schallschutz .....	6
3.7 Boden.....	7
3.8 Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus .....	8
4. Planungsrechtliche Situation.....	8
4.1 Regionalplan .....	8
4.2 Landschaftsplan .....	9
4.3 Flächennutzungsplan/Bestehendes Planungsrecht .....	9
5. Auswahl des Standortes .....	9
6. Begründung zur Auswahl des Standortes gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB. ....	10
7. Klimaschutz .....	11
8. Städtebauliches Konzept .....	12
9. Planungsinhalte und Festsetzungen .....	12
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
9.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
9.4 Umweltbericht - Ausgleichs-, Ersatz- und Schutzmaßnahmen .....	13
10. Ver- und Entsorgung.....	15
11. Hinweise.....	15
11.1 Bodenlagernde Kampfmittel.....	15
11.2 Bodendenkmäler.....	15
12. Flächenbilanz.....	17

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt in Wetter im Ortsteil Esborn. Das bestehende Gerätehaus Esborn wurde im Jahr 1965 gebaut und in Betrieb genommen. Trotz der Erweiterungen, die in den nachfolgenden Jahren vorgenommen wurden, entspricht das Gerätehaus in allen Belangen nicht den vom Gesetzgeber und Unfallversicherungsträger gestellten Anforderungen, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Einsatz- und Übungsdienst zu gewährleisten. Auch der Vorplatz kann als Übungsplatz in seiner jetzigen Größe nicht benutzt werden. Gleiches gilt für die Anzahl und Anordnung von Parkplätzen für die Einsatzkräfte. Die einzige Möglichkeit, die Feuerwache Esborn den personellen und feuerwehrtechnischen Anforderungen anzupassen, ist somit ihr Neubau.

Als neuer Standort wurde ursprünglich die Fläche an der Voßhöfener Straße gegenüber dem jetzigen Standort gewählt, der sich aus feuerwehrtechnischer Sicht als besonders günstig erwiesen hat.

Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit war der Standort an der Voßhöfener Straße jedoch nicht umzusetzen, so dass zur Realisierung des geplanten Vorhabens eine Fläche in der Nähe des bisher verfolgten Standortes ausgesucht wurde. Der Standort Esborner Straße befand sich am nördlichen Rand des Siedlungsansatzes Am Beisenbruch ca. 50 m nordwestlich der bestehenden Feuerwache. Die Vorteile dieses Standortes lagen in der sofortigen Verfügbarkeit der Fläche sowie in seiner verkehrsgünstigeren Lage. Doch auch dieser Standort erwies sich als nicht realisierbar. Als negativ hier erwies sich das hoch anstehende Grundwasser, was eine aufwendige Wasserhaltung und eine Auffüllung des Bodens in Teilbereichen notwendig machte. Die Folge dieser Auffüllung wäre eine geneigte Zufahrt, die das Grundstück in seiner Nutzbarkeit erheblich einschränken würde. Die Vertreter der Feuerwehr bemängelten zudem die ungesicherte Ausfahrt auf die Landesstraße und das Stellplatzangebot.

Nach einer erneuten Überprüfung von in Frage kommenden Standorten wurde der jetzige Standort herangezogen. Die Flächenverfügbarkeit ist hier durch den Ankauf der Grundstücksfläche durch die Stadt gegeben. Der neue Standort liegt direkt an der Kreuzung Esborner Straße / Albringhauser Straße / Voßhöfener Straße und wird von der Albringhauser Straße erschlossen.

## 2. Verfahren

### 2.1 Wahl des Verfahrens

Um das Baurecht auf der für den neuen Standort gewählten Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierzu ist am 20.05.2014 der Beschluss des Rates erfolgt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 einzuleiten, um das erforderliche Planungsrecht für den neuen Feuerwehrstandort zu schaffen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zufolge sollen die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Hierbei muss die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für Gemeinbedarf“ geändert werden. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Zur Ermittlung von Planungsgrundlagen sowie zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgende Gutachten erstellt:

- Bodengutachten,
- Umweltbericht im Rahmen der Umweltprüfung,
- Schalltechnisches Gutachten,
- Gutachten zur Einwirkungsrelevanz des Bergbaus.

### 2.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 20.05.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 65 „Neue Feuerwache Esborn – Albringhauser Straße“ aufzustellen. Am 16.08.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht und im Zeitraum vom 25.08.2014 bis zum 12.09.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel dazu fand die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde die Hochbauplanung konkretisiert und überarbeitet. Auch der Bebauungsplanentwurf ist in Bezug auf die Lage des Bauftensers und die textlichen Festsetzungen entsprechend den Ergebnissen der erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie des erarbeiteten Umweltberichts zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt worden.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Wetter (Ruhr)

Am 27.10.2015 fasste der Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss den Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen. Diese fanden im Zeitraum vom 16.11.2015 bis zum 18.12.2015 statt.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Esborn an der Albringhauser Straße im Kreuzungsbereich Albringhauser Straße / Esborner Straße. Die Letztere verbindet als Nord-Süd-Achse die Ortsteile Esborn und Wengern miteinander. Im Westen und Südwesten schließen sich dem Änderungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen an.

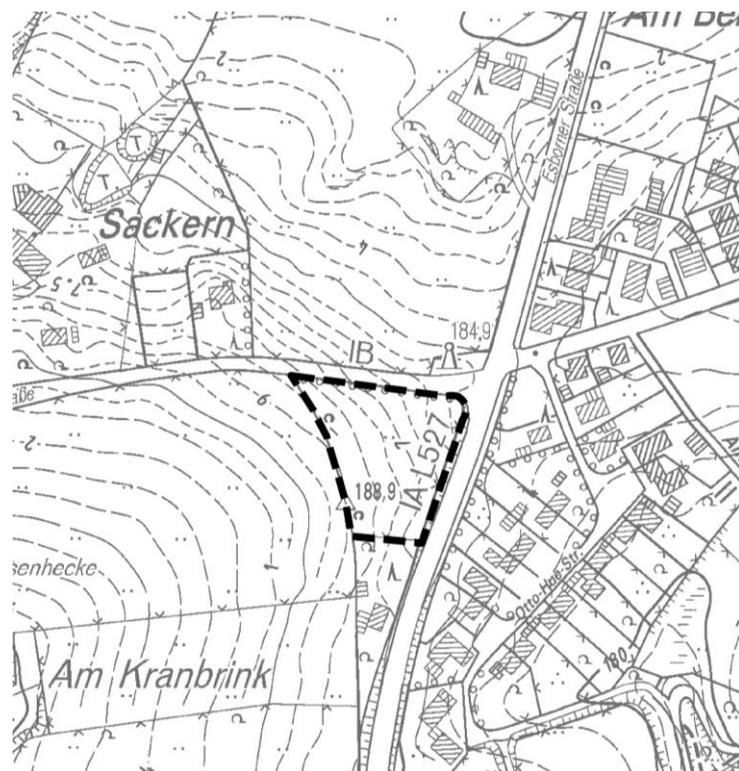


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Neue Feuerwache Esborn – Albringhauser Straße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 449 in der Flur 3, Gemarkung Esborn, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

### **3.2 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Siedlungsbereiche „Am Beisenbruch“ und „Otto-Hue-Straße“. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch eine heterogene 1-2 geschossige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die vorherrschende Nutzung der Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist Wohnen.

### **3.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits durch die Albringhauser Straße erschlossen. Über die L 527 Esborner Straße wird das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

### **3.4 Landschaftsökologischer Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Kreuzungsbereich der Esborner Straße / Albringhauser Straße / Voshofener Straße und erstreckt sich auf einer Fläche von 3.970 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um eine artenarme Intensivweide. Nördlich wird der Geltungsbereich durch eine Hecke, bestehend aus lebensraumtypischen Gehölzen begrenzt. Westlich schließen sich ebenfalls artenarme Intensivwiesen und -weiden an. Hier befindet sich auf der Grenze des Geltungsbereiches eine Baumgruppe aus lebensraumtypischen Baumarten. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Esborner Straße. Im südlichen Bereich schließt eine intensiv genutzte Wiese sowie Wohnbebauung an. Westlich der Esborner Straße grenzt ein Bebauungsgebiet an, welches durch Einzelhaus- und Reihenhausbauung zu charakterisieren ist. Die angrenzenden Gärten sind überwiegend mit lebensraumtypischen Baum- und Straucharten bepflanzt. Südlich dieser Wohnbebauung grenzen Brachflächen an. Diese sind als Ruderalflure zu bezeichnen, die zum Teil durch Gebüsche und Sträucher bewachsen sind. Sie bilden den Übergang zum angrenzenden Gehölzstreifen aus überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen. Nördlich der Voshöfener Straße schließt sich ein weiteres Bebauungsgebiet an. Die älteren Häuser sind überwiegend freistehende Häuser mit umgebenden Gärten. Das östlich angrenzende Neubaugebiet besteht aus einer sehr engen Doppelhausbebauung mit angrenzenden kleinen Gärten. Das Gebiet wird durch ein nördlich gelegenes Regenrückhaltebecken entwässert, welches von Nässe liebenden Ruderal- und Hochstaudenfluren bewachsen ist. Weiter östlich grenzt unmittelbar ein mittel ausgeprägter Buchenwald mit geringem bis mittlerem Baumholz an. Das gesamte Untersuchungsgebiet dehnt sich auf eine Fläche von 23,7 ha aus.

Vorbelastungen gehen zum einen von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und zum anderen von der L 527 (Esborner Straße) aus. Die landwirtschaftliche Nutzung äußert sich in einem hohen Flächenverbrauch mit teilweise wenig landschaftsbelebenden und ökologisch wichtigen Elementen. Zusätzlich besteht durch die erhöhten Nährstoffeinträge eine stoffliche Belastung aufgrund von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Durch die L 527 kommt es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch, zu einer Zerschneidung der Landschaft und aufgrund des Autoverkehrs zu weiteren Beeinträchtigungen in Form von Schadstoffeinträgen in den Randbereichen der Straße.

Die im Untersuchungsgebiet großflächig vorkommenden und dominierenden Acker- und Grünlandflächen sind aufgrund ihrer intensiven Nutzung und der daraus resultierenden Artenarmut als Biotoptypen mit einer geringen ökologischen Bedeutung zu betrachten. Dennoch erfüllen die Offenlandbereiche wichtige Habitatansprüche für die Tierwelt.

Höherwertige Biotope sind überwiegend an Wegesrändern, Straßen oder an Rändern landwirtschaftlicher Flächen zu finden. Aufgrund ihres hohen Anteils an lebensraumtypischen Arten und ihrer gliedernden und belebenden Wirkung sind die Hecken, Gehölzstreifen und Baumreihen von hoher Bedeutung für den Biotopschutz und als Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung einzustufen.

Weitere hochwertige Biotopstrukturen sind besonders im Osten des Untersuchungsgebietes zu finden.

Der Buchenmischwald weist geringes bis mittleres Baumholz aus und besteht aus einer lückigen und teilweise geschichteten Waldstruktur.

Zur weitergehenden ökologischen Betrachtung und Bewertung siehe Teil II der Begründung „Umweltbericht“.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Das Grundstück befindet sich derzeit im Privatbesitz und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Verfügbarkeit des Grundstückes ist durch den Abschluss des Grundstückstauschvertrages vom 28.08.2014 mit aufschiebender Wirkung gesichert. Die Eigentumsumschreibung erfolgt demnach nach Abschluss der Bauleitplanung.

### 3.6 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz aus Hagen Buchholz mit Gutachten vom 14.04.2015 die durch die geplante Feuerwache zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht.

Hinsichtlich der zu erwartenden Betriebsgeräusche durch den Regelbetrieb (ohne Alarmausfahrten) wurden als maßgebliche Geräusche der Übungsbetrieb auf dem Übungshof, die Geschäftsfahrten der Feuerwehrfahrzeuge (LKW), die PKW-An- und Abfahrten des Personals sowie die Terrasse am Gebäude betrachtet. Der Übungsbetrieb sowie dem Regelbetrieb zuzuordnende Fahrzeugbewegungen finden im Nachtzeitraum nicht statt.

Die Untersuchungen ergaben, dass die durch den Regelbetrieb (Geschäfts- und Übungsbetrieb ohne Alarmfahrten) der Feuerwache zu erwartenden Betriebsgeräusche die Immissionswerte an den Immissionsorten nicht überschreiten. Die Anordnung der Feuerwache im Plangebiet ist somit aus schalltechnischer Sicht unbedenklich.

Nicht zu berücksichtigen sind gemäß gutachterlicher Beurteilung die Alarmfahrten, die Rückkehr von der Alarmfahrt sowie Rüstarbeiten zur Wiederherstellung der Einsatzfähigkeit. Hier greift die Ausnahmeregelung für Notsituationen der TA Lärm (Ziffer 7.1).

### 3.7 Boden

Gemäß dem orientierenden Baugrundbericht des Büros für Angewandte Geowissenschaften GbR, Bochum vom 20.01.2015 ist der Baugrund für eine nicht unterkellerte sowie eine unterkellerte Gründung nach DIN 1054 geeignet. Gegebenenfalls sind geringmächtige Bodenaustauschmaßnahmen für eine nicht unterkellerte Bebauung aufgrund der im Oberlager anstehenden weichen Bodenschichten erforderlich.

Die Gründung eines nicht unterkellerten Gebäudes (Bodenplatte oder Streifenfundamente) kann ab einer Tiefe von ca. 0,8 m unter Geländeoberfläche erfolgen. Auf den Hanglehm- bzw. Hangschuttschichten ist eine Gründung nach DIN 1054 (Standardfundamentbemessung) möglich.

Die Gründung eines unterkellerten Gebäudes kann in den bindigen Schichten des Hanglehm/Hangschutt (Bodenplatte oder Streifenfundamente) ab ca. 2 m unter Geländeoberfläche erfolgen.

Die Durchlässigkeit des Bodens kann als „schwach durchlässig“ nach DIN 18130 bezeichnet werden. Da der Grenz-Durchlässigkeitsbeiwert von  $5 \times 10^{-6}$  m/s unterschritten wird, kann eine Versickerung im Sinne des § 51a Landeswassergesetz (LWG) nicht gefordert werden. Ein Anschluss der Dachflächen an das öffentliche Kanalnetz, ggf. über eine Retention ist zu empfehlen.

Aufgrund der schwachen Durchlässigkeit des Bodens sind laut Gutachter erhöhte Abdichtungsmaßnahmen für die in den Boden eingebundenen Gebäudeteile angezeigt. Die in den Boden eingebundenen Gebäudeteile können alternativ in WU-Beton ausgeführt werden. Hierzu sind die WU-Richtlinien sowie die DIN 1054 zu beachten.

Der anstehende Mutterboden, der nach den Analyseergebnissen der Verwertungsklasse Z 0 nach LAGA zuzuordnen ist, steht unter einem Überbauungsverbot gem. § 202 BauGB und ist gesondert auszuheben und wieder zu verwerten.

Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises keine Altlastverdachtsflächen.

### **3.8 Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus**

Da der Planungsbereich sich über erloschenen Bergwerksfeldern befindet, empfahl die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie eine gutachterliche Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des Bergbaus durch einen Sachverständigen einzuholen.

Die gutachterliche Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des Bergbaus ist durch das Gutachterbüro Stoffers erstellt worden. Gemäß dem Gutachten vom 09.02.2015 ist eine Gefährdung der Standsicherheit der Tagesoberfläche des Plangebietes nur mit geringer Wahrscheinlichkeit und nur für einen geringen Teil des Plangebietes zu besorgen. Weitere Untersuchungen sind laut Gutachter entbehrlich.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionalplan**

Im rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilanschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Die östlich vom Plangebiet verlaufende Landesstraße L

527 ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) haben die Gemeinden zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Zur Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB und § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW liegt die Zustimmung der zuständigen Regionalplanungsbehörde vom 08.09.2014 vor. Diese besagt, dass das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

### **4.2 Landschaftsplan**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ennepe-Ruhr-Kreis für den Raum Witten, Wetter, Herdecke und ist als landschaftlicher Entwicklungsraum mit dem Entwicklungsziel - Anreicherung festgesetzt.

Die gesamte Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Brasberg/Höstreichberg/Nockenbach/Elbsche/Teimbecke/Lindenbecke/Stollenbach/Schlebuscher Berg (Nr. 2.2.23).

### **4.3 Flächennutzungsplan/Bestehendes Planungsrecht**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) ist die geplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit liegt die Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Um auf dieser Fläche die Ansiedlung der neuen Feuerwache planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung des gesamten Änderungsbereichs als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Neue Feuerwache Esborn – Albringhauser Straße“ durchgeführt.

## **5. Auswahl des Standortes**

Um die Vorgaben des Brandschutzbedarfsplanes einzuhalten, ist eine verkehrsgünstige Anordnung der neuen Feuerwache notwendig. Die Umsetzung des im Brandschutzbedarfsplan formulierten Schutzzieles (8 Minuten von der Alarmierung

bis zum Eintreffen am Einsatzort) lässt sich am besten an der Esborner Straße (L 527) realisieren. Der Lage der Feuerwache kommt dabei eine entscheidende Bedeutung zu.

Auf der Suche nach dem geeigneten Standort für die neue Feuerwache wurden zuerst die Möglichkeiten untersucht, die Feuerwache in einem der bestehenden Gewerbegebieten oder im Ortskern anzusiedeln. Die vorhandenen Gewerbeflächen in Wetter (Ruhr) schieden jedoch schnell wegen ihrer Randlage und damit verbundenen langen Fahrzeiten bzw. fehlenden Flächenreserven bei der Standortsuche aus. Da auch in den Ortskernen nach interner Prüfung keine geeigneten Flächen verfügbar sind, wurde die Suche auf den Außenbereich ausgeweitet. Die Prüfung der möglichen Standorte im erweiterten Bereich ergab, dass die Ansiedlung nur an einem der beiden das Stadtgebiet durchquerenden Hauptachsen Esborner Straße und Voßhöfener Straße in Frage kommt, um die Erreichbarkeitskriterien einzuhalten. Die Flächen am direkten Rande des Siedlungsbereiches in Wetter-Voßhöfen sind aufgrund ihrer Lage an einer bestehenden Agglomeration, der topographischen Gegebenheit und dem damit verbundenen geringen Eingriff in Natur und Landschaft aus städtebaulicher Sicht am besten geeignet. Die Einhaltung der Vorgaben des Brandschutzbedarfsplanes ist bei diesem Standort, der dank seiner ruhigen Topographie, zentraler Lage im Löschbezirk Esborn sowie einer guten Erreichbarkeit aus Sicht der Feuerwehr als sehr günstig bezeichnet wird, weiterhin gegeben.

### **6. Begründung zur Auswahl des Standortes gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen für eine bauliche Flächeninanspruchnahme zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Aufbauend auf den Ergebnissen der bereits im Jahr 2011 erfolgten Standortuntersuchung wurde in Anbetracht der neuen gesetzlichen Vorgaben eine Überprüfung der Standortalternativen im Hinblick auf die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorgenommen. Als Ergebnis der Alternativuntersuchung lässt sich festhalten, dass

eine ausreichend große und für die Ansiedlung der neuen Feuerwache geeignete Fläche, die sich im Rahmen der Innenentwicklung realisieren lässt, im Ortsteil Esborn nicht vorhanden ist. Die wenigen in Esborn verfügbaren Flächen, welche planungsrechtlich im Innenbereich liegen, sind entweder zu klein oder entsprechen nicht den spezifischen Anforderungen an den Standort für eine Feuerwache wie etwa die Erreichbarkeit und die Topographie.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen ist zusammenfassend festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den planungsrechtlichen Forderungen des § 1a Abs. 2 BauGB in Übereinstimmung steht.

## **7. Klimaschutz**

Seit der Novelle des BauGB 2011 sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Dies beinhaltet sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Das Ziel des Klimaschutzes ist unter anderem die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Aufgrund der Versiegelung und Überbauung der Fläche kommt es zu einer stärkeren Erwärmung innerhalb des Plangebietes. Durch die Bebauung der Fläche verschiebt sich das Klimatop von einem Freilandklima zu einem mäßig belasteten Dorfklima. Die Zunahme der versiegelten Fläche führt zu einem Temperaturanstieg, da sich versiegelte Flächen schneller und stärker aufheizen und die Wärme über Nacht länger speichern können. Der Temperaturanstieg tagsüber kann durch Beschattung und durch die Transpiration von Bäumen verringert werden. Durch die Überstellung der Parkplatzflächen mit Bäumen und Anlage einer Gehölzfläche lassen sich daher die negativen Folgen mindern.

Für das Mikroklima geht eine Grünfläche mit Ausgleichsfunktionen verloren, die Strahlungs- und Temperaturschwankungen vermindert und eine erhöhte Luftfeuchtigkeit aufweist. Dies führt jedoch aufgrund der weiterhin bestehenden und umgebenden Grünflächen nur zu geringen negativen klimatischen Auswirkungen. Durch die angestrebte randliche Bepflanzung des Plangebiets lassen sich die negativen Auswirkungen mindern. Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Bei der zukünftigen Nutzung der Feuerwache sollen klimaschonende und effiziente Energieversorgungsstechniken genutzt werden. Die Standards der EnEV 2016 sind demnach einzuhalten.

### **8. Städtebauliches Konzept**

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes vor, das sich in drei Funktionsbereiche gliedert:

- Gebäudeteil mit Büro, Schulungsraum und Aufenthaltsraum/Küche;
- Gebäudeteil mit Umkleide- und Sanitärräumen;
- Gebäudeteil mit Fahrzeughalle für drei Fahrzeuge in Parallelstellung.

Die Alarmausfahrt erfolgt auf die Albringhauser Straße.

### **9. Begründung der Planungsinhalte und Festsetzungen**

#### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Standort wird ausschließlich für die Neuerrichtung der Feuerwache Esborn entwickelt. Entsprechend diesem Planungsziel wird die Fläche auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf (Gemeinbedarfsfläche) festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung "Feuerwehr" erfolgt durch zeichnerischen Eintrag des entsprechenden Planzeichensymbols gemäß PlanZV (Planzeichenverordnung) in die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf.

#### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Da das neue Feuerwehrgerätehaus aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen benötigt, wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §16 Abs. 2 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ von 0,8 macht es möglich, das Maß der baulichen Nutzung hinreichend zu bestimmen und gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität für das Vorhaben zu wahren.

In Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung sowie zum Schutz des wertvollen Landschaftsbildes wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8 m (Traufhöhe über NN) beschränkt.

#### **9.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenze festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den spezifischen Anforderungen des Feuerwehrgebäudes mit Fahrzeughallen, Sozialräumen, Wasch- und Übungsplätzen und dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Standortes.

### **9.4 Umweltbericht - Ausgleichs-, Ersatz- und Schutzmaßnahmen**

Im Rahmen des Umweltberichtes, der vom Büro Regio GIS + PLANUNG erstellt worden ist, sind alle umweltrelevanten Aspekte einschließlich des Artenschutzes untersucht sowie eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet worden (siehe Teil II der Begründung).

Durch den Bau des Feuerwehrgebäudes mit den dazugehörigen Parkplätzen werden ca. 1750 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Dies führt zu einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen, einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie zu einer Überbauung einer Freifläche, welche als bioklimatischer Ausgleichsraum für die angrenzende Bebauungsstruktur dient.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind entsprechend der Eingriffsregelung gem. § 13 BNatSchG durch den Verursacher zu vermeiden bzw. zu minimieren. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Ist dies nicht möglich, kann ein Ersatz in Geld erfolgen, wobei dem Vermeidungsgebot oberste Priorität zukommt. Der Ausgleich erfolgt durch Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Der Ausgleich kann auch an einem anderen Ort oder durch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB oder durch einen Flächenpool erfolgen.

Zur Kompensation der ermittelten Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen geplant:

#### ***Maßnahme A 1: Anlage von Strauchgehölzen***

Durch die geplante Baumaßnahme kommt es zu einem Verlust bzw. zu einer Beeinträchtigung von Kleingehölzen in Form einer Baumreihe und in Form von Gebüschstrukturen. Zusätzlich wird der schutzwürdige Boden überbaut. Die Gehölzstrukturen besitzen in der eher ausgeräumten Agrarlandschaft Rückzugs-, Puffer-, Leit- und Lebensraumfunktionen und sorgen für eine Anreicherung des Landschaftsbildes. Die zu entwickelnden Strauchgehölze mit Überhaltern sind auf 700 m<sup>2</sup> (20 % der Gesamtfläche) im Plangebiet anzupflanzen. Diese stellen einen Ausgleich für die Inanspruchnahme der Kleingehölze dar und erhöhen zugleich die

Strukturvielfalt der Landschaft. Des Weiteren tragen die Strauchgehölze zur optischen Abschirmung der Feuerwache gegenüber der freien Landschaft bei.

Es sind lebensraumtypische Straucharten und einzelne Überhalter zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als mehrreihige Hecke anzulegen, wobei ein Pflanzenverband von 1,25 x 1,25 m zugrunde gelegt wird. Die Bäume II. Ordnung sind in einem Abstand von 4 x 4 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen, sodass im vorderen Bereich niedrige Hecken den Abschluss bilden. Es sind die in der Pflanzenliste aufgelisteten Baum- und Straucharten zu verwenden.

### ***Maßnahme A 2: Pflanzung von Einzelbäumen***

Die geplante Baumaßnahme führt zu einem Verlust bzw. zu einer Beeinträchtigung von Kleingehölzen in Form einer Baumreihe und in Form von Gebüschstrukturen. Zusätzlich kommt es zu einer Überbauung von schutzwürdigem Boden. Die Einzelbäume sorgen in einer eher ausgeräumten Agrarlandschaft für eine Anreicherung des Landschaftsbildes. Die zu pflanzenden Bäume sind im Bereich der Parkplatzflächen anzupflanzen. Hier spenden sie zum einen Schatten und sind ein wichtiger Speicher für Kohlenstoff. Die Bäume II. Ordnung sind mindestens in einem Abstand von 6 x 6 m zu pflanzen. Es sind die in der Pflanzenliste aufgelisteten Baumarten zu verwenden.

Eine ausführliche Beschreibung mit entsprechenden Pflege- und Bewirtschaftungshinweisen ist den Maßnahmenblättern im Anhang II des Umweltberichtes zu entnehmen.

Nach Gegenüberstellung der Bestands- mit der Planungssituation verbleibt ein Defizit von 6.885 Biotopwertpunkten. Das Defizit der Biotopwertpunkte wird über eine Ersatzgeldzahlung, die für eine externe Kompensationsmaßnahme genutzt werden soll, ausgeglichen (vgl. Anlage III des Umweltberichtes). Hierzu soll das Fließgewässer Elbsche im Gewässerabschnitt 5 (3,865 - 4,260 km) im Rahmen des Ökopools der Stadt Wetter (Ruhr) renaturiert und aufgewertet werden.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### Schmutzwasser

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Trennsystem im Freispiegelgefälle. Die Einleitung des Schmutzwassers ist in den Schmutzwasserkanal Voßhöfener Straße/Otto-Hue-Straße geplant. Zur Abstimmung des Entwässerungskonzept-

tes Otto-Hue-Straße erfolgen derzeit Abstimmungsgespräche mit der Unteren Wasserbehörde des EN-Kreises.

Für die Einrichtung des Waschplatzes für Fahrzeuge, bei denen die Entwässerung über Bodenabläufe erfolgt, ist eine Abscheideanlage erforderlich.

### Niederschlagswasser

Da die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers der Dachflächen und der versiegelten Bewegungsflächen auf dem Grundstück laut dem Bodengutachten nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal in der Otto-Hue-Straße eingeleitet. Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität des öffentlichen Regenwasserkanal (DN 200) ist eine Rückhaltung für eine gedrosselte Einleitung erforderlich. Das gesammelte Niederschlagswasser der Bewegungsflächen soll vorher in einem Retentionsbodenfilterbecken im nordöstlichen Teil des Grundstückes vorgereinigt werden.

Ein erforderliches Volumen für das Retentionsbodenfilterbecken beträgt  $\geq 35 \text{ m}^3$ , was bei einer Einstauhöhe von 0,3 m Flächenbedarf von ca.  $120 \text{ m}^2$  ergibt.

Sollte ein Bereich der Hoffläche als Feuerwehrrübungsplatz genutzt und entsprechend baulich ausgebildet werden, sind Verschlussmöglichkeiten bei den Bodeneinläufen vorzusehen, sodass kein Niederschlagswasser während einer Übung oder von dem ungereinigten Platz in das Retentionsbodenfilterbecken abfließen kann.

## 11. Hinweise

### 11.1 Bodenlagernde Kampfmittel

Nach der Überprüfung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes, Bezirksregierung Arnsberg ist das Bebauungsplangebiet nicht durch Kampfmittel gefährdet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass trotz fehlender Anhaltspunkte für die Kampfmittelbelastung ein Risiko besteht und bei Erdeingriffen besondere Vorsicht geboten ist. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## 11.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wetter (Ruhr) als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

## 12. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des Planungsgebiets</b>	<b>ca. 3.409 m<sup>2</sup>,</b>
davon Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 3.409 m <sup>2</sup> (100 %)
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>ca. 1.050 m<sup>2</sup></b>

Wetter (Ruhr), den 25. August 2016

In Vertretung

Sell

Fachbereichsleiter Bauwesen