



<b>Teil I Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2 Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3 Derzeitige Situation	5	
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>	
<b>3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>	
3.1 Art der baulichen Nutzung	7	
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10	
3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	10	
3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit	10	
3.2.3 Bauweise	10	
3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	10	
3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	11	
<b>4 Erschließung</b>	<b>11</b>	
<b>5 Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>12</b>	
5.1 Eingriffsregelung	12	
5.2 Baumschutzsatzung	12	
5.3 Biotop- und Artenschutz	13	
5.4 Wasserwirtschaftliche Belange	16	
5.5 Forstliche Belange	16	
5.6 Belange des Klimaschutzes	16	
<b>6 Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>	
6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung	17	
6.2 Abwasserentsorgung	17	
6.3 Abfallentsorgung	17	
<b>7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>17</b>	
<b>8 Immissionsschutz</b>	<b>17</b>	
<b>9 Denkmalschutz</b>	<b>19</b>	
<b>Teil II Umweltbericht</b>	<b>20</b>	
<b>1 Umweltbericht</b>	<b>20</b>	
1.1 Einleitung	20	
1.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	22	
1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28	

1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
1.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
1.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	30
1.7	Zusätzliche Angaben	30
1.8	Zusammenfassung	31
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>33</b>
	<b>Anhang</b>	<b>34</b>

## Teil I Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Hauptausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 07.05.2020 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-discountmarktes zu schaffen.

Das ca. 0,69 ha große Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Alt-Wetter westlich der „Schöntaler Straße“ und umfasst das bisherige Betriebsgrundstück des Lebensmitteldiscountmarktes. Es wird begrenzt durch:

- die „Schöntaler Straße“ im Osten,
- die Grenze des Grundstücks an der „Schöntaler Straße“ (Flurstück 310, Flur 9, Gemarkung Wetter) im Süden,
- die Grenze des rückwertigen Grundstücks zu der „Schöntaler Straße“ (Flurstück 166, Flur 9, Gemarkung Wetter) im Südwesten,
- die „Wasserstraße“ im Westen sowie
- einem Fuß- und Radweg im Norden.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### 1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der derzeit im Plangebiet bestehende Lebensmitteldiscounter sichert in Übereinstimmung mit den Vorgaben des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wetter\* trotz seiner Lage am Rand eines Gewerbegebietes die fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung des östlich angrenzenden Wohnquartiers zwischen Friedrichstraße, Schöntaler Straße und Ringstraße mit Gütern des täglichen Bedarfs. Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag des Vorhabenträgers, das bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounters zu erweitern. Es ist beabsichtigt, den bislang kleinflächigen Markt mit einer Verkaufsfläche von 774 m<sup>2</sup> auf eine Verkaufsfläche von 912 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Da es sich bei dem geplanten Markt, um einen im planungsrechtlichen Sinne „großflächigen“ Markt handelt, der auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes zu schaffen.

\* Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr), GMA, Köln, Januar 2018

### 1.3 Derzeitige Situation

Im Plangebiet bestehen derzeit die Filiale eines Lebensmitteldiscountmarktes mit dazugehöriger Stellplatzanlage. Es handelt sich um ein eingeschossiges in Teilen zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Im Erdgeschoss befindet sich der Lebensmitteldiscountmarkt; im Obergeschoss befinden sich Wohnungen und Praxen des Gesundheitswesens.

Im nördlichen Bereich schließen unmittelbar ein Fuß- und Radweg – der RuhrtalRadweg –, sowie weiter nach Norden zwei Wohngebäude an. Östlich verläuft unmittelbar die „Schöntaler Straße“. Das weitere Umfeld des Plangebietes in Richtung Osten ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich die Werkstatt des Kolping Bildungszentrums. Südwestlich angrenzend lassen sich der Alte Wasserturm, in dem sich Gewerbeflächen sowie eine Betriebsleiterwohnung befinden, ein Wohngebäude mit teilweise gewerblicher Nutzung sowie ein Garagenhof mit Abstellflächen verorten.

Westlich angrenzend verläuft die „Wasserstraße“. Im weiteren Verlauf nach Westen befindet sich das Gewerbegebiet „Schöntal“.

Die Erschließung erfolgt über die „Schöntaler Straße“ im Südosten und über die „Wasserstraße“ im Nordwesten.

Über das Grundstück des Plangebietes führen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

### 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

#### • Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich sowohl gemäß dem derzeit noch gültigem Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – als auch gemäß dem Entwurf des Regionalplans Ruhr im Übergang vom „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zu „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“. Der Regionalplan Ruhr ist als Erfordernis zu berücksichtigen, der rechtskräftige Regionalplan Arnsberg zu beachten. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Regionalplanes und vor dem Hintergrund, dass es sich um die Weiternutzung eines bestehenden Handelsstandorts handelt, an dem auch Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vorzufinden sind, ist die vorliegende Bauleitplanung mit den Darstellungen des Regionalplanes vereinbar.

#### • Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt den östlichen Änderungsbereich, in dem sich derzeit das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes und ein Teil der Stellplatzanlage befindet, als „Gemischte Baufläche“ und den westlichen Änderungsbereich, in dem sich derzeit weitere Stellplätze befinden, als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wetter (Ruhr)\* ist dem Plangebiet die Funktion als sonstige Lage mit wichtiger Bedeutung v. a. für die fußläufige Nahversorgung des südlich der Friedrichstraße und östlich der Schöntaler Straße angrenzenden Wohnquartiers zugewiesen.

Aufgrund der Ergebnisse der zu der Planung erstellten Auswirkungsanalyse\*\* ist festzustellen, dass der vorliegend geplante Markt der Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO nicht Bedarf (s. auch Kap. 3.1). Insofern ist die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

\* Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr), GMA, Köln, Januar 2018

\*\* Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der beiden Aldi-Filialen in Wetter (Ruhr), GMA, Köln, Juli 2019

- **Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Schöntal/Ruhrstraße“ der Stadt Wetter (Ruhr) weist für den östlichen Teil des Plangebietes „Mischgebiet“ und für den westlichen Teil des Plangebietes „Gewerbegebiet“ aus.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Wetter (Ruhr). Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47. Ein Landschaftsplan liegt dementsprechend nicht vor.

## **2 Städtebauliches Konzept**

Wie oben bereits beschrieben, ist eine Erweiterung des Lebensmittel-discountmarktes im Erdgeschoss vorgesehen, mit dem Ziel, die Verkaufsfläche um ca. 140 m<sup>2</sup> auf 912 m<sup>2</sup> zu erweitern. Dem im Osten des Grundstücks befindlichen Wohn- und Geschäftshaus ist westlich und südlich eine Stellplatzanlage (88 Stellplätze) vorgelagert. Der Lebensmitteldiscountmarkt verbleibt im Erdgeschoss. Das im nörd- und südlichen Gebäudeteil bestehende Obergeschoss bleibt von der Erweiterung unberührt und wird in seiner Nutzung unverändert weiter genutzt.

Die geplante Erweiterung des Marktes erfolgt in der Erdgeschosszone nach Norden unmittelbar bis an die Grundstücksgrenze und Osten.

Die Erschließung – ist für die Kunden unverändert im Nordwesten über die „Wasserstraße“ sowie über die „Schöntaler Straße“ vorgesehen. Die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters findet – wie bisher – westlich des Gebäudes statt. Die Zufahrt zur Anlieferung ist ebenfalls über die „Wasserstraße“ vorgesehen. Die Zugänge zur Erschließung des Obergeschosses verbleiben an der östlichen Gebäudeseite.

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht eine eingeschossige Erweiterung des Marktgebäudes mit flachem Dach vor, dessen

Fassade im Osten in Klinkerbauweise erfolgt und im Nordwesten mit Klinker und Glasflächen gestaltet wird.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird als zulässige Art der baulichen Nutzung die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von maximal 912 m<sup>2</sup> und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, freie Berufe, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Wohnen in den Obergeschossen Obergeschoss festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass von der geplanten Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Wetter (Ruhr) und den Nachbarkommunen ausgehen, werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Kern- und Randsortimenten getroffen.

Zulässig sind demnach als Kernsortimente die gem. Sortimentsliste der Stadt Wetter\* nahversorgungsrelevanten Sortimente. Dies sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasche- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Der Umfang der Randsortimente an der Verkaufsfläche wird auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich südlich des im Einzelhandelskonzept der Stadt Wetter (Ruhr) als Hauptzentrum ausgewiesenen „Innenstadt Wetter“ und südwestlich der als Nahversorgungslage ausgewiesenen „Königsstraße“. Aufgrund seiner Bedeutung für die wohnungsnah Nahversorgung der Bevölkerung wird dem Plangebiet die Funktion einer sonstigen Lage mit wichtiger Bedeutung zugewiesen.

In diesem Sinne ist die nunmehr vorgesehene Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes als planerische Sicherung der bestehenden Nahversorgung zu bewerten.

Da der geplante Lebensmitteldiscountmarkt eine Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> bzw. eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> besitzt, wurde im Zuge der zu der Planung erstellten Auswirkungsanalyse\*\* zunächst die Frage geprüft, ob der geplante Markt aufgrund

\* Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr), GMA, Köln, Januar 2018

seiner Auswirkungen der Festsetzung eines „Sondergebietes“ gem. § 11 (3) BauNVO bedarf.

Demnach wurde festgestellt, dass sich der Lebensmitteldiscountmarkt in einer siedlungsräumlich integrierten Lage befindet. Unter Berücksichtigung der ermittelten Bevölkerungszahl im Nahbereich (ca. 12.680 Einwohner in einem 1.500 m-Radius) übernimmt dieser Standort bereits gegenwärtig eine wichtige (fußläufige) Nahversorgungsfunktion für die angrenzende Wohnsiedlungsbereiche in Alt-Wetter und trägt entsprechend zu einer flächendeckenden Nahversorgung bei. Im Bereich von Nahrungs- und Genussmittel schöpft der Markt 16 % des im Nahbereich bestehenden Kaufkraftvolumens ab und ist somit als Nahversorger zu bezeichnen.

Ausweislich des Immissionsgutachtens sind durch das Vorhaben zudem keine erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten.

Die gem. § 11 (3) BauNVO im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben beschriebenen Auswirkungen treten bei dem vorliegenden Lebensmitteldiscountmarkt somit nicht auf. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass für das geplante Vorhaben die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO nicht erforderlich ist.

Im Hinblick auf die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) zur Einzelhandelsentwicklung ist zunächst festzustellen, dass sich das Plangebiet regionalplanerisch, wie oben dargestellt, im Übergang zwischen einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ und einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ befindet. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Planung um die Weiternutzung eines bestehenden Betriebsstandortes handelt und die Festlegung des Siedlungsraumes in diesem Fall nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht (Parzellenunschärfe), steht Ziel 6.5.1 des LEP NRW der Planung nicht entgegen. Wie oben beschrieben handelt es sich um ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, so dass vor dem Hintergrund der Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung die Ausnahmeregelung für Nahversorgung gem. Ziel 6.5.2 in Betracht kommt.

Gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Festsetzung von Standorten des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hierzu wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse die aufgrund der Planung zu erwartenden Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen im planungsrelevanten Einzugsgebiet betrachtet. Dieses umfasst - neben dem im Ortsteil Alt-Wetter vorhandenen zentralen Versorgungsbereich - die Nahversorgungszentren in den Ortsteilen Grundschöttel, Volmarstein und Wengern sowie in den



Umlandkommunen. In der Auswirkungsanalyse wurde, neben dem vorliegendem Planvorhaben, auch die Vergrößerung eines weiteren Lebensmitteldiscountmarktes in Wetter-Volmarstein berücksichtigt. Es wurde angenommen, dass sich beide Lebensmitteldiscountmärkte zusammen um 660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitern. In der Auswirkungsanalyse wurden zwei Prognosen erstellt.

Die erste Prognose berücksichtigt lediglich die Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscountmärkte zusammen. Hier ließen sich keine wesentlichen, städtebaulich relevanten Auswirkungen für den Versorgungsbereich erkennen.

Die zweite Prognose berücksichtigt, neben der Erweiterung der zwei Lebensmitteldiscountmärkte, die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Wengern, für den bereits Planungsrecht besteht. In der Auswirkungsanalyse wurden für das Nahversorgungszentrum in Volmarstein Umsatzumverteilungen in einer gutachterlich nicht darstellbaren Höhe festgestellt. Für das Nahversorgungszentrum Grundschöttel wurden Umsatzumverteilungen in Höhe von 7 bis 8 % und für den zentralen Versorgungsbereich Wetter von 9 bis 10 % prognostiziert. Die höchste Umsatzumverteilungen ließen sich mit 21 bis 22 % in Wengern feststellen. Somit wird festgestellt, dass von z. T. nicht unerheblichen Auswirkungen in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen auszugehen ist. Ein Schwerpunkt der Auswirkungen erfolgt jedoch durch die Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters in Wetter-Wengern, wovon insbesondere das Nahversorgungszentrum Wengern selbst und der zentrale Versorgungsbereich Wetter betroffen sind. Die Auswirkungsanalyse kommt daher abschließend zu dem Ergebnis, die geplante Verkaufsflächenerweiterung beider Lebensmitteldiscountmärkte zusammen um ca. 200 m<sup>2</sup> auf 450 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Dadurch ist davon auszugehen, dass die Umverteilungswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Wetter bei rd. 7 % liegen und dort keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind sowie die Umverteilungswirkung innerhalb des Stadtgebietes Wetter verringert werden. Der Empfehlung der Auswirkungsanalyse über eine verringerte Verkaufsflächenerweiterung wird mit vorliegender Planung Folge geleistet. Vor diesem Hintergrund und im Zusammenhang mit der alleinigen Betrachtung der Erweiterungen der zwei Lebensmitteldiscounter, welche keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwarten lassen, entspricht die vorliegende Planung Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplanes.

Aufgrund der Ausweisung als Nahversorgungsstandort und der Ausrichtung des Vorhabens auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente ist die Planung zudem mit den Zielsetzungen des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl**

Das festgesetzte Vorhabengebiet entspricht nahezu den für das Vorhaben (Baukörper zzgl. Der erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen) notwendigen Flächen und wird somit weitestgehend für bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen genutzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem konkret geplanten Versiegelungsgrad mit 0,8 festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, wird zudem festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bereits derzeit eine hohe Versiegelung aufweist, werden durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Boden und das Kleinklima im Umfeld des Plangebietes ausgelöst.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl wird im Vorhabenbereich verzichtet, da das geplante Vorhaben durch die Festsetzungen der Höhe und Geschossigkeit in Verbindung mit der Grundflächenzahl ausreichend definiert ist und der Plangeber für den Bereich des Vorhabens nicht an den Festsetzungskatalog der BauNVO zwingend gebunden ist.

#### **3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Entsprechend dem vorhandenen Bestand des Gebäudes wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Baukörperhöhe von 107,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das Niveau der Stellplatzanlage einer zulässigen Höhe von ca. 13,50 m.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten für Klima- und Kältetechnik, Werbeanlagen) um bis zu 2,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **3.2.3 Bauweise**

Mit einer Gebäudelänge von ca. 75 m überschreitet das Bauvorhaben die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge. Aus diesem Grunde wird für das Bauvorhaben eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

#### **3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen einen

geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung des Vorhabens ermöglicht.

Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Gleiches gilt für die Anordnung von Nebenanlagen einschließlich selbstständiger Werbeanlagen (Pylon).

### **3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Die Gestaltung des geplanten Marktes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Gebäudes sind daher entbehrlich.

Gestaltungsfestsetzungen werden lediglich im Hinblick auf die Anordnung von Werbeanlagen ergänzend aufgenommen:

- Freistehende Werbeanlagen sind als Werbemast/Werbepylon oder vergleichbarer Anlage bis zu einer Höhe von max. 5,45 m zulässig.
- Werbeanlagen oberhalb der Attika oder am Gebäude sind in einer maximalen Höhe von 1,2 m als Einzelbuchstaben oder in einer maximalen Höhe von 2,15 m als Wandschild zulässig. Je Fassadenseite ist ausschließlich ein Schriftzug und ein Wandschild zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselnden (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht sind grundsätzlich unzulässig.

## **4 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt für die Kunden wie bisher im Nordwesten über die „Wasserstraße“ sowie über die „Schöntaler Straße“. Die Anlieferungszone des Lebensmitteldiscounters findet – wie bisher – westlich des Gebäudes statt und wird von der Wasserstraße angefahren.

Das Plangebiet ist über die nächstgelegene Bushaltestelle „Friedrichstraße“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Darüber hinaus besteht eine direkte Anbindung an das Bürgerbusnetz mit der Haltestelle „ALDI“.

Die Zuwegung im Süden des Vorhabenbereiches von der Schöntaler Straße ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um den westlich angrenzenden Anwohnerinnen und Anwohnern eine Erschließung ihres Grundstücks zu ermöglichen. Ebenso ist südlich des Gebäudes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt, um die Entwässerung zugunsten des Flurstücks 166, Flur 9, Gemarkung Wetter, zu sichern.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Eingriffsregelung**

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Schöntal/Ruhrstraße“ der Stadt Wetter (Ruhr) aus dem Jahr 2001 vor. Dieser weist für den östlichen Teil des Plangebietes „Mischgebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (zzgl. Überschreitung 0,8) und für den westlichen Teil des Plangebietes „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 aus.

Aufgrund der nunmehr festgesetzten vorhabenbedingten Grundflächenzahl von 0,8, mit einer Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu 0,9, ist mit der Planung ein Eingriff i.S. der Eingriffsregelung gem. §§ 14 ff BNatSchG verbunden (siehe Anhang), der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1 a (3) BauGB auszugleichen ist. Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.2 Baumschutzsatzung**

Für das Gebiet der Stadt Wetter liegt eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 20.02.2004 in der Fassung der 3. Änderung vom 05.05.2017 vor. Hiernach sind gem. § 3 der Baumschutzsatzung u.a. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm in einer Höhe von 1 m über Erdboden geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 100 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Im nordöstlichen Bereich zwischen dem derzeitigen Lebensmittelmarkt und dem nördlich verlaufenden Fuß- und Radweg befindet sich eine Baumreihe aus vier Platanen mit einem Stammumfang von 80 cm (die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen) und einem Ahorn mit einem Stammumfang von 120 cm. Auch unmittelbar nördlich außerhalb des Plangebietes angrenzend steht eine großkronige Kastanie (Stammumfang 220 cm). Darüber hinaus bestehen innerhalb der zentral im Plangebiet gelegenen Parkfläche Pflanzbeete mit insgesamt drei Platanen mit einem Stammumfang von je 110 cm.

Sämtliche Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm werden planungsrechtlich gesichert. Die vier zu entfernenden Platanen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind aufgrund ihres Stammumfangs von unter 100 cm nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt.

### 5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im März 2020 zur Potential-Abschätzung eine Bestandserfassung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel\* müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen).

#### • Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet (0,69 ha) liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Alt-Wetter unmittelbar westlich der Schöntaler Straße und umfasst das derzeitige Betriebsgrundstück eines Lebensmitteldiscountmarktes. Dementsprechend ist das Plangebiet durch das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes sowie die westlich vorgelagerte Stellplatzanlage / Waren-Anlieferungszone geprägt. Der Stellplatzbereich weist drei großzügige Baumscheiben, die mit Bäumen (u.a. Platanen) und Sträuchern bepflanzt sind auf. Am westlichen Rand des Plangebietes besteht zudem eine mit Gehölzen bepflanzte Böschung zur angrenzend verlaufenden Wasserstraße. Östlich des Gebäudes, parallel zur Schöntaler Straße befindet sich eine Ahorn-Baumreihe. Auch nördlich der derzeitigen Filiale befindet sich eine Baumreihe aus Platanen und einem Ahorn (vgl. Kap. 5.2).

#### • Potentielles Arteninventar

Die vorliegende artenschutzfachliche Einschätzung (ASP I) erfolgt auf Grundlage vorliegender Informationen, d.h. es wurde keine faunistische Erfassung planungsrelevanter Artengruppen, sondern eine Auswertung bereits vorhandener Informationsquellen vorgenommen. Für die Beurteilung der Habitatstrukturen und -qualität als Lebensraum für geschützte Arten erfolgte zudem im März 2020 eine Erfassung der

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

\* Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: [http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung\\_geschuetzte\\_arten.pdf](http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf) (abgerufen: März 2020).

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Das Fachinformationssystem\*\* enthält keine Eintragungen planungsrelevanter Arten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (300 m Umkreis).

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor, sind jedoch aufgrund der intensiven Nutzungen und der großflächigen Versiegelungen auch nicht zu erwarten.

\*\* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/  
 Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter:  
<https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. (abgerufen: März 2020).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4610, Stand: März 2020. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000; N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: (- / +) = sporadisches Vorkommen möglich, (-) = Vorkommen unwahrscheinlich.

Art		Status	Erhaltungszustand	Potential-	Kleingehölze/	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (KON)	Analyse	Baumreihen	
<b>Säugetiere</b>						
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	N	G-	- / +	Na	FoRu!
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
<b>Vögel</b>						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G	-	(FoRu), Na	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	- / +	(FoRu), Na	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	S	-	(FoRu)	FoRu!
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	B	G	-		(FoRu)
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)	
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	unbek.	-	FoRu	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	Na	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-		FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	G	-	Na	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	B	U	-	(FoRu)	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-	(FoRu)	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U-	-	(Na)	FoRu!
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	B	U	-	FoRu	
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	B	U	-	(FoRu)	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	(Na)	FoRu
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	B	U	-	(Na)	
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	B	G	-	(FoRu)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	unbek.	-		FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!

- **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung, d.h. der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte und / oder als essentielles Nahrungshabitat geeignet wären kann ein Großteil der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden (s. Tab. 1), da die tatsächlich vorhandenen Habitatstrukturen nicht die Lebensraumsprüche der betreffenden Arten erfüllt. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der zu prognostizierenden Wirkfaktoren, die sich aus der eigentlichen Umsetzung des Planvorhabens ergeben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG resultieren. Dies ist beispielsweise der Fall wenn – wie bei der vorliegenden Planung – die maßgeblichen Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus sind auch vorhandene Störfaktoren wie z.B. die tatsächliche Nutzung des Gebäudes, des Kundenparkplatzes, der Waren-Anlieferung und der im Umfeld bestehenden (gewerblichen) Nutzungen bei der Auswirkungsprognose zu berücksichtigen. Schlussendlich kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG vielfach durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen) ausgeschlossen werden.

Nachfolgend werden die vorliegenden Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten i.S. einer Worst-Case-Betrachtung bewertet. Planungsrelevante Arten, deren Lebensraumsprüche das Plangebiet offenkundig nicht erfüllt (s. Tab. 1), werden jedoch nachfolgend keiner vertiefenden Betrachtung unterzogen.

Gemäß erfolgter Messtischblattabfrage kann ein sporadisches Vorkommen der **Breitflügelfledermaus** nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auch die an Gebäude gebundene **Zwergfledermaus** ist – über die Angabe des Fachinformationssystems hinaus – i.S. einer Worst-Case-Betrachtung nicht gänzlich auszuschließen. Beide Fledermausarten sind im Siedlungsraum regelmäßig anzutreffen und nutzen Gärten, Parkanlagen aber auch Baumreihen und z. T. beleuchtete Plätze zur Nahrungssuche. Da mit Umsetzung des Planvorhabens jedoch keine Abbrucharbeiten, sondern eine behutsame bauliche Erweiterung eines derzeit bereits genutzten Gebäudes (Lebensmitteldiscountmarktes) erfolgt ist mit einer nachfolgenden Umsetzung nicht von einer Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG i.S. einer Tötung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Die vorhandenen Grünstrukturen werden mit Umsetzung des Planvorhabens im Wesentlichen planungsrechtlich gesichert. Ein tatbestandsgemäßer Verlust von

essentiellen Nahrungshabitaten ist dementsprechend nicht zu prognostizieren. Eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf die lokale Population der beiden Arten kann mit Sicherheit verneint werden.

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der tatsächlichen Biotop- / Habitatstrukturen im Bereich des Plangebietes lediglich ein sehr geringes Potential für Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten besteht. In dieser Hinsicht kann lediglich für den **Sperber** eine gelegentliche Nutzung der Grünstrukturen im Rahmen einer Jagd auf Kleinvögel nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art sind hingegen im Rahmen der erfolgten Ortsbegehung nicht festgestellt worden. Insgesamt sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber der Art zu erwarten.

Da mit Umsetzung des Planvorhabens eine Entfernung von Gehölzen zu erwarten ist, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit europäischer Vogelarten gem. § 44 (1) BNatSchG nur unter Einhaltung einer zeitlichen Vorgabe sicher ausgeschlossen werden. Eine Gehölzentnahme ist daher nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03 – 30.09) eines jeden Jahres durchzuführen.

#### **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

#### **5.5 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

#### **5.6 Belange des Klimaschutzes**

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes in integrierter Lage. Damit ist eine Nutzung bereits deutlich anthropogen vorbelasteter Flächen verbunden. Eine weitere Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich wird damit vermieden. Aufgrund der integrierten Lage können Verkehrsbewegungen durch den Kundenverkehr weitgehend minimiert werden.

Das zukünftige Gebäude wird entsprechend den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gegenüber dem derzeitigen Zustand gesenkt.



## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung (incl. Löschwasserversorgung) wird durch die bestehenden Leitungsnetze wie bisher sichergestellt.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz weiterhin sichergestellt werden.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Gemeinde konzessioniertes Unternehmen.

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Auf Grund früherer oder derzeitiger Nutzung sind Altlasten im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittelvorkommen sind bisher ebenfalls nicht bekannt.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

## **8 Immissionsschutz**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Verträglichkeit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft\*.

Den Untersuchungsergebnissen wurden folgenden Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt:

- Die Fahrbahnoberflächen in den Fahrgassen des Parkplatzes sind asphaltiert zu belassen oder mit einer ebenen Pflasterung aus Betonsteinen ohne Fuge und Fugen  $\leq 3$  mm hergestellt.
- Die Anlieferungsvorgänge des Lebensmittelmarktes finden ausschließlich innerhalb des Tageszeitraums von 6:00 bis 22:00 Uhr statt.
- Die Öffnungszeiten des Marktes sind so zu wählen, dass die damit im Zusammenhang stehende Stellplatznutzung und PKW Bewegungen auf den Tageszeitraum begrenzt sind.

\* Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Aldi-Marktes nach dessen Erweiterung der Verkaufsfläche in 58300 Wetter, Schöntaler Straße 44b, Bericht Nr. 4298.01/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Juli 2020

- Die Einkaufswagensammelbox mit Wetterschutzeinhausung ist so aufzustellen, dass die Entnahme der Einkaufswagen aus nordwestlicher Richtung erfolgt.

Da innerhalb des Plangebietes nunmehr lediglich eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, ist eine Festsetzung von Emissionskontingenten entbehrlich. Gleichwohl wird als Ausgangspunkt für die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens eine Beurteilung anhand der bisher festgesetzten Immissionskontingente vorgenommen.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 derzeit geltenden Immissionskontingente sowohl tags als auch nachts um mindestens 5 dB(A) unterschreiten.

Für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde demgegenüber die Einhaltung der nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte bzw. des sog. Irrelevanzkriteriums (Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB) geprüft.

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes ermittelten Beurteilungspegel die in der Nachbarschaft gemäß der TA Lärm zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten tagsüber um mindestens 1 dB(A) und nachts um mindestens 11 dB(A) unterschreiten.

An den Immissionsorten, an denen die Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, ist der verursachte Immissionsbeitrag entsprechend der Regelungen der TA Lärm als nicht relevant anzusehen. Die Ermittlung einer auf die betreffenden Immissionsorte einwirkenden Lärmvorbelastung durch weitere Anlagen und Betriebe ist somit nicht erforderlich.

Für die übrigen Immissionsorte wurde die Gesamtbelastung der verschiedenen einwirkenden gewerblichen Nutzungen betrachtet. Im Ergebnis ist auch dort festzustellen, dass die durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes sowie der benachbarten Wasch-Arena, den Standort des Kolpingwerks und die Praxen oberhalb des Lebensmittelmarktes (Vorbelastung) in Summe hervorgerufenen Beurteilungspegel (Gesamtbelastung) die Immissionsrichtwerte tagsüber einhalten.

Gegen sonn- und feiertägliche Warenlieferungen per Lkw am Lebensmittelmarkt bestehen tagsüber aus gutachterlicherseits keine Bedenken.

Überschreitungen der nach der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich.

## **9 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht direkt betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## Teil II Umweltbericht

### 1 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums in einem Umkreis von bis zu 300 m.

#### 1.1 Einleitung

##### • Kurzdarstellung des Inhalts

Der Hauptausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 07.05.2020 auf Antrag eines Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen. Da es sich bei dem geplanten Markt um einen im planungsrechtlichen Sinne „großflächigen“ Markt mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von 912 m<sup>2</sup> handelt, der auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Das ca. 0,69 ha große Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Alt-Wetter westlich der „Schöntaler Straße“ und umfasst das bisherige Betriebsgrundstück des Lebensmitteldiscountmarktes. Es wird begrenzt durch die „Schöntaler Straße“ im Osten, die Grenze des Grundstücks an der „Schöntaler Straße“ (Flurstück 310, Flur 9, Gemarkung Wetter) im Süden, die Grenze des rückwertigen Grundstücks zu der „Schöntaler Straße“ (Flurstück 166, Flur 9, Gemarkung Wetter) im Südwesten, die „Wasserstraße“ im Westen sowie einem Fuß- und Radweg im Norden.

• **Ziele des Umweltschutzes**

Fachpläne i.S. eines Landschaftsplanes mit entsprechend festgelegten Zielen des Umweltschutzes liegen für das Plangebiet nicht vor. Die auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben werden, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Entsprechend erfolgt im Bebauungsplan ein gutachterlicher Nachweis der Sicherung des Immissionsschutzes der angrenzenden Nutzungen.</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
<b>Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Felsen am Harkortsee“ (DE-4510-301) befindet sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 2,3 km. Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung sind die Umweltschutzziele des europäischen Schutzgebietes für den vorliegenden Bebauungsplan nicht von Bedeutung.</p>
<b>Boden, Fläche und Wasser</b>	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird durch eine Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Teilflächen im Siedlungsbereich der Gemeinde Rechnung getragen. Zudem erfolgt die sinnvolle Nachnutzung bereits versiegelter Bereiche.</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass das Plangebiet im innerörtlichen Bereich von Wetter liegt und dementsprechend von der freien Landschaft her nicht einsehbar ist.</p>

Umweltschutzziele	
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Bebauungsplan u.a. durch die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen / vorbelasteter Flächen.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## 1.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet besteht derzeit die Filiale eines Lebensmitteldiscountmarktes mit dazugehöriger Stellplatzanlage. Es handelt sich um ein eingeschossiges bzw. teilweise zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Im Erdgeschoss befindet sich der Lebensmitteldiscountmarkt; im Obergeschoss befinden sich Wohnungen und Praxen des Gesundheitswesens.</li> <li>- Westlich und nördlich ist das Umfeld des Plangebietes überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. In westlicher und südlicher Richtung bestehen primär gewerbliche Nutzungen.</li> <li>- Es bestehen Vorbelastungen durch die derzeitige Nutzung (Anlieferungs-, Kundenverkehre).</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens treten baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auf. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Arbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Immissionsschutz wurde in Form einer schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> begutachtet. Im Ergebnis des Gutachtens werden die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tagzeit und Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten der Bestandsbebauung eingehalten. Somit ist die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der umgebend vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen realisierbar. Die hierfür notwendigen baulichen Vorkehrungen zur Gestaltung der Fahrgassen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert.</li> <li>- Die Öffnungszeiten des Marktes sind so zu wählen, dass die damit im Zusammenhang stehende Stellplatznutzung und PKW Bewegungen auf den Tageszeitraum begrenzt sind.</li> <li>- Die Einkaufswagensammelbox mit Wetterschutzeinhausung ist so aufzustellen, dass die Entnahme der Einkaufswagen aus nordwestlicher Richtung erfolgt.</li> <li>- Insgesamt kann unter Berücksichtigung der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf das beabsichtigte Vorhaben sichergestellt werden, dass mit einer nachfolgenden Umsetzung keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen entstehen. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.</li> </ul>

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Aldi-Marktes nach dessen Erweiterung der Verkaufsfläche in 58300 Wetter, Schöntaler Straße 44b, Bericht Nr. 4298.01/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Juli 2020

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist das Plangebiet durch den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt nebst Stellplatzanlage gekennzeichnet. Die Stellplatzanlage ist mit Pflanzbeeten begrünt. Lediglich in den Randbereichen befinden sich schmale Gehölzreihen. Dominierend wirken die versiegelten Bereiche des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes, dessen Kundenparkplatz und Anlieferungszone.</li> <li>- Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem „Siedlungsspektrum“, d.h. sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungslagen gewöhnt.</li> <li>- Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Biotoptypen und der Störungsintensität von untergeordneter Bedeutung.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) und die anstehenden Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> <li>- Mit Durchführung des Planvorhabens werden anthropogen vorbelastete Grünstrukturen entfernt / überbaut.</li> <li>- Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) betrachtet (s. Kap. 5.3). Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG werden bei der Umsetzung des Planvorhabens berücksichtigt.</li> <li>- Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrs- und Kundenbewegungen - sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase) verbunden. Diese sind jedoch in Anbetracht der bereits derzeit bestehenden Nutzung des Plangebietes nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.</li> <li>- Mit der Planung ist ein Eingriff gem. §§ 14 ff BNatSchG in Natur und Landschaft verbunden (siehe Anhang), der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1 a (3) BauGB auszugleichen ist. Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.</li> </ul>



Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope.</li> <li>- Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Felsen am Harkortsee“ (DE-4510-301) befindet sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 2,3 km.</li> <li>- In dem zur Erweiterung vorgesehenen Gebäude sind auf Grundlage der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) keine Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Europäische Vogelarten (Gebüschbrüter) können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingte Auswirkungen können u.a. die Zerstörung von Nestern und Gelegen, störungsbedingte Aufgabe von Revieren geschützter Arten sowie störungsbedingte Verluste von Eiern und Jungvögeln umfassen. Inwieweit diese baubedingten Auswirkungen in vorliegendem Fall artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG auslösen, wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) betrachtet. Hiernach können unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der Umsetzung ausgeschlossen werden:</li> <li>- Die Entfernung von Gehölzen ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09) durchzuführen.</li> <li>- Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden.</li> <li>- Unter Berücksichtigung der benannten Vermeidungsmaßnahme werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG bzw. erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen / Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören.</li> <li>- Die in vorliegendem Fall zu erwartenden Auswirkungen sind in Anbetracht der bereits vorhandenen Nutzung des Plangebietes sowie der umliegenden Bereiche nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.</li> <li>- Betriebsbedingte erhebliche Störungen die gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verstoßen und dementsprechend zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der betroffenen Art führen, sind nicht zu prognostizieren.</li> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.</li> </ul>

Schutzgut Fläche/ Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Schöntal / Ruhrstraße“ vor. Dieser weist für den östlichen Teil des Plangebietes „Mischgebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (zzgl. Überschreitung 0,8) und für den westlichen Teil des Plangebietes „Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 aus.</li> <li>- Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Wetter und ist durch den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt sowie die Stellplatzanlage und Zufahrten nahezu vollflächig versiegelt. Von ursprünglichen Bodenverhältnissen ist nicht mehr auszugehen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und dementsprechend deutlich vorbelastet.</li> <li>- Die Grundflächenzahl als Maß der maximal versiegelbaren Fläche wird planungsrechtlich auf 0,8 begrenzt, eine Überschreitung für Garagen und Stellplätze i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ist nicht von einer erheblichen Erhöhung des Eintrages von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb, Auftausalze) auszugehen. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen.</li> <li>- Der durch den Betrieb des Gebäudes anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt.</li> <li>- Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Fläche/ Boden voraussichtlich nicht.</li> </ul>

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.</li> <li>- Im Bereich der versiegelten Flächen ist von deutlich veränderten Grundwasser- verhältnissen auszugehen.</li> <li>- Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Plangebiet vorkommen, kann eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.</li> <li>- Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind – im Vergleich zum derzeitigen Zustand – nicht zu erwarten.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Wasser	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.</li> <li>- Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird durch das bestehende Leitungsnetz weiterhin sichergestellt.</li> <li>- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Kunden- und Zulieferverkehre auszuschließen.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet und sein Umfeld sind mikroklimatisch einem Siedlungsklima zuzuordnen. Es bestehen Vorbelastungen durch die vollversiegelten Bereiche, insbesondere der Stellplatzanlage. Die vorhandenen Grünstrukturen haben bedingt durch ihre Größe nur geringfügig positive Auswirkungen auf das Schutzgut.</li> <li>- Das Mesoklima (<i>Maßstab: z.B ein Landschaftsraum/ Ballungszentrum</i>) wird hingegen durch die insgesamt lockere Siedlungsdichte sowie des umliegenden Freiraums dominiert. Relevante Vorbelastungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben im Wesentlichen unverändert. Es bestehen aufgrund der Lage günstige Voraussetzungen für eine fußläufige/nicht motorisierte Erreichbarkeit.</li> <li>- Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb - jedoch in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste.</li> <li>- Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen insgesamt nicht zu voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der bereits vorherrschende Einfluss des Siedlungsklimas bleibt bestehen.</li> </ul>

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und entfaltet auf das Schutzgut dementsprechend keine maßgeblichen Wirkungen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuell sind Beeinträchtigungen im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens anzunehmen, aufgrund ihres nur vorübergehenden Charakters (während der Bauphase) jedoch voraussichtlich nicht erheblich.</li> <li>- Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der derzeitigen Situation nicht neu gestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht anzunehmen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen.</li> <li>- Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten.</li> <li>- Im Fall von kulturhistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfinden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfinden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.</li> </ul>

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.</li> </ul>

### 1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. durch den bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter geprägt.

#### 1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da bei Umsetzung des Planvorhabens die Entfernung von Gehölzen notwendig wird, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG d.h. von europäischen Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher ist die Entfernung von Gehölzen im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09) durchzuführen.</li> <li>- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren.</li> <li>- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).</li> </ul>
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen.</li> <li>- Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.</li> </ul>
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung der zukünftigen Stellplatzbereiche mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen.</li> <li>- Mit der Planung ist ein Eingriff gem. §§ 14 ff BNatSchG in Natur und Landschaft verbunden (siehe Anhang), der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1 a (3) BauGB auszugleichen ist. Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.</li> </ul>

#### 1.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht. Im Rahmen der nunmehr getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit die Anforderungen der Planung zu erfüllen und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch die langfristige Sicherung eines Lebensmitteldiscountmarktes sicherzustellen.

## **1.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch den Wasserversorger sichergestellt werden. Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

## **1.7 Zusätzliche Angaben**

### **• Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen aus Datenbanken ausgewertet. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen (vgl. Kap. 11). Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

### **• Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Fachbehörden unterstützt.

Die im Immissionsgutachten zugrunde gelegten Annahmen sind im Zuge der Baugenehmigung, wenn die konkreten schalltechnischen Eigenschaften der einzelnen Bau- und Gebäudeteile abschließend feststehen und die endgültige Anordnung technischer Anlagen absehbar ist, zu prüfen. Unbenommen hiervon ist die fortlaufende Überprüfung während und nach Abschluss der Bauarbeiten gem. den entsprechend gutachterlich getroffenen Vorgaben und der resultierenden festgelegten Vorgaben.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden

Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

### 1.8 Zusammenfassung

Der Hauptausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal / Ruhrstraße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen. Da es sich bei dem geplanten Markt um einen im planungsrechtlichen Sinne „großflächigen“ Markt mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von 912 m<sup>2</sup> handelt, der auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet (0,69 ha) liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Alt-Wetter unmittelbar westlich der Schöntaler Straße und umfasst das derzeitige Betriebsgrundstück eines Lebensmitteldiscountmarktes. Dementsprechend ist das Plangebiet durch das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes sowie die westlich vorgelagerte Stellplatzanlage / Waren-Anlieferungszone geprägt. Der Stellplatzbereich weist drei großzügige Baumscheiben, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind auf. Am westlichen Rand des Plangebietes besteht zudem eine mit Gehölzen bepflanzte Böschung zur angrenzend verlaufenden Wasserstraße. Östlich des Gebäudes, parallel zur Schöntaler Straße befindet sich eine Ahorn-Baumreihe. Auch nördlich der derzeitigen Filiale befindet sich eine Baumreihe aus Platanen und einem Ahorn.

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird als zulässige Art der baulichen Nutzung die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandelsmarkt im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von maximal 912 m<sup>2</sup> sowie Wohnnutzungen und Einrichtungen des Gesundheitswesens im Obergeschoss festgesetzt. Um sicherzustellen, dass von der geplanten Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Wetter (Ruhr) und den Nachbarkommunen ausgehen, werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Kern- und Randsortimenten getroffen.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I wurde das Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten im Plangebiet, bzw. im unmittelbaren Umfeld anhand vorliegender Informationen sowie einer Bestandserfassung der Biotopstrukturen vor Ort, ermittelt. Insgesamt konnte keine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten festgestellt werden. Da bei Umsetzung des Planvorhabens jedoch eine Entfernung von

Gehölzen absehbar ist, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG d.h. von europäischen Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Sinne der gebotenen Worst-Case-Betrachtung ist daher die Entfernung von Gehölzen im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09) durchzuführen.

Mit der Planung ist ein Eingriff gem. §§ 14 ff BNatSchG in Natur und Landschaft verbunden (siehe Anhang), der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1 a (3) BauGB auszugleichen ist. Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt würde in seiner jetzigen Form bestehen bleiben und die lokale Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleiches gilt im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht wurden. Hiernach sind unter Berücksichtigung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen, keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen verbunden. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Hier sind insbesondere die im Immissionsgutachten zugrunde gelegten Annahmen im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.



## Literaturverzeichnis

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr). Köln, Januar 2018
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungenanalyse zur Erweiterung der beiden Aldi-Filialen in Wetter (Ruhr). Köln, Juli 2019
- Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: [http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung\\_geschuetzte\\_arten.pdf](http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf). Abgerufen: März 2020.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem (FIS) geschützte Arten in NRW. Messtischblattabfrage. Online unter: [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt). (Blatt 4610) Abgerufen: März 2020.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: [http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC\\_Frame/portal.jsp](http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp). Abgerufen: März 2020.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen. Dezember 2010.
- WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Erweiterung der Verkaufsfläche in 58300 Wetter, Schöntaler Straße 44 b, Bericht Nr. 4298.1/01. Gronau, Juli 2020

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
Für die Stadt Wetter (Ruhr)  
Coesfeld, im September 2020

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## Anhang

### Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen\* angewandt.

Dieses Verfahren wird auf Basis des derzeit geltenden Planungsrechtes – Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Schöntal / Ruhrtalstraße“ – (Tab. 1) durchgeführt und mit den Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal / Ruhrtalstraße“ (vgl. Tab. 2) verglichen. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 480 Biotopwertpunkten. Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss ergänzt und entsprechend vertraglich gesichert.

\* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

**Tab.1: Ausgangszustand nach erfolgter Bestandserfassung**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)		3.553				
1.1	Versiegelte Fläche	2.842	0,0	1,0	0,0	0
	nicht überbaubare Fläche im Gewerbegebiet	711				
1.3	davon 70% von Bebauung freizuhalten	497	1,0	1,0	1,0	497
4.5	davon 30% zu begrünen	213	2,0	1,0	2,0	426
Mischgebiet (GRZ 0,6)		3.179				
1.1	Versiegelte Fläche	1.907	0,0	1,0	0,0	0
	nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet	1.272				
1.3	davon 70% von Bebauung freizuhalten	890	1,0	1,0	1,0	890
4.5	davon 30% zu begrünen	381	2,0	1,0	2,0	763
7.4	Private Grünfläche (Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand)	159	4,0	1,0	4,0	636
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>6.891</b>				<b>3.213</b>

\*Als Biotopwert wird - aufgrund der derzeitigen Ist-Situation - das Mittel der Biotopwerte der Biotoptypen 2.3 und 4.5 verwendet.

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
Plangebiet (GRZ = 0,9)		6.891				
1.1	Versiegelte Fläche	6.202	0,0	1,0	0,0	0
7.4	Grünfläche im Plangebiet (mit Pflanzgebot)	676	4,0	1,0	4,0	2.704
4.5	nicht überbaubare Fläche (ohne Pflanzgebot)	13	2,0	1,0	2,0	26
<b>Summe Planung G2</b>		<b>6.891</b>				<b>2.730</b>

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	2.730	3.213	=	-483
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund	<b>480</b> Biotopwertpunkten.			