



**STADT
WETTER (RUHR)**

**Bebauungsplan Nr. 68
»Auf dem Elberg«**

**Zusammenfassende
Erklärung**

(gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Stand: 20. Juni 2016



Bearbeitung im Auftrag:

**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

1. Ziel und Zweck der städtebaulichen Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Realisierung eines Wohngebietes in offener, aufgelockelter Bauweise für ca. 40-45 Einfamilienhäuser auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in attraktiver Südwesthanglage am nördlichen Siedlungsrand von Wetter-Wengern. Das Plangebiet umfasst neben der zur Bebauung vorgesehenen Freifläche die zweiseitig angrenzend vorhandene Erschließung (Höltkenstraße und Deipenbecker Weg) und beläuft sich auf insgesamt ca. 2,97 ha.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche »Auf dem Elberg« planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet und konkretisiert werden. Nach Abschluss des planungsrechtlichen Verfahrens soll die Fläche durch eine private Erschließungsgesellschaft erschlossen und die Baugrundstücke an Einzelbauherren veräußert werden.

Die Umsetzung dieser Entwicklungsmaßnahme erfordert das entsprechende verbindliche Planungsrecht. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohngebietes »Auf dem Elberg« geschaffen.

2. Städtebauliche Planungsziele

Im Sinne einer Ortsrandarrondierung sieht die städtebauliche Planung eine Fortentwicklung der benachbarten Einfamilienhaustypologien vor. Zu den wesentlichen Zielen dieser städtebaulichen Planung zählen:

- die kleinmaßstäbliche, qualitätsvolle Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes,
- die behutsame Integration der Planung in das vorhandene Wohnumfeld,
- die Orientierung an den Klimaschutzzielen der Stadt Wetter (Ruhr) und des Landes Nordrhein-Westfalen,
- die freiräumliche Einbindung der Siedlungsfläche und Berücksichtigung des ortsprägenden Feldgehölzes,
- die umfeldverträgliche Verkehrsanbindung und Erschließung des neuen Wohngebietes,
- ein angemessenes Stellplatzangebot,
- der behutsame Umgang mit Topografie und Boden,
- die Nutzung der Südhangsituation zugunsten des Klimaschutzes (Minimierung Verschattungen) und der Wohnqualität (Fernblick).

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

3.1. Bebauungsplan und dessen Begründung einschließlich Umweltbericht

Der **Bebauungsplan** setzt Grünflächen, Regelungen zur Minimierung des Bodenverbrauchs, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie klimaschutzorientierte Vorgaben fest. Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen folgende umweltbezogenen Festsetzungen:

- Beschränkung des möglichen Versiegelungsgrades durch Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,3 (anstatt der für Wohngebiete möglichen 0,4).
- Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung.
- Anordnung von öffentlichen und privaten Grünflächen entlang des nördlichen Wohngebietsrandes (Grünanlage für Freizeit und Naherholung im Abstandsbereich zum Wäldchen / Ortsrandeingrünung), verbunden mit der Festsetzung von grünordnerischen Entwicklungsmaßnahmen.
- Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- Anpflanzung eines Gehölzstreifens im Sinne einer Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand des Wohngebietes.
- Anpflanzung eines Gehölzstreifens im Sinne einer Grundstückseingrünung am südwestlichen Rand des Wohngebietes.
- Anordnung der Baufenster und Beschränkung der Gebäudehöhen in der Weise, dass gegenseitige Verschattungen der Gebäude minimiert werden.

Die **Begründung** zum Bebauungsplan (Teil A) umfasst umweltbezogene Aussagen unter anderem zu naturräumlichen Gegebenheiten wie z. B. Geländesituation, Bodenverhältnisse, Bodenverunreinigungen oder bodenlagernde Kampfmittel sowie zu förmlichen landschaftsrechtlichen Planungen. Zudem enthält die Begründung Aussagen zu den planerischen Festsetzungen zu umweltrelevanten Bereichen wie z. B. Grünflächen, Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote.

Im Rahmen der **Umweltprüfung**, dokumentiert im **Umweltbericht** (Teil B der Begründung), wurden die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes untersucht und bewertet. Der Untersuchungsraum beinhaltet neben der Fläche des Bebauungsplanes auch die angrenzenden Frei- und Siedlungsbereiche einschließlich des nordöstlich vorhandenen Wäldchens. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Tier, Pflanzen, biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,

- Orts- und Landschaftsbild,
- Mensch und menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und Sachgüter

ermittelt, beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen empfohlen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, wenn die entsprechenden im Umweltbericht bzw. im Bebauungsplan vorgegebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden.

3.2. Planbegleitende Fachuntersuchungen mit Umweltbezug

Zu Beurteilung der Umweltsituation vor bzw. nach Umsetzung der städtebaulichen Planung wurden folgende fachspezifische Untersuchungen erarbeitet:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan für das Wohngebiet Elberg vom Büro grünplan vom September 2014.

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind Aussagen und Empfehlungen zu potentiell und tatsächlich vorkommenden Arten im Bebauungsplangebiet und dessen angrenzendes Umfeld enthalten, insbesondere zu

- baumbewohnende Fledermausarten,
- Vögel (Brut-/Gastvogelerfassung, wie z. B. Haussperling, Star, Turmfalke, Mäusebusard, Sperber, Habicht, Waldkauz),
- Amphibien (wie z. B. Geburtshelferkröte),
- Farn-, Blütenpflanzen und Flechten (wie z. B. Prächtiger Dünnfarn).

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten, die hier potenziell auftreten können, kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitats innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme planungsrelevanter Vogelarten ausgeschlossen werden.

Brutvorkommen von Rote Liste Arten wie der gefährdeten Feldlerche als Offenlandbrüter konnten auf der betroffenen Grünlandfläche nicht festgestellt werden, so dass der Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch das Vorhaben nicht ausgelöst wird. Die Jagdgebiete der festgestellten Greifvogelarten besitzen eine Größe, vor deren Hintergrund die betroffene Grünlandfläche lediglich einen untergeordneten Teil des Nahrungshabitats dieser Arten bildet. Eine erhebliche Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist deshalb nicht zu erwarten.

Die übrigen nachgewiesenen Vogelarten sind ausnahmslos häufig und ungefährdet. Ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb für die Artengruppe der Vögel insgesamt ausgeschlossen werden.

Baugrunduntersuchung/Gründungsberatung zur Erschließungsmaßnahme Wohngebiet Elberg vom Ingenieurbüro Fuhrmann & Brauckmann vom 17. Juli 2014.

Die Untersuchung enthält umweltrelevante Informationen zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen im Plangebiet sowie eine Beurteilung der Bodensituation (u. a. Einteilung in Bodenklassen nach DIN 18300, Analyse des Schadstoffgehaltes).

Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet Elberg von der Ingenieurgesellschaft Brilon Bonzio Weiser vom Oktober 2014.

Die Verkehrsuntersuchung enthält umweltrelevante Aussagen über die verkehrlichen Auswirkungen und die Verträglichkeit der Wohngebietsentwicklung bezogen auf die an das geplante Wohngebiet angrenzenden Straßenzüge, insbesondere auch auf den weiteren Verlauf der Höltkenstraße bis zur Wittener Straße, sowie auf den Knotenpunkt Wittener Straße/Höltkenstraße.

Entwässerungsstudie zum Erschließungsgebiet Elberg vom Ingenieurbüro Reinhard Beck vom Oktober 2014.

Die Studie enthält umweltrelevante Aussagen zur Niederschlags- und Schmutzwasserentwässerung im Bereich des geplanten Wohngebietes sowie entlang der angrenzenden Straßenzüge. Im Rahmen der Studie werden drei Entwässerungsvarianten geprüft und bewertet, welche zum Teil auch in die bestehende Entwässerungssituation verändernd eingreifen.

Baustellverkehrskonzept zur Erschließung des Wohngebietes Elberg von der S-Projekt Wetter (Ruhr) vom 30. Oktober 2015.

Das Konzept enthält umweltrelevante Aussagen zur möglichst konflikt- und immissionsarmen Abwicklung der Baustellenverkehre, die für die Erschließung des Wohngebietes Elberg sowie der privaten Hochbaumaßnahmen erforderlich sind.

Verschattungsstudie zum Bebauungskonzept, Bebauungsplan Nr. 68 »Auf dem Elberg« vom Planungsbüro Post • Welters vom 10. Februar 2015.

Die Studie enthält umweltrelevante Aussagen/Visualisierungen zur Verschattungssituation im geplanten Wohngebiet auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Die Studie dient als Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der möglichen Nutzung solarer erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren im Bebauungsplan

4.1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Umweltbezug beinhalteten im Wesentlichen folgende Thematiken:

- Anregungen und Bedenken zur Umgestaltung der Höltkenstraße sowie des Deipenbecker Weges, zum Verkehrsanschluss und zur Verkehrsführung im Neubaugebiet, zur Verkehrsverteilung sowie zur ÖPNV-Anbindung.
- Anregungen und Bedenken zur zukünftigen Verkehrsbelastung sowie zur bestehenden und zukünftigen Parksituation in der Höltkenstraße, im Deipenbecker Weg und im neuen Wohngebiet.
- Anregung einer zukünftigen Verkehrsberuhigung des Deipenbecker Weges.
- Anregungen und Bedenken zur Abwicklung der Baustellenverkehre und zum Umgang mit potenziellem Baustellenlärm.
- Anregungen und Bedenken zum Umgang mit der vergleichsweise schmalen Brücke über die ehem. Bahntrasse südlich des Bebauungsplangebietes.
- Anregungen und Bedenken zur Niederschlagsentwässerung und zum Gewässerschutz.
- Bedenken, Hinweise und Nachfragen zur Thematik Natur-, Arten-, Landschaftsschutz und Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen.
- Anregungen zur nördlichen Ortsrandausbildung im Sinne der Biotop-Vernetzung.
- Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlichen Freiraumes und des Bodeneingriffes.
- Infragestellung des Bedarfs neuer Wohnbauflächen im Siedlungsrandbereich angesichts der demografischen Entwicklung, des Vorrangs der Innenentwicklung, des Verlustes landwirtschaftlicher Fläche und der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zur Verringerung des Bodenverbrauches.
- Hinweise und Bedenken zur Versorgungsqualität des geplanten Wohngebietes hinsichtlich sozialer Infrastruktur (insbes. Kindertagesstätten und Schulen) und Nahversorgung.
- Anregungen und Bedenken zu Grundstückszuschnitten, Passivhaus-Bindung und Energieversorgung.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung im Wesentlichen folgendermaßen berücksichtigt:

- Detaillierte Ausführungen zur Erforderlichkeit dieser städtebaulichen Planung und der damit zusammenhängenden Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Begründung,

- Konzept zur Verbesserung des Verkehrsablaufes entlang der Höltkenstraße (inkl. Aufwertungsmaßnahmen bzgl. der Engstelle ehem. Bahnbrücke),
- Parkraumkonzept für die Neuplanung sowie die angrenzenden Straßenbereiche,
- Baustellenverkehrskonzept inkl. straßenbaulicher Ertüchtigungsmaßnahmen, mit dem Ziel, die Anwohner so wenig wie möglich zu beeinträchtigen,
- Aufweitung des Deipenbecker Weges und Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich,
- Verzicht auf eine gesonderte Fußwegeverbindung nach Witten-Bommern,
- Ergänzende Verkehrszählungen, welche das Verkehrsgutachten bestätigen bzw. ergänzen,
- Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Nachbargrundstücke vor Überschwemmungen bei Starkregen im Zuge der weiterführenden Erschließungsplanung,
- Erarbeitung eines Ver- und Entsorgungskonzeptes im Rahmen der weitergehenden Fachplanung,
- Anpassung des Straßenverlaufs im Plangebiet, um Störungen der Altanlieger zu minimieren,
- Keine Vorgabe von Mindestgrundstücksgrößen im Bebauungsplan,
- Keine Passivhaus-Bindung beim überwiegenden Teil der Baugrundstücke,
- Anordnung eines Grünflächenstreifens in Verbindung mit Pflanzgeboten im Bebauungsplan entlang der nördlichen Wohnbereichsgrenze (Ortsrandeingrünung und Grünvernetzung),
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer Fachuntersuchung, die im Umweltbericht dokumentiert wurde,
- Regelung zur Kostenverteilung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Aufstockung Ökokonto der Stadt) im Erschließungsvertrag zu diesem Bebauungsplan.

4.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Umweltbezug beinhalteten im Wesentlichen folgende Thematiken:

- Der Landrat des Ennepe-Ruhr-Kreises zu Flächeninanspruchnahme/-versiegelung, Bodenverhältnisse/-situation, Bodeneingriffe und Ausgleich, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Freiflächen, Niederschlagsentwässerung, Natur-, Arten- und Landschaftsschutz sowie zum Lärmschutz bei stationären Geräten.
- Landwirtschaftskammer NRW zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Freiflächen.
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW zum Sicherheitsabstand zwischen Wald und Baugrenzen.
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe zum Umgang mit einer konkreten Bodendenkmalvermutung sowie allgemein zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern.

- Bezirksregierung Arnsberg zur bergbaulichen Situation.
- BUND zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Freiflächen, zu Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, zu Bodeneingriffen sowie zu grünordnerischen Maßnahmen zur Biotopvernetzung und Ortsrandeingrünung.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung im Wesentlichen folgendermaßen berücksichtigt:

- Ergänzung der Bebauungsplanbegründung zur Thematik der erforderlichen baulichen Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- Anordnung eines Grünflächenstreifens in Verbindung mit Pflanzgeboten im Bebauungsplan entlang der nördlichen Wohngebietsgrenze (Ortsrandeingrünung und Grünvernetzung),
- Aufnahme und Ergänzung von fachlichen Hinweisen in der Begründung zum Bebauungsplan (u. a. zur Altlastenfreiheit, zu Bodendenkmale, zur Löschwasserversorgung),
- Ergänzende Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut Boden,
- Detailliertere Berechnungen und erforderliche Nachweise der Gebietsentwässerung erfolgen im Zuge der weiterführenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung,
- Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Erschließungsvertrag zu diesem Bebauungsplan (Aufstockung Ökokonto der Stadt).

5. Planauswahl hinsichtlich anderweitiger in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten

5.1. Standortwahl

Die Erforderlichkeit der geplanten Entwicklung eines neuen Wohngebietes für Einfamilienhäuser ergibt sich aus der anhaltenden, im Stadtgebiet ansonsten nicht ausreichend zu befriedigenden Nachfrage nach dieser Wohnform, sowie aus den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen, eine Abwanderung der Bevölkerungsgruppe »Junge Familien«, die in der Regel diese Wohnform bevorzugt, in das Umland zu vermeiden. Die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen finden ihren Niederschlag im gültigen Flächennutzungsplan, wo zahlreiche Suchräume für Wohnentwicklungen unterschiedlicher Art und Größenordnung geprüft und bewertet wurden. Die Prüfung ergab in Abstimmung mit der zuständigen Aufsichtsbehörde, dass mangels verfügbarer geeigneter Flächen im Innenbereich der Schwerpunkt der zukünftigen wohnbaulichen Flächenentwicklung auf Freiflächen (Siedlungsrandlagen) in Wengern/Oberwengern und Grundschöttel erfolgen muss.

Auf der Prioritätenliste für die Entwicklung von zukünftigen Wohn- und Gewerbeflächen, die nach Prüfung mehrerer Potentialflächen vom Stadtentwicklungs- und Bauausschuss im Februar 2012 beschlossen wurde, steht die Entwicklung der Wohnbaufläche »Auf dem Elberg« an erster Stelle.

Die bereits zweiseitig verkehrlich erschlossene und aufgrund dreiseitig angrenzender Bebauung siedlungsräumlich vorgeprägte Freifläche gehört somit zur bevorzugten Potentialfläche für die Entwicklung kleinteiliger Wohnbebauung innerhalb des Stadtgebietes von Wetter (Ruhr). Aufgrund seiner Siedlungsrandlage im Übergang zum freien Landschaftsraum und der kleinteilig strukturierten wohnbaulichen Vorprägung im angrenzenden Umfeld eignet sich die Wohnbaufläche »Auf dem Elberg« aus städtebaulicher Sicht besonders für eine arrondierende Entwicklung eines aufgelockerten Wohngebietes für Einfamilienhäuser.

5.2. Konzeptauswahl

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wurden fünf unterschiedliche städtebauliche Konzeptansätze entwickelt, fachlich auf ihre Realisierungsfähigkeit hin untersucht und unter Einbeziehung der Anregungen aus der Öffentlichkeit kontinuierlich weiter konkretisiert. Der ausgewählte und diesem Bauleitplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf stellt das Ergebnis des fachlichen wie auch des öffentlichen Diskurses mit interessierten Bürgern bzw. Anwohnern dar.

Bereits bei den Voruntersuchungen hat sich herausgestellt, dass es aufgrund der markanten Südwesthanglage des Gebietes sinnvoll ist, die Erschließungsstraßen an den Höhenlinien zu orientieren und die Wohngebäude in Reihen hieran anzuordnen. Durch den gewählten Straßenverlauf können das Längsgefälle innerhalb der Erschließungsstraßen und die Höhenunterschiede aneinander grenzender Grundstücke vergleichsweise gering gehalten werden. Verschattungen der Gebäude untereinander können durch entsprechende (gleichmäßige) Abstände zwischen den einzelnen Gebäudereihen minimiert werden.

Darüber hinaus ist es zur Entflechtung der Verkehre sinnvoll, Anbindungen sowohl von der Höltkenstraße im Westen wie auch vom Deipenbecker Weg im Osten zu ermöglichen. Auf Grundlage dieser Überlegungen wurden im Zuge der Entwurfsbearbeitung und unter Einbeziehung fachlicher Untersuchungsergebnisse wie auch Anregungen aus der Bürgerschaft stufenweise fünf Konzeptansätze entwickelt.

Die ausgewählte Alternative weist zwei Stich- bzw. Ringschließungen auf, die jeweils von einem der beiden angrenzenden Bestandsstraßen erschlossen sind. Auf durchgängige Erschließungen wurde, mit Ausnahme eines untergeordneten Verbindungsweges, auf Anregung der Öffentlichkeit verzichtet.

Weiterhin weist die ausgewählte Alternative eine plangebietsseitige Aufweitung der Bestandsstraßen in Verbindung mit der Anordnung von zusätzlich 18 öffentlichen Stellplätzen an der Höltkenstraße auf, um gemäß der Anregungen aus der Öffentlichkeit einen Beitrag zur Entspannung der Parkplatzsituation zu leisten.

Die ursprünglich im zentralen Bereich bzw. im Übergangsbereich zu den Bestandsgrundstücken im Süden geplanten Grünflächen wurden im Zuge der Beteiligungsverfahren im Sinne einer Ortsrandeingrünung bzw. als Abstandsrün zum Wäldchen an den nördlichen Gebietsrand verlagert.

Die ausgewählte Alternative stellt somit das in Zusammenarbeit mit den fachlich beteiligten Planern und Behörden sowie unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Bürgerschaft optimierte Plankonzept dar.