



## Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

Gemäß § 6a BauGB ist der 6. Änderung des Flächennutzungsplans „Haus Hove“ zur Änderung einer gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser ist zu erläutern, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 6. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens umfassend untersucht. Dies gilt vor allem für die Belange des Artenschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, potenzielle Bodenbelastungen, Geologie sowie für die wasserrechtlichen Belange. Im Ergebnis gehen von dem Vorhaben unter Berücksichtigung der einzelnen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Ein Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Plangebiets möglich.

### 2. Anregungen der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen geäußert.

Es wird angeregt, dass keine **Gefahrgüter** im Plangebiet gelagert werden sollen. Dies ist kein Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Die Anforderungen an den Transport und die Lagerung von gefährlichen Stoffen sind grundsätzlich sehr hoch, richten sich jedoch nach der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und anderen bau-, verkehrs-, wasser- und umweltrechtlichen Vorgaben.

Weiterhin soll bei der **Ausfahrt** aus der Stichstraße in die Hoffmann-von-Fallersleben Straße eine Beschilderung (nur rechts abbiegen) aufgestellt werden, damit Schwerverkehr nicht in die Hoffmann-von-Fallersleben-Straße einfährt. Auch Parken soll hier eingeschränkt werden. Auch diese verkehrsrechtlichen Regelungen sind kein Bestandteil einer Flächennutzungsplanänderung.

Es sei generell mehr **Verkehr** zu befürchten. Relevante Steigerungen des Ziel- und Quellverkehrs sind nicht zu erwarten, da der Änderungsbereich bereits heute gewerblich genutzt wird. Negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Bereich der Einmündung Oberwengener Straße/ Hoffmann-von-Fallersleben Straße bestehen heute nicht und sind aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche auch zukünftig nicht zu erwarten.

Auf im Änderungsbereich vorhandene **Altlasten** wird hingewiesen. Der Stellungnahme wurde gefolgt und zur besseren Einschätzung potenzieller Bodenverunreinigungen wurde eine abfallrechtliche Erstbewertung durchgeführt. Im Ergebnis sind die Bodenproben insbesondere vor dem Hintergrund der im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises erfolgten Eintragung als Altstandort unauffällig. Die Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen muss zudem in den nachfolgenden Bauantragsverfahren erfolgen und steht einer Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich nicht entgegen.

Es wird auf einen vormals vorhandenen **Wald**, die nicht genehmigte **Rodung** bzw. **Waldvernichtung** eines **Biotops** und gesunder **Bäume** sowie zahlreiche darin lebende **Tierarten / Artenschutz** und generell schädliche **Umweltauswirkungen** wie veränderte **Wasserläufe** hingewiesen. Auch stellen sich Fragen wegen potenziell erforderlicher **Ausgleichsmaßnahmen**. Der Stellungnahme wurde gefolgt und eine artenschutzrechtliche Untersuchung sowie ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag beauftragt. In dem Böschungsbereich befand sich ursprünglich ein Bewuchs aus Tannen, Kiefern und Birken mit einer mittleren Wertigkeit, deren Rodung jedoch vor der Erarbeitung des Umweltberichts und der Untersuchung der Artenschutzbelange durchgeführt wurde. Deshalb sind nachträglich



keine fundierten Aussagen zur Wertigkeit des ursprünglichen Böschungsbewuchses mehr möglich. Für die auf Messtischblattbasis bzw. im Biotopkataster und Biotopverbundflächen des LANUV aufgeführten Vogelarten kann eine Habitataignung und damit auch eine Betroffenheit ausgeschlossen werden. Auch hinsichtlich der Fledermäuse können Quartiere von gebäude- oder waldbewohnenden Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Laut Umweltbericht gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Zudem werden in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Nach der erfolgten Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert.

Es wird angemerkt, dass die Auswirkungen einer geplanten **Abgrabung** nicht ausreichend untersucht seien. Die potenziellen Auswirkungen wurden im Zuge der Planung fachgutachterlich untersucht und es wurden verschiedene erdbautechnische Möglichkeiten geprüft sowie eine tragfähige Lösung gefunden.

Des Weiteren würden die **Lärmemissionen** und **-immissionen** nicht ausreichend ermittelt und die **Abstandsflächen** seien unterschritten. Die Belange des Schallschutzes wurden jedoch im Rahmen zweier Schallgutachten detailliert untersucht und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Schallgutachten werden die zu berücksichtigenden Schallschutzbelange detailliert erläutert. Dies betrifft vor allem die angrenzenden Wohn- sowie die Schulnutzungen. Aus schalltechnischer Sicht sind die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen auch zukünftig möglich.

Es wird unterstellt, dass an der Flächennutzungsplanänderung **kein öffentliches Interesse** besteht. Ein öffentliches Interesse darf jedoch angenommen werden, da an der Sicherung bestehender Arbeitsplätze sowie der Schaffung neuer Arbeitsplätze als Teil der Daseinsvorsorge generell ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht.

Es wird gefragt, ob im Änderungsbereich ein **Elektrofachmarkt** angesiedelt werden soll? Dies ist nicht der Fall und wäre gemäß dem städtischen Einzelhandelskonzept sowie dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“ auch gar nicht zulässig.

Die in der Begründung beschriebenen Rahmenbedingungen, u. a. zur Historie und den Rückbaumaßnahmen, seien falsch. Die **Öffentlichkeit** werde **getäuscht**. Der in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beschriebene Rückbau früherer Gewerbehallen in den 1950er-Jahren basiert auf der Auswertung historischer Luftbilder des Regionalverbands Ruhr (RVR). Auf Luftbildern aus dem Jahr 1926 ist im Plangebiet eine dichte Bebauung mit Gewerbegebäuden zu sehen. Die Ziele, Zwecke der Planung werden in der Begründung detailliert erläutert und es werden vor allem auch keine falschen Angaben gemacht.

Des Weiteren wird auf unklare **Mietverhältnisse** sowie fehlende **Genehmigungen**, andere **Betriebssitze** des Eigentümers und der ansässigen Gewerbetreibenden, **Hobbywerkstätten**, **missbräuchliche Nutzungen** einer Garage, **illegale Fahrzeugwäsche** und andere eigentumsrechtliche und betriebswirtschaftliche Punkte und Versäumnisse hingewiesen. Diese Punkte sind für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren jedoch nicht relevant, da der Plan hiervon unabhängig aufgestellt wird. Ggf. fehlende Genehmigungen sind im Rahmen späterer Genehmigungsverfahren einzuholen oder zu berichtigen.

Auf dem angrenzenden Schulgrundstück komme es zu weiteren **Schädigungen** und infolgedessen zu **Baumfällungen** und **Umweltschäden**. Auch dieser Punkt wurde im Rahmen der Planungen vorsorglich untersucht. Gemäß beauftragter Baumuntersuchung befinden sich hier ca. 45 Jahre alte Bäume. Bäume, die den Abstand nach Nachbarrechtsgesetz NRW einhalten, sind nicht oder nur geringfügig von der Abgrabung beeinträchtigt. Bei Bäumen, die unmittelbar am Zaun stehen, sind durch die nach § 910 BGB zulässigen Wurzelentfernungen auch stärkere Schäden möglich, weshalb diese Bäume vorsorglich unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben entnommen werden sollten.



Es werden auch Zweifel an der **Erforderlichkeit** der Planung geäußert, da andere GE-Gebiete in der Stadt Wetter / Ruhr nicht ausgelastet seien. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die baulichen Erweiterungsmaßnahmen sind aufgrund der beengten räumlichen Situation, der generellen Nachfrage nach Büro- und Lagerflächen und fehlender Gewerbeflächen in der Stadt Wetter (Ruhr) am Standort erforderlich. Die Nullvariante ist im vorliegenden Fall keine sinnvolle Alternative.

### 3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der **GASCADE Gastransport GmbH** sowie der **PLEDOC GmbH** wird um weitere Beteiligung gebeten, falls externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Dies ist jedoch nicht der Fall.

### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl entspricht der Zielsetzung des BauGB einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Planungen im Bereich des bereits gewerblich genutzten Geländes entsprechen diesen Zielsetzungen (Nachverdichtung). Da die Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter einhergeht, die Planung der Erweiterung eines bzw. mehrerer bestehender Gewerbebetriebe dient und das Planungskonzept soweit möglich bereits Ausgleichsmaßnahmen vor Ort vorsieht, ist eine vertiefende Prüfung von anderweitigen Planungsalternativen nicht erforderlich.

Wetter (Ruhr), den 20.06.2022