



**STADT
WETTER (RUHR)**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 13
»Seniorenheim Hartmannstraße«**

Zusammenfassende Erklärung

März 2021

Bearbeitung im Auftrag:



postweltlers | partner
Architekten & Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung	3
2. Städtebauliche Planungsziele	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan	3
3.1. Bebauungsplan und dessen Begründung einschließlich Umweltbericht	3
1.1. Planbegleitende, umweltbezogene Fachuntersuchungen.....	4
2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren im Bebauungsplan.....	5
2.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	5
2.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB	5
2.3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB.....	6
3. Planauswahl hinsichtlich anderweitiger in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten	6
4. Satzungsbeschluss/Inkrafttreten.....	6
5. Gutachten und Untersuchungen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung

Die urwohnen GmbH beabsichtigt den Bau eines Seniorenheims im Kreuzungsbereich Hartmannstraße / Von-der-Recke-Straße in Wetter-Volmarstein. Die Einrichtung wird von der Evangelischen Stiftung Volmarstein betrieben werden. Geplant ist ein dreigeschossiger Baukörper mit Pflegeplätzen für 80 Bewohnerinnen und Bewohner. Auf dem Dach des neuen Baukörpers ist zudem ein Mehrzweck- und Gemeinschaftsraum mit Therapiebereich und einem angeschlossenen Dachgarten vorgesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das o.g. Bauvorhaben soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 »Seniorenzentrum Hartmannstraße« aufgestellt werden.

2. Städtebauliche Planungsziele

Die städtebauliche Planung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den beabsichtigten Neubau eines Seniorenzentrums zu schaffen. Der Vorhabenstandort liegt in direkter Nähe zum Gelände der Evangelischen Stiftung Volmarstein, die die geplante Senioreneinrichtung betreiben wird. Durch die Umsetzung der Planung kann das Stiftungsangebot im Bereich der Seniorenpflege und -betreuung erweitert werden. Zudem kann durch die Wiedernutzung einer Fläche in integrierter Lage im Siedlungsgefüge von Volmarstein eine neue Flächeninanspruchnahme vermieden und dem Grundsatz einer sparsamen und ressourcenschonenden Bodennutzung Rechnung getragen werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

3.1. Bebauungsplan und dessen Begründung einschließlich Umweltbericht

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 »Seniorenzentrum Hartmannstraße« werden unterschiedliche umweltbezogene Festsetzungen getroffen. Dazu gehören einerseits die Begrenzung des Bodenverbrauchs im Plangebiet und andererseits eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen folgende umweltbezogene Festsetzungen:

- Beschränkung des möglichen Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung zur Gestaltung der Stellplätze, die unterirdisch vorgehalten werden, um das Plangebiet abgesehen von den erforderlichen überbaubaren Grundstücksflächen möglichst von Versiegelung freizuhalten
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung, nach der mindestens 40 % der Fassadenfläche der Gebäudefassaden sind mit selbstkletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen sind
- Festsetzung zur Dachbegrünung, nach der die Dachflächen der Baukörper dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind
- Vorgaben zum Erhalt und Umgang mit bestehenden Bäumen im Plangebiet

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält darüber hinaus weitere umweltbezogene Aussagen, unter anderem zu den naturräumlichen Gegebenheiten wie bspw. den Bodenverhältnissen, dem möglichen Einfluss von Kampfmitteln sowie zum landschaftsökologischen Zustand.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wurde von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und der Erstellung eines Umweltberichts als separater Teil B der Begründung zu diesem Bebauungsplan abgesehen. Die vorhabenbezogenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden stattdessen im Rahmen der Begründung abgehandelt.

1.1. Planbegleitende, umweltbezogene Fachuntersuchungen

Zur Beurteilung der Umweltsituation vor bzw. nach Umsetzung des Planvorhabens wurden folgende fachspezifische Untersuchungen erarbeitet:

Artenschutzrechtlicher Beitrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Seniorenheim Hartmannstraße“ in Wetter vom Büro grünplan (Dortmund) vom 19.09.2019.

Das Gutachten stellt die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe 1) gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar und zeigt mögliche vorhabenbedingte Auswirkungen auf den Artenschutz sowie Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes auf.

In der Zusammenschau der Ergebnisse sind artenschutzrechtliche Konflikte unter Berücksichtigung der in der Begründung aufgeführten Regelungen und Hinweise auszuschließen, sodass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht ohne Konflikte realisierbar ist. Ergänzend zu den Regelungen und Hinweisen im Bebauungsplan ist auch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, die ergänzenden Empfehlungen der Artenschutzprüfung sollten diesbezüglich auf den Einzelfall bezogen mitberücksichtigt werden.

Gutachten Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte eines Seniorenheimes, Hartmannstraße, 58300 Wetter (Ruhr) vom Büro NeckarIngenieure (Freiburg am Neckar) vom Mai 2020 zur Überprüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten.

Das Gutachten gibt Aufschluss über den durch den Betrieb des geplanten Seniorenwohnheims zu erwartendem Lärm. Im Wesentlichen gehen die Schallquellen vom Parkplatz aus, der von Besuchern und Mitarbeitern genutzt wird, von der östlich gelegenen Einfahrt für den Lieferverkehr sowie von dem Dachgarten, der von Bewohnern und Besuchern als Aufenthaltsfläche genutzt wird. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die Gebäude Hartmannstr. 12 sowie Von-der Recke Straße 10 und 19 festgelegt.

Die Berechnungen ergeben, dass die prognostizierten Beurteilungspegel an den Fassaden der Umgebungsbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit einhalten. Ebenso sind die Anforderungen an die Einhaltung der zulässigen Maximalpegel sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit eingehalten.

Aus Sicht des Gutachters kann dem Betrieb des Seniorenheims zugestimmt werden, wenn der im Gutachten genannte Betriebsumfang nicht überschritten wird und die im Gutachten genannten Maßnahmen zur Materialität der Fahrgassen und des Parkplatzes sowie zur Deckenfläche des Gebäudes im Außenbereich oberhalb der Parkplätze umgesetzt werden. Diese Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich festgesetzt. Weiterhin ist anzumerken, dass gegebenenfalls die Fenster in den jeweiligen Räumen zur Nachtzeit geschlossen zu halten sind, falls zu erwarten ist, dass es in diesen zu einem erhöhtem Lärmaufkommen, z.B. in Form von lautem Schreien, kommen kann.

Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Seniorenzentrums vom Büro Koehler und Leutwein (Karlsruhe) vom 3. Dezember 2019.

Das Gutachten dient der Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Neubaus des Seniorenwohnheims. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsbeurteilung haben ergeben, dass an beiden untersuchten Knotenpunkten im schlechtesten Fall die Gesamtqualitätsstufe B nach HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) vorliegt. Somit ergibt sich für die untersuchten Knotenpunkte eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit, bei der die Bewegungsfreiheit der Kraftfahrer nur unerheblich eingeschränkt wird.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger wird eine Umgestaltung der Von-der-Recke-Straße im Bereich des geplanten Seniorenheims angestrebt (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 4.3 dieser Begründung). Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan werden die Maßnahmen und deren Umsetzung verbindlich geregelt.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren im Bebauungsplan

2.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 25. Juni 2020 wurde den BürgerInnen Gelegenheit gegeben, sich über das Bebauungsplanverfahren zu informieren, sowie Fragen zum Bebauungsplanentwurf zu stellen und Anregungen und Stellungnahmen zur Planung vorzutragen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein. Die Anregungen waren überwiegend nicht relevant für das Bauleitplanverfahren oder wurden zur Kenntnis genommen bzw. ihnen wurde nicht gefolgt. Einzelne Aspekte wurden im Rahmen der Bearbeitung berücksichtigt. Diese bezogen sich auf die Erstellung eines Gutachtens zu den Schallimmissionen sowie auf formale Korrekturen.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB gingen 21 Stellungnahmen ein. Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen aufgezeigt, die im Verfahrensverlauf berücksichtigt wurden.

- Ennepe-Ruhr-Kreis untere Wasserbehörde: Ergänzung eines Passus zur Art und Weise der Niederschlagsbeseitigung
- Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Hagen: Prüfung und Berücksichtigung der Belange bezüglich der Telekommunikationslinie
- AVU Netz GmbH: Prüfung der Belange zur Stromversorgung und zur Löschwassermenge
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL): Erstellung von Ansichten und Schnitten zur Beurteilung des Umgebungsschutzes

2.3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB gingen zehn Stellungnahmen ein. Wesentliche Änderungen haben sich aus diesen nicht ergeben.

3. Planauswahl hinsichtlich anderweitiger in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem Vorhaben um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechendem Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, der auf Antrag des Vorhabenträgers und unter Berücksichtigung der konkret beabsichtigten hochbaulichen Konzeption zum Standort aufgestellt wurde und auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wurde, erübrigt sich eine Alternativen-Diskussion.

4. Satzungsbeschluss/Inkrafttreten

Der Hauptausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 26.01.2021 gemäß § 60 GO NRW in Vertretung des Rates der Stadt Wetter (Ruhr) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan beschlossen.