



**STADT
WETTER (RUHR)**

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

**Begründung
- Entwurf -**

Stand: August 2020

Bearbeitung im Auftrag:



postweltlers | partner
Architekten & Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung	4
1.1. Planverfahren	4
2. Plangebiet und Umfeld	5
2.1. Einordnung in die Stadtgeografie	5
2.2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.3. Nutzungssituation und Topografie	6
2.4. Verkehrliche Anbindung	6
3. Übergeordnete und sonstige Planungen	8
3.1. Raumordnung und Landesplanung	8
3.2. Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.3. Landschaftsplan	8
3.4. Bebauungsplan / bestehendes Planungsrecht	8
4. Städtebauliche Planung	9
4.1. Städtebauliche Planungsziele	9
4.2. Städtebauliches Konzept	9
4.3. Verkehr	10
4.4. Freiraumkonzept	10
4.5. Ver- und Entsorgung	11
4.6. Klimaschutz und Klimaanpassung	11
5. Rahmenbedingungen	12
5.1. Boden	12
5.2. Kampfmittel	12
5.3. Landschaftsökologischer Zustand	12
5.4. Artenschutz	14
5.5. Belange des Denkmalschutzes	16
5.6. Schallschutz	17
5.7. Verkehr	18
5.8. Entwässerung	19
5.9. Eigentumsverhältnisse	20
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
6.1. Art der baulichen Nutzung	21
6.2. Maß der baulichen Nutzung	21
6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
6.4. Stellplätze und deren Zufahrten	22
6.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	22
6.7. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich	23
7. Gestalterische Festsetzungen	23
7.1. Dachform	23
7.2. Fassadengestaltung	23
8. Hinweise	23
8.1. Artenschutz	23
8.2. Baugrund und Gründungsberatung	24
8.3. Bodendenkmalpflege	24
8.4. Einsichtnahme Normen und Richtlinien	25
8.5. Kampfmittel	25
9. Auswirkungen der Planung	26

9.1.	Verkehrliche Auswirkungen	26
9.2.	Schalltechnische Auswirkungen	26
9.3.	Umweltbelange	26
9.4.	Bodenordnende Maßnahmen	37
9.5.	Kosten und Finanzierung	37
9.6.	Städtebauliche Kennwerte	38
10.	Anhang	39
11.	Gutachten	42

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.

1.1. Planverfahren

Der Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 »Seniorenzentrum Hartmannstraße« gefasst, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Seniorenzentrums geschaffen werden sollen. Im Zuge des Planverfahrens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Bei dem Vorhaben handelt es sich darüber hinaus um eine Fallgestaltung, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB möglich ist:

- die (geplante) zulässige Grundfläche (GRZ) liegt in einer Größenordnung unter 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird 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 werden stattdessen im Rahmen dieser Begründung abgehandelt. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB wurden Anfang des Jahres 2020 durchgeführt.

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 Anschluss daran erfolgte vom 6. Juli 2020 bis zum 9. August 2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.3. Nutzungssituation und Topografie

Flächen- und Nutzungsstruktur

Der in Rede stehende Planungsbereich umfasst mehrere Flurstücke, von denen einige heute noch bebaut sind. Bei den Gebäuden handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude, die teilweise bereits leer stehen. An das östlich gelegene Wohngebäude (Liegenschaft Von-der-Recke-Straße 12 auf dem Flurstück Nr. 542) grenzen zudem eingeschossige Hallenstrukturen bzw. Lagerräume an. Der nordöstliche Planungsbereich ist von einer mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Freifläche mit zum Teil altem Baumbestand (Laub- und Nadelbäume) geprägt. In Folge der Planumsetzung werden die vorhandenen Baukörper zurückgebaut und durch den Neubau des geplanten Seniorenheims ersetzt. Auch die vorhandenen Gehölzstrukturen entfallen im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens.

Benachbarte Baustruktur

Das Standortumfeld wird im Norden, Osten und Süden im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Das westlich zum Standort gelegene Gelände der Evangelischen Stiftung Volmarstein hat zudem eine starke prägende Wirkung auf den gesamten Stadtteil. Auf dem Stiftungsgelände findet sich eine Vielzahl an diakonischen Einrichtungen und Angeboten aus der Behinderten-, Kranken- und Seniorenhilfe. Der Ortskern von Volmarstein liegt östlich des Vorhabenstandortes in Tallage.

2.4. Verkehrliche Anbindung

Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der Hartmannstraße und Von-der-Recke-Straße und ist somit verkehrlich gut angebunden. Bei den Straßen handelt es sich um Einbahnstraßen. Die Fahrtrichtung der Hartmannstraße verläuft auf Höhe des Johanna-Helene-Hauses zunächst in Richtung Osten und anschließend parallel zum Plangebiet in Richtung Süden bis zur Von-der-Recke-Straße. Diese wiederum verläuft in Richtung Westen bis zur Lothar-Gau-Straße und ist von dort an bis zur Osthausstraße für beide Fahrtrichtungen freigegeben.

Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Östlich des Stadtteiles verläuft die Bundesstraße B226, die unter anderem Anschluss an die Nachbarstädte Witten im Norden und Hagen im Osten von Wetter (Ruhr) bietet. Die B226 ist vom Ortskern Volmarstein über die Hauptstraße und Bachstraße zu erreichen. Nordwestlich zum Vorhabenstandort, zwischen Volmarstein und Grundschöttel, verläuft zudem die Bundesstraße B234, die einen überörtlichen Anschluss an die Nachbarstadt Sprockhövel im Westen und die dort gelegene Autobahn A43 (Anschlussstelle 22 – Sprockhövel) sowie zum Stadtzentrum von Wetter im Nordosten bietet. Ferner besteht über die Straße An der Kohlenbahn (L807) eine Anbindung an die südlich von Volmarstein verlaufende Autobahn A1 (Anschlussstelle 89 – Volmarstein). Über die A1 können die Städte Gevelsberg und Wuppertal im Westen sowie Hagen im Osten von Wetter (Ruhr) erreicht werden.

Anschluss an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die Bushaltestelle »Hartmannstraße« im Kreuzungsbereich Hartmannstraße / Von-der-Recke-Straße. Von dort aus verkehren die Buslinien 553, 555 (Herdecke – Wetter – Hagen) und 584 (Sprockhövel – Wetter) und sichern die Standorterreichbarkeit für den öffentlichen Personennahverkehr.

Der Anschluss an den überörtlichen und regionalen Bahnverkehr erfolgt über den Bahnhof Wetter (Ruhr) in rd. 4 km nordöstlicher Entfernung.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Wetter (Ruhr) ist auf Grund ihrer Zugehörigkeit zum Ennepe-Ruhr-Kreis auch Mitgliedskommune im Regionalverband Ruhr (RVR). Seit 2009 übernimmt dieser die Regionalplanung für den Ballungsraum Ruhr und ist entsprechend auch für die Aufstellung des Regionalplanes verantwortlich. Der Regionalplan befindet sich derzeit in Aufstellung, sodass nachfolgend auf die Darstellungen des aktuell noch rechtswirksamen Regionalplans bzw. Gebietsentwicklungsplans (GEP) 99 eingegangen wird.

Im rechtswirksamen Regionalplan (ehemals GEP) 99 für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Stand September 2011) wird der Planungsbereich als »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) ausgewiesen.

Das Planvorhaben stimmt demnach mit den Zielen der Regionalplanung überein.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt den Planungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Das Vorhaben stimmt demnach mit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung überein.

3.3. Landschaftsplan

Das in Rede stehende Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 »Witten-Wetter-Herdecke« des Ennepe-Ruhr-Kreises. Dieser enthält für den Planungsbereich jedoch weder Erhaltungs- noch Entwicklungsziele, sodass landschaftsplanerische Belange von der Planung unberührt bleiben.

3.4. Bebauungsplan / bestehendes Planungsrecht

Planungsrecht im Sinne eines verbindlichen Bauleitplans besteht für das Plangebiet derzeit nicht.

4. Städtebauliche Planung

4.1. 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.

4.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Baukörpers mit drei Vollgeschossen und Flachdach vor. Der neue Baukörper wird U-förmig ausgestaltet und erhält einen Innenhof, der z.T. begrünt wird und als Aufenthaltsfläche im Freien dient. Über dem dritten Vollgeschoss wird ein Staffelgeschoss errichtet, ein Teil des Daches wird freigehalten und extensiv begrünt bzw. als Dachgarten ausgestaltet. In zwei Kellergeschossen werden die erforderlichen technischen Einrichtungen, Verwaltungs- und Lagerräume eingerichtet sowie Stellplätze vorgesehen. Aufgrund der vorzufindenden Geländetopographie (das Gelände weist einen Versprung von rd. 2,8 m in Nordwest-Südost-Ausdehnung auf) wirkt eines der Kellergeschosse wie ein viertes Geschoss über dem natürlichen Gelände, stellt faktisch jedoch ein Kellergeschoss dar und wird auch optisch gegenüber den Vollgeschossen abgegrenzt. Im südlichen Bereich des Baukörpers an der Ecke Hartmannstraße / Von-der-Recke-Straße wird zudem ein Lichthof angelegt, der eine natürliche Belichtung auch des zweiten Kellergeschosses ermöglicht. Der Lichthof wird terrassenförmig abgestuft, sodass die optische Wirkung eines Abgrunds vermieden wird, jedoch eine Sichtbeziehung zwischen dem Hof und den angrenzenden Straßen bestehen bleibt.

Durch den Bau des Seniorenheims werden Pflegeplätze für 80 Bewohnerinnen und Bewohner auf insgesamt 3 Geschossen geschaffen. In jedem Geschoss werden Pflegestützpunkte, Speiseräume und Nebenräume vorgesehen. In den Untergeschossen werden Tiefgaragenstellplätze und die für den Betrieb des Seniorenheims erforderlichen Wirtschafts- und Verwaltungsräume vorgehalten. Auf dem Dach des neuen Baukörpers entstehen darüber hinaus ein Dachgarten als Aufenthaltsangebot im Freien sowie ein Mehrzweckraum für gemeinsame Aktivitäten.

Für die Gestaltung der Fassaden wird heller Verblendklinker verwendet. Die Kellergeschosse werden demgegenüber mit einer dunkleren Backsteinfassade versehen, um sie optisch abzugrenzen. Zudem soll anteilig eine Begrünung der Fassaden vorgenommen werden. Ein hoher Anteil an Fensterflächen an den Fassaden begünstigt eine großzügige Versorgung mit natürlichem Licht. Die übrigen Fassadenanteile werden begrünt und tragen somit zu einer optischen Standortaufwertung bei. In Kombination mit der vorgesehenen Dachbegrünung ergeben sich zudem positive klimatische Effekte (siehe dazu auch Kapitel 0).

4.3. Verkehr

Der geplante Baukörper für das Seniorenheim wird parallel zur angrenzenden Hartmannstraße in Nord-Süd-Ausrichtung errichtet. Die fußläufige Haupteinschließung und der Anfahrtsbereich für Taxen liegen in der Hartmannstraße, die eine Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Süden zur dort gelegenen Von-der-Recke-Straße darstellt. Hier befindet sich eine Bushaltestelle, sodass auch eine Standortanbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt ist. Der Hauptverkehr wie Besucher, Bedienstete und Anlieferverkehre erreichen das Gebäude und die vorgesehenen Stellplätze über die östliche Anbindung an der Von-der-Recke-Straße.

Der ruhende Verkehr wird in Form von rd. 20 Tiefgaragenstellplätzen unter dem geplanten Baukörper abgewickelt. Eine Aufstellfläche für Taxis und Rettungsfahrzeuge bietet darüber hinaus das kurzzeitige Parken am zukünftigen Gebäudeeingang an der Hartmannstraße.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Umfeld des Vorhabenstandortes werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan zusätzliche Straßenbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich Von-der-Recke-Straße / Hartmannstraße / Kleine Kampstraße vereinbart (Planung siehe Anhang). Die Maßnahmen dienen der Optimierung der Verkehrsflächen für Fußgänger einschließlich der Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für Schulkinder.

Vorgesehen sind die Verbreiterung des Gehweges zwischen der Hartmannstraße und der geplanten Zufahrt zum Seniorenheim, sowie eine Anpassung des Gehwegstückes westlich der Hartmannstraße zur gesicherten Führung der Schulkinder. Die Von-der-Recke-Straße wird so in diesem Bereich auf eine Breite von 3,50 m verschmälert. Die Verschmälerung der Fahrbahnbreite veranlasst zu einer langsameren Fahrweise und führt somit zur Einhaltung der maximal zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h. Dies erhöht die Sicherheit für (querende) Fußgänger. Ein Überholen von Bussen an der Haltestelle Hartmannstraße ist durch die schmalere Fahrbahn ebenfalls nicht mehr möglich. Dadurch wird die Gefahr des Übersehens von aussteigenden und die Fahrbahn querenden Schulkindern verhindert.

Des Weiteren sieht die Planung vor, die erlaubte Fahrbeziehung aus der Hartmannstraße auf ein Rechtsabbiegen in die Von-der-Recke-Straße zu beschränken und das bestehende Stoppschild beizubehalten. Westlich der Hartmannstraße wird ein Fußgängerüberweg zur sicheren Überquerung der Von-der-Recke-Straße insbesondere für Schulkinder angelegt.

4.4. Freiraumkonzept

Das neue Seniorenheim soll eine möglichst hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität bieten, sodass der zukünftigen Freiraumgestaltung eine hohe Bedeutung beigemessen wird. Das Seniorenheim verfügt über zwei nutzbare Freiräume, den Dachgarten und den Innenhof. Der Dachgarten wird mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen ausgebildet und ermöglicht den Zugang zum Mehrzweck- und Gemeinschaftsraum. Der Innenhof wirkt aufgrund des abfallenden Geländes wie eine Terrasse, die begrünt wird und ebenfalls verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien vorhält. Die beiden markanten Linden (Schneitelbäume) im südwestlichen Plangebiet werden erhalten und in die Freiraumkonzeption integriert. Die Begrünung bzw. Gestaltung der Randbereiche des Vorhabens wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert. Darüber hinaus erfolgt eine Begrünung größerer Teile der Fassaden (40 %) sowie aller Dachflächen.

4.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die lokalen Träger. Eine vorhandene Telekommunikationslinie wird auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt. Im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung des gesamten Geländes der Evangelischen Stiftung Volmarstein wird ein neuer Standort für eine Trafostation festgelegt. Dieser ist jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen.

Die Informationen zur max. Löschwassermenge werden im Zuge der Erstellung des Brandschutzkonzeptes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet.

Die Bohrungen auf dem Grundstück zeigen, dass angesichts des felsigen Untergrundes eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Zum Nachweis des Überflutungsschutzes für das Grundstück und die angrenzenden Grundstücke wurde deshalb ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem eine gedrosselte Entwässerung konzeptioniert wurde. Dabei wurde auch überprüft, welche Menge an Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden darf. Das erforderliche Rückhaltevolumen auf dem Grundstück wurde – insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse - dimensioniert und verortet (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 5.8 dieser Begründung).

Eine konkrete Entwässerungsplanung erfolgt dann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Sicherstellung einer sachgerechten Entwässerung und zu ggf. erforderlichen Vorsorgemaßnahmen für Starkregen-/Hochwasserereignisse.

4.6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Zuge der Planumsetzung wird auch den klimatischen Anforderungen Rechnung getragen. Die Planung stellt eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar, sodass eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme am Siedlungsrand oder auf der »grünen Wiese« vermieden wird. Das Vorhaben entspricht somit insbesondere dem Ziel des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Im Hinblick auf die Anpassungsfähigkeit des Vorhabens an die Folgen des Klimawandels sind die beabsichtigte Dach- und Fassadenbegrünung zu nennen. Insbesondere die Dachbegrünung hat positive klimatische Effekte zur Folge, da durch sie eine verbesserte Staubbindung forciert und die Intensität des Niederschlagsabflusses gemindert wird. Darüber hinaus wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf die Thermoregulation des neuen Baukörpers aus (geringerer Heizbedarf im Winter und bessere Kühlung an Hitzetagen) und leistet einen Beitrag zum Artenschutz (Lebensraum für Insekten).

Die Flächenanteile des Planungsbereichs, die nicht bebaut oder versiegelt sind, werden unversiegelt angelegt und begrünt bzw. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Dies hat insbesondere im Hinblick auf die durch den Klimawandel häufiger auftretenden Starkregenereignisse positiven Einfluss, da anfallendes Niederschlagswasser direkt vor Ort versickert und somit das Kanalisationssystem entlastet wird. Auch auf das lokale Klima hat der unversiegelte und begrünte Flächenanteil positiven Einfluss, sodass insgesamt ein Standort mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität entsteht.

5. Rahmenbedingungen

5.1. Boden

Für das Bebauungsplanverfahren hat der Aspekt Boden keine Bedeutung. Die Bohrungen auf dem Grundstück zeigen, dass angesichts des felsigen Untergrundes eine Versickerung nicht möglich ist.

5.2. Kampfmittel

Gemäß der Kampfmittelauskunft der Stadt Wetter (Ruhr) vom 21.09.2018 ist das Plangebiet laut der Übersichtskarte des staatlichen Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Arnsberg nicht durch Kampfmittel gefährdet. Dennoch ist aufgrund eines allgemeinen Restrisikos bei Erdeingriffen besondere Vorsicht geboten, ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

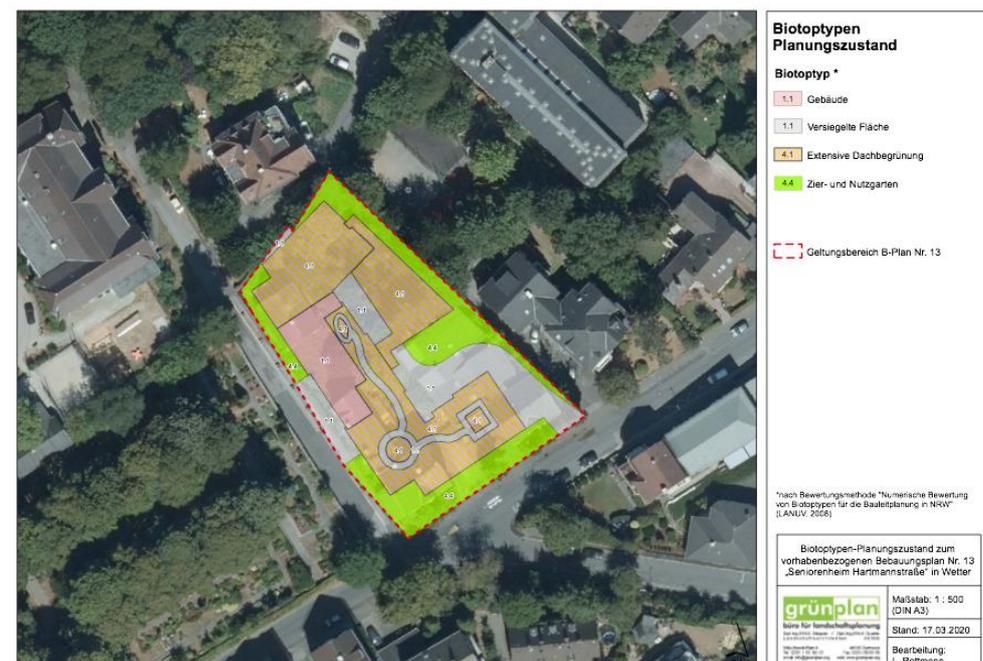
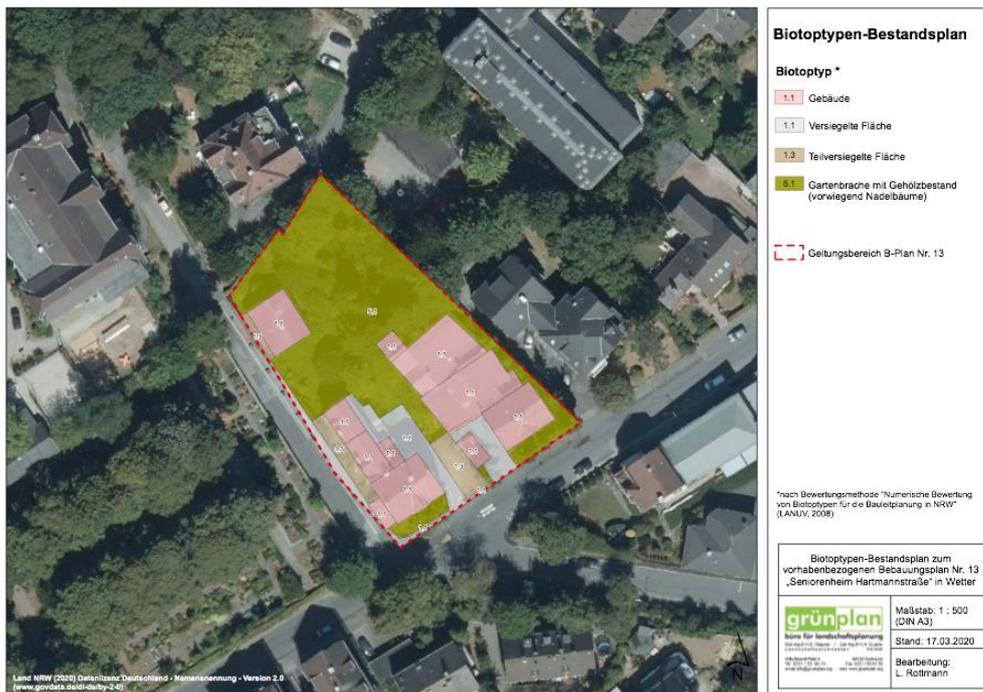
5.3. Landschaftsökologischer Zustand

Das Plangebiet wird durch den Gebäudebestand an der Hartmannstraße (Nr. 2-10) sowie der Von-der-Recke-Straße (Nr. 12) geprägt. Es handelt sich um ältere Wohngebäude mit Satteldach und Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk, die z.T. durch jüngere einstöckige Flachdach-Anbauten erweitert wurden. Alle Gebäude stehen seit mehreren Jahren leer und werden seitdem nicht mehr genutzt.

In den brach gefallenem Gartenbereichen breiten sich z.T. dichte Brombeergebüsche aus. Folgende Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wetter (Ruhr) fallen, sind vorzufinden:

- Kastanie (nördliches Plangebiet)
- Birke (nördliches Plangebiet)
- Zwei geschneitete Linden (vor dem Gebäude Hartmannstraße Nr. 2)

Daneben ist eine weitere Kastanie (Stammumfang 90 cm) sowie vorwiegend Nadelgehölze (Fichte, Schwarz-Kiefer, Eibe, Thuja) vorhanden. Die aus Serbischen Fichten bestehende Baumreihe vor dem Haus Von-der-Recke-Straße Nr. 12 ist durch die trockene Witterung der letzten Jahre abgängig. Der aktuelle Versiegelungsanteil im Plangebiet umfasst ca. 1.155 m², wobei weitere 145 m² lediglich teilbefestigt sind.



Bei Durchführung der Planung erhöht sich der Versiegelungsanteil auf insgesamt ca. 2.035 m². Allerdings sind umfangreiche Dachbegrünung und begrünte Dachterrassen auf insgesamt ca. 1.157 m² vorgesehen. Neben Dachgärten sind Fassadenbegrünungen und weitere Bepflanzungen in den Außenanlagen geplant. Die Fußwege und Terrassen werden gem. dem vorliegenden Konzept zudem sickerfähig ausgeführt. Diese Maßnahmen tragen zu einer wesentlichen Minderung der Eingriffe bei. Ein funktionaler Ausgleich kann somit sichergestellt werden. Die Dach- und Fassadenbegrünungen wirken sich zudem positiv auf die lokalklimatische Situation, die Gebäudekühlung und die Versorgung der Bewohner mit Grünflächen aus.

Durch die Nachnutzung des Standortes kann zudem die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden werden.

Die beiden markanten Linden (Schneitelbäume) im südwestlichen Plangebiet werden erhalten und in die Freiraumkonzeption integriert. Die übrigen Gehölze im Plangebiet entfallen im Zuge der Umsetzung der Planung. Sofern diese unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wetter (Ruhr) fallen, erfolgt ein entsprechender Ausgleich gemäß § 7 dieser Satzung. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, wobei die im Plangebiet dominierenden Nadelbäume vom Schutz ausgenommen werden (Ausnahme Eiben).

5.4. Artenschutz

Im Zuge der Planaufstellung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabenstandortes vorgenommen, die mögliche vorhabenbedingte Auswirkungen auf den Artenschutz ermittelt und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes aufzeigt.

Hierzu erfolgte zunächst eine Überprüfung des Plangebietes im Hinblick auf potenzielle Lebensstätten planungsrelevanter Arten durch ein entsprechendes Fachgutachterbüro (vgl. GRÜNPLAN BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG, 2019). Konkrete Nachweise oder Zufallsbetrachtungen oder indirekte Hinweise durch Spuren, Kot- oder Nahrungsreste wurden dabei nicht erbracht. Im Erdgeschoss des Gebäudes Hartmannstraße Nr. 6 wurden Kotsuren gefunden, die vermutlich von einem Steinmarder stammen. Der Steinmarder ist gemäß der Roten Listen des Bundes und des Landes als »nicht gefährdet« eingestuft. In den Schornsteinen ergaben sich zudem Hinweise auf Brutplätze von Dohlen und unter den Dachvorsprüngen Hinweise auf Brutplätze von Mauerseglern.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde ferner untersucht, inwiefern bei der Realisierung der Planung Wirkfaktoren (bau-, betriebs- oder anlagebedingte Wirkungen) zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen können.

»Baubedingte Auswirkungen sind alle zeitlich begrenzten und mit der Baufeldfreimachung bzw. den Bauarbeiten verbundenen Beeinträchtigungen. Im Rahmen der Baufeldräumung wird es zunächst zu einem Abriss von Gebäuden kommen. Nach der Baufeldräumung ist eine Neubebauung vorgesehen. Zudem sind Bodenbewegungen und -umlagerungen zu erwarten. Weiterhin wird es zu einem Verlust von Einzelbäumen, Gartenpflanzen und Heckenstrukturen kommen. Daneben können die Arbeitsvorgänge mit der Entwicklung von Lärm, Staub, Erschütterungen und Schadstoffen verbunden sein und damit ggf. zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten führen.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahme wird die Eingriffsfläche umgestaltet. Gebäude werden neu errichtet, vorgegenutzte Standorte umgestaltet und bislang unversiegelte Gartenbereiche und Freiflächen kleinflächig neu beansprucht.

Betriebsbedingte Wirkungen (dauerhaft): Als betriebsbedingte Wirkungen sind insbesondere die Lärmauswirkungen zu berücksichtigen. Die bestehenden Vorbelastungen durch die Nut-

zung des Geländes sind dabei zu beachten, so dass hier insgesamt keine erheblichen Veränderungen im Vergleich zur aktuellen Situation zu erwarten sind.« (vgl. GRÜNPLAN BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG, 2019).

Entsprechende Auswirkungen ergeben sich unter Berücksichtigung der Betroffenheitsanalyse demnach im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel nur für die sog. Allerweltsarten, was durch eine Einhaltung der Bauzeitenregelung nach § 35 Abs. 5 BNatSchG vermieden werden kann. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass Gehölzrodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig sind, um unbeabsichtigte Tötungen und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Da der geplante Baukörper mit großzügigen Fensterflächen ausgestaltet werden soll, wird zudem auf ein mögliches Vogelkollisionsrisiko verwiesen, dass es ebenfalls im Zuge der Planung zu berücksichtigen gilt. Weiterhin sind die durch die Planumsetzung entfallenden Nistplätze von Dohle und Mauersegler im Eingriffsumfeld zu ersetzen. Unter Berücksichtigung dessen werden entsprechende Regelungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse ergeben sich mögliche artenschutzrechtliche Konflikte in Folge der möglichen Nutzung von Gebäudeteilen als Sommer- oder Zwischenquartier. Durch eine vorsorgliche Bauzeitenregelung (Abbrucharbeiten nur von Oktober bis März und bei Temperaturen über 10°C) kann ein negativer Einfluss auf die Artengruppe vermieden werden. Ein Abriss in den Frühjahrs- und Sommermonaten ist hingegen nur möglich, wenn die Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter kontrolliert wurden und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat. Entsprechende Regelungen bzw. Hinweise werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

In Bezug auf die Artengruppe Amphibien/Reptilien können negative Auswirkungen in Folge der Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden, da das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen (z.B. Laichgewässer, sonnenexponierte und offene Strukturen) für die genannten Arten vorhält und darüber hinaus keine Nachweise für ein Vorkommen derartiger erbracht wurden. Auch ein Vorkommen planungsrelevanter Insektenarten (Libellen, Schmetterlinge, Käfer) oder planungsrelevanter Farn- und Blütenpflanzen oder Flechten wurde nicht bestätigt, sodass auch für diese Artengruppen negative Auswirkungen in Folge der Planumsetzung ausgeschlossen werden können.

Ein weiterer Hinweis für den Bebauungsplan ergibt sich aus der vorhabenbedingten Lichtemission. Um eine Anziehung von Nachtinsekten durch Kunstlicht und zusätzliche Lichtemissionen in die Umgebung vorsorglich zu vermeiden, sollten insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, die eine geringe Anziehung auf Insekten ausüben (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 K).

Fazit

In der Zusammenschau sind artenschutzrechtliche Konflikte unter Berücksichtigung der o.g. 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.

5.5. Belange des Denkmalschutzes

Im Jahre 1047 wurde Volmarstein das erste Mal in Akteneinträgen erwähnt. Die offiziellen Freiheitsrechte erhielt der Ort 1342. Ein Wahrzeichen des Ortsteiles ist bis heute die Burgruine Volmarstein. Die Burg wurde 1100 errichtet, allerdings aufgrund eines Brandes im Jahre 1754 wieder zerstört. Volmarstein stellt eine der Keimzellen der Schlossindustrie dar. So befinden sich die Stammsitze der Firmen Burg, Burg-Wächter und ABUS in Volmarstein.

Im Jahre 1904 wurde in Volmarstein die Evangelische Stiftung Volmarstein für Körperbehinderten- und Krankenpflege von Pfarrer Franz Arndt gegründet. Im Laufe der Zeit hat sie sich zu einer Komplexeinrichtung der diakonischen Behinderten-, Kranken- und Seniorenhilfe entwickelt. So prägen die medizinischen und sozialen Einrichtungen seither das Ortsbild.

Die Errichtung des Johanna-Helene-Heim im Jahre 1904 erfolgte im Zusammenhang mit einer Reihe von Gründungen von Einrichtungen in Deutschland im Sinne der Körperbehindertenfürsorge, die oft sowohl Schulbildung, Berufsausbildung, medizinische Versorgung als auch Wohnheime unter einem Dach vereinten. Neben dem o.g. Johanna-Helene-Heim, dessen Nordwest- und Nordostfassade inklusive des zugehörigen Dachbereiches unter Denkmalschutz stehen, sind im Umfeld des Vorhabens weitere historische Gebäude wie z.B. das erste westfälische Heim für Körperbehinderte, Hartmannstraße 12, das im Kulturgutverzeichnis der Stadt Wetter (Ruhr) eingetragen ist, und die denkmalgeschützte ehemalige Chefarzt-Villa, Arndtstraße 3, vorhanden. Das Neubauvorhaben stellt eine neuzeitliche Ergänzung für die Evangelische Stiftung Volmarstein dar.

Das Gebäude Hartmannstraße 12 ist im Kulturgutverzeichnis der Stadt Wetter (Ruhr) unter Nr. 123 gelistet. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen, sechsachsigen, grau verputzten Massivbau. Die prägende Fassade mit reichhaltiger Verzierung ist zur Hartmannstraße ausgerichtet, die Fassade zum geplanten Neubau ist deutlich funktionaler gestaltet. Das Gebäude ist momentan im Kulturgutverzeichnis der Stadt Wetter (Ruhr) geführt, aber nicht als Denkmal eingetragen. Der Denkmalwert konnte bei einem Ortstermin nicht festgestellt werden. Daher ist es bei der Planung des Neubaus nicht im Umgebungsschutz zu behandeln.

Um den Neubau aber in den städtebaulichen Kontext einzufügen, nimmt der Entwurf in mehreren Punkten Bezug zum Bestand. Der Neubau orientiert sich in der Höhenentwicklung des nördlichen Gebäudeteils an der Traufe des Gebäudes Hartmannstraße 12. Die Gesamthöhe dieses Bestandsgebäudes überragt den Neubau sogar deutlich. Um die Ansicht des Gebäudes Hartmannstraße 12 zu unterstützen, wird außerdem die angrenzende Ecksituation des Neubaus leicht zurückspringend ausgebildet. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer weitergehenden Beeinträchtigung des Gebäudes Hartmannstraße 12 auch im Hinblick auf eine etwaige Unterschutzstellung durch das Neubauvorhaben auszugehen.

Das Gebäude des ehemaligen Johanna-Helene-Heims, Hartmannstraße 1, bleibt durch seine topographisch erhöhte Lage weiterhin prägend und wahrnehmbar. Zudem ist darauf zu verweisen, dass nur das Dach sowie die Nordwest- und die Nordostfassade des ehemaligen Johanna-Helene-Heims unter Denkmalschutz stehen. Damit liegen die denkmalgeschützten Fassaden an den vom Plangebiet abgewandten Seiten und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der relativ großen Entfernung zum Neubauvorhaben (ca. 40 m) und der Prägung durch das direkt angrenzende Gebäude der Grundschule Volmarstein ist von einer weitergehenden Beeinträchtigung der denkmalgeschützten ehemaligen Chefarzt-Villa, Arndtstraße 3 nicht auszugehen. Das Gebäude liegt zudem deutlich tiefer als das Neubauvorhaben, so dass ein direkter räumlicher Zusammenhang nicht gegeben ist. Die den Ort Volmarstein prägende Sichtbeziehungen, z.B vom Burgberg Volmarstein auf den Ortskern, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da der Neubau nicht in dieser Sichtachse liegt und sich aufgrund der Höhenentwicklung des Ortsteiles Volmarstein hinter den stadtbildprägenden Gebäuden zurücknimmt.

5.6. Schallschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Neckaringenieure beauftragt, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten zu überprüfen (vgl. NECKARINGENIEURE, 2020).

Schallquellen

Das Seniorenwohnheim besitzt einen Parkplatz mit insgesamt 20 Stellplätzen, welcher von den Besuchern sowie Mitarbeitern genutzt wird. Auch der PKW-Lieferverkehr wird diesem Parkplatz zugerechnet. Es wurde davon ausgegangen, dass während der gesamten Tageszeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr pro Stunde jeweils fünf Fahrbewegungen stattfinden. Somit wird täglich von insgesamt 80 Fahrbewegungen durch Besucher, Mitarbeiter sowie Lieferanten ausgegangen. Zur Nachtzeit wird pro Stunde von jeweils zwei Fahrbewegung ausgegangen.

Der Lieferverkehr findet in der Einfahrt statt, welche östlich des Betriebes liegt. Im geplanten Betrieb ist im ungünstigsten Fall mit einem LKW am Tag zu rechnen. Die Entladung findet mit Hilfe eines Handhubwagens statt.

Im Außenbereich nordöstlich des Gebäudes befindet sich im EG ein Garten mit Sitzgelegenheiten. Weiterhin befindet sich über dem Südflügel auf dem Dach des 2.OG ein Dachgarten. Es wurde angenommen, dass in beiden Bereichen während der Tageszeit zwischen 6 Uhr und 22 Uhr durchgehend je fünf Personen sprechen. Grundsätzlich wurde der Emissionsansatz für normale Sprache gewählt, aber auch kurzzeitige Geräuschspitzen (lautes Rufen) berücksichtigt. Eine Vorabberechnung der Lärmimmissionen während der Nachtzeit hat ergeben, dass eine Nutzung dieses Außenbereiches in den Nachtstunden Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte hervorruft, so dass ein nächtlicher Betrieb des Freiluftbereiches aus immissionsrechtlicher Sicht nicht zulässig ist.

Immissionsorte

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die Gebäude Hartmannstr. 12 sowie Von-der Recke Straße 10 und 19 festgelegt.

Ergebnisse

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 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 folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Fahrgassen sowie der Parkplatz sind entweder aus Gußasphalt, Asphaltbeton, Splittmastixasphalt oder Beton herzustellen. Die Verwendung von Pflastersteinen ist nicht zulässig da sich daraus Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben.
- Die Deckenfläche des Gebäudes im Außenbereich oberhalb der Parkplätze ist mit schallabsorbierendem Material, wie z.B. Holzwolleplatten zu verkleiden um die Schallreflektionen zu dämpfen.

Diese Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch 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.

5.7. Verkehr

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein entsprechendes Fachgutachten erstellt (vgl. KOEHLER & LEUTWEIN INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSWESSEN, 2019).

Vorgehen

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen wurden am Dienstag, den 10.09.2019 Verkehrszählungen an zwei Knotenpunkten (Von-der-Recke-Straße / Hartmannstraße / Kleine Kampstraße und Von-der-Recke-Straße / Hauptstraße / Hegestraße) durchgeführt. Die Gesamtverkehrsbelastungen lagen im Zuge der Von-der-Recke-Straße bei ca. 3.200 Kfz/24 h, in der südlichen Hauptstraße bei ca. 4.600 Kfz/24 h und in der nördlichen Hauptstraße bei ca. 6.400 Kfz/24 h. Die Verkehrserzeugung aus dem Bebauungsplangebiet wurde mit ca. 60 Kfz/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr mit Hilfe der Datensammlung VerBau, Dr. Bosserhoff, Wiesbaden abgeschätzt. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wurde einer mittelfristigen Prognosebelastung überlagert.

Ergebnisse Leistungsfähigkeit

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.

Verkehrssicherheit für Fußgänger

Unabhängig von den Aussagen zur leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre, die vom Vorhaben erzeugt werden, soll die Verkehrssicherheit für Fußgänger verbessert werden. Im Fokus liegt hierbei der Kreuzungsbereich Von-der-Recke-Straße / Hartmannstraße / Kleine Kampstraße, der aktuell durch Verkehrsflächen des motorisierten Verkehrs dominiert wird. In dem Kreuzungsbereich befindet sich zudem eine Bushaltestelle, die von drei Buslinien angefahren wird. Für Fußgänger, die in diesem Bereich die Von-der-Recke-Straße überqueren wollen, steht keine gesicherte Quermöglichkeit zur Verfügung. Hiervon sind insbesondere auch Schulkinder betroffen, die über die Hartmannstraße zu der nahegelegenen Grundschule laufen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit 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.

5.8. Entwässerung

Da durch die Planung mehr als 800 qm befestigt werden und sich die bisherige Versiegelung um rd. 40% erhöht sowie insbesondere auch, da eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort nicht möglich ist, wurde eine gedrosselte Entwässerung konzeptioniert sowie ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 geführt (vgl. U PLAN GMBH, 2020).

Die DIN 1986-100 wurde eingeführt, um durch eine Dämpfung der stärksten Abflussspitzen extreme Wasseraustritte aus den Kanalnetzen zu verhindern. Bei extremen Niederschlagsereignissen soll Regenwasser für wenige Minuten noch auf Grundstücken mit einer Versiegelung von 800 qm und mehr vor Ort zurückgehalten werden.

Vorgehen

Zunächst wurde geklärt, ob der Standort als solcher aufgrund der bewegten Topographie des Geländes von der Umgebung her überflutungsgefährdet ist.

Im nächsten Schritt wurden die Wasser- und Rückhaltemengen aus dem äußeren Einzugsgebiet mit der bestehenden Grundstücksentwässerung abgeglichen und etwaiger zusätzlicher Rückhaltebedarf und Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung geprüft.

Zusätzlich wurde die Abflusskapazität der örtlichen Kanäle abgeschätzt und hieraus abgeleitet, wie dies in Bezug auf die Grundstücksentwässerung bei Starkregen zu berücksichtigen sein wird.

Schließlich wurde die Eingangshöhe des Gebäudes in Bezug auf die Sicherheit gegenüber denkbaren Überflutungen bewertet und Standort sowie Form einer Rückstausicherung vorgeschlagen.

Ergebnisse

Ein passiver Überflutungsschutz ist grundsätzlich gegeben. Problematisch ist lediglich der Haupteingang mit 193,35 m ü. NHN, da dieser rd. 1 m niedriger liegt als die Hartmannstraße. Hier ist ggf. die Errichtung einer Abfangrinne erforderlich. Dies sollte im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Gegenüber der Bestandssituation ist eine Zunahme des Abflusses nach DIN 1986-100 von gut 40% zu verzeichnen. Die Versiegelung nimmt um 50% zu. Dieser Wert ist maßgeblich, da sich die Rückhaltung nach undurchlässiger Fläche bestimmt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird ausgeschlossen, daher sind Fahrflächen fugenlos anzulegen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Festsetzung zum Schallschutz, nach der Fahrgassen sowie der Parkplatz nicht aus Pflastersteinen hergestellt werden dürfen, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten (siehe dazu textliche Festsetzungen 6.6).

Das Gelände hat eine sehr ausgeprägte Topographie. Die Zufahrt an der Von-der-Recke-Straße bildet den Tiefpunkt des Plangebietes und entsprechend einen sinnvollen Anschlusspunkt an den Hauptsammler. Jedoch reicht das Druckverhalten der Bestandskanäle angesichts des steilen Geländes und der hohen möglichen Drücke deutlich über die Straßenoberkante hinaus. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer Rückstausicherung zum Schutz vor Überdrücken aus dem Kanalnetz bei Starkregen.

Die Volumenbestimmung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Rückhaltevolumen von rd. 27 cbm erforderlich ist. Das Rückhaltevolumen muss den tiefsten Zufahrtspunkt berücksichtigen (184,41 m ü. NHN). Es wird eine Drosselwassermenge von 15,6 l/s vorgeschlagen. Durch die Rampe der Zufahrt kann in die Zufahrt ein Rigolenkörper oder auch ein Zisternenkörper aus Ortbeton eingebaut werden. Die Kubatur des Rückhaltespeichers könnte die Maße 4,80 m x 4,80 m x 1,23 m haben, womit das Rückhaltevolumen erreicht würde.

Im Ergebnis lässt sich das Rückhaltevolumen gemäß DIN 1986-100 mit relativ einfachen Mitteln bereitstellen.

5.9. Eigentumsverhältnisse

Sämtliche von der in Rede stehenden Planung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der urwohnen GmbH, die gleichzeitig Vorhabenträgerin dieses Bauleitplanverfahrens ist.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung »Seniorenheim« und sichert somit die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens. In dem festgesetzten Sondergebiet ist demnach die Ansiedlung einer Wohn- und Betreuungseinrichtung für Senioren zulässig. Darüber hinaus sind auch weitere kirchliche, soziale und gesundheitliche Nutzungen am Standort zulässig, da diese häufig mit der fokussierten Nutzung einhergehen und diese ergänzen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

6.2.1. Grundflächenzahl

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die nach § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl für Sondergebiete von 0,8 festgesetzt.

6.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (GOK). Als Gebäudeoberkante gilt die Oberkante einer baulichen Anlage einschließlich Umwehungen und Attiken. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO über Normalhöhennull (NHN) als unterer Bezugspunkt festgesetzt, da so eine eindeutige Höhenfestsetzung ermöglicht wird. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wird eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von 207,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe über Gelände von rd. 13,0 m, gemessen von der Südwestseite, dort wo der zukünftige Gebäudehaupteingang liegt.

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse

In der Planzeichnung ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt zum einen im Hinblick auf den erforderlichen Raumbedarf und zum anderen in Anlehnung an Bestand. Geplant ist ein Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Diese Planung wird so ermöglicht.

6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

6.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Somit wird der zulässigen Bebaubarkeit des Geländes ein angemessener Rahmen geboten und gleichzeitig ein gewisses Maß an Flexibilität für die Umsetzung der baulichen Anlagen

ermöglicht. Ergänzend erfolgt eine Festsetzung über zulässige Überschreitungen der Baumgrenzen zu Gunsten untergeordneter Bauteile wie bspw. Vordächer, Treppenanlagen, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente um bis zu 2,5 m.

6.4. Stellplätze und deren Zufahrten

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 23 BauNVO)

Das Plangebiet soll abgesehen von den erforderlichen überbaubaren Grundstücksflächen möglichst von Versiegelung freigehalten werden, um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern hier Aufenthaltsflächen im Freien zu bieten. Stellplätze werden daher in der geplanten Tiefgarage unter dem neuen Baukörper vorgehalten. Diese ist über die Zufahrt von der südlich angrenzenden Von-der-Recke-Straße erreichbar, von der auch die Anlieferung erfolgt. In der Tiefgarage werden rd. 20 Stellplätze vorgesehen. Am Eingangsbereich des neuen Seniorenzentrums wird eine oberirdische Aufstellfläche für Taxis und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, um im Bedarfsfall eine schnelle Rettung zu ermöglichen.

6.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.5.1. Fassadenbegrünung

Mindestens 40 % der Fassadenfläche der Gebäudefassaden sind mit selbstkletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fassadenbegrünung kann auch in Form begrünter Rankhilfen, die von der Fassade abgesetzt sind, realisiert werden.

6.5.2. Dachbegrünung

Die Dachflächen der Baukörper sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Anlage begehbarer Dachgärten mit Wegen und Aufenthaltsbereichen im Freien sind zulässig.

6.5.3. Erhaltung von Bäumen

Die beiden markanten Linden (Schneitelbäume) im südwestlichen Plangebiet werden erhalten und in die Freiraumkonzeption integriert. Die beiden Linden sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, 2x verpflanzt, min. 190 m Höhe, min 12 cm Stammumfang) fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens (vgl. Kap. 5.6) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Bodenbelag für Verkehrsflächen

Die Fahrgassen sowie der Parkplatz sind entweder aus Gußasphalt, Asphaltbeton, Splittmastix- asphalt oder Beton herzustellen. Die Verwendung von Pflastersteinen ist nicht zulässig, da sich daraus Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben.

Verwendung schallabsorbierender Materialien

Die Deckenfläche des Gebäudes im Außenbereich oberhalb der Parkplätze ist mit schallabsorbierendem Material, wie z.B. Holzwolleplatten zu verkleiden, um die Schallreflektionen zu dämpfen.

6.7. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich

(gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Für den Vorhabenbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB klarstellend festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Auf nachträglich notwendig werdende Planungsänderungen kann dadurch flexibel mit einer Änderung des Durchführungsvertrags reagiert werden, ohne zugleich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ändern zu müssen.

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1. Dachform

Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt.

7.2. Fassadengestaltung

Die Fassaden des Baukörpers sind mit Ausnahme der Kellergeschosse mit hellem Verblendklinker auszugestalten. Die Kellergeschosse sind mit einer dunkleren Backsteinfassade auszuführen.

An den Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen (siehe dazu textliche Festsetzungen 5.1).

8. Hinweise

8.1. Artenschutz

1. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel) zulässig.

2. Abbrucharbeiten sind im Winterhalbjahr (außerhalb der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstubenphase der Fledermäuse) – möglichst im Zeitraum Oktober / November – durchzuführen. Im weiteren Verlauf von November bis März ist ein Abbruch bei Temperaturen über 10 °C möglich. Ein Abriss in den Frühjahrs- und Sommermonaten ist nur möglich, wenn die Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter kontrolliert wurden und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat.
3. Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente / reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten sind mit möglichst flächigen Mustern und Strukturierungen nach folgenden Vorgaben zu markieren:
 - Punktartige Markierungen mit 25 % Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Durchmesser der Punkte oder 15 % bei mind. 30 mm Durchmesser
 - Horizontale Linien mit mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breiten Linien mit max. 5 cm Abstand
 - Vertikale Linien mit mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand
 - Verzicht auf spiegelnde Oberflächen (max. 15 % Außenreflexionsgrad)
4. Für die durch die Planung entfallenden Nistplätze von Dohle und Mauersegler sollten im Eingriffsumfeld folgende Ersatzquartiere geschaffen werden:
 - mind. 3 Dohlen-Nistkästen: Anbringung an der oberen Hauskante (mind. 6 – 8 m), gruppiert in einem Abstand von ca. 2 m
 - mind. 5 Mauersegler-Nistkästen: Anbringung an der oberen Hauskante oder unter einem Dachüberstand
5. Zur vorsorglichen Vermeidung der Anziehung von Nachtinsekten und zusätzlicher Lichtemissionen in die Umgebung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 K)

8.2. Baugrund und Gründungsberatung

Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten wurden 4 verschiedene für die Gründung relevante Schichtenfolgen festgestellt, deren bodenmechanische Kennwerte zu berücksichtigen sind. Die entsprechenden Hinweise zur Bauausführung sind dem Gutachten zu entnehmen. Die abfallrechtliche Einstufung des Bodens in Z 2 bzw. Z 1.1 (LAGA) erfolgt wegen des TOC-Gehalts (gesamter organischer Kohlenstoff).

8.3. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-

Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

8.4. Einsichtnahme Normen und Richtlinien

Die für diesen Bebauungsplan herangezogenen Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können bei der Stadt Wetter (Ruhr), Fachdienst Stadtentwicklung, Wilhelmstraße 21, I. Etage, während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

8.5. Kampfmittel

Gemäß Auskunft des staatlichen Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Arnsberg liegt für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel vor. Aufgrund des allgemeinen Restrisikos ist bei Erdeingriffen dennoch besondere Vorsicht geboten. Im Falle des Auffindens verdächtiger Gegenstände oder außergewöhnlicher Verfärbungen des Erdaushubs sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Verkehrliche Auswirkungen

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen wurde entsprechendes Fachgutachten erstellt (KOEHLER & LEUTWEIN INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSWESSEN (2019), vgl. auch Ausführungen im Kapitel 5.7 dieser Begründung). Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsbeurteilung haben ergeben, dass an beiden untersuchten Knotenpunkten (Von-der-Recke-Straße / Hartmannstraße / Kleine Kampstraße und Von-der-Recke-Straße / Hauptstraße / Hegestraße) im schlechtesten Fall die Gesamtqualitätsstufe B vorliegt. Somit ergibt sich für die untersuchten Knotenpunkte eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit, bei der die Bewegungsfreiheit der Kraftfahrer nur unerheblich eingeschränkt wird.

9.2. Schalltechnische Auswirkungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Neckaringenieure beauftragt, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten zu überprüfen (vgl. NECKARINGENIEURE, 2020, vgl. auch Ausführungen im Kapitel 5.6 dieser Begründung). Maßgebliche Schallquellen sind demnach die Stellplatzanlage, der Lieferverkehr sowie Sitzgelegenheiten für Bewohner/Besucher. Die Berechnungen ergaben hierbei, 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 folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Die Fahrgassen sowie der Parkplatz sind entweder aus Gußasphalt, Asphaltbeton, Splittmastixasphalt oder Beton herzustellen. Die Verwendung von Pflastersteinen ist nicht zulässig da sich daraus Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben.
- Die Deckenfläche des Gebäudes im Außenbereich oberhalb der Parkplätze ist mit schallabsorbierendem Material, wie z.B. Holzwolleplatten zu verkleiden um die Schallreflektionen zu dämpfen.

Diese Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch 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.

9.3. Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dieser Bebauungsplan wird als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 wird im vereinfachten Verfahren von

der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange werden im Rahmen dieser Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Nachfolgend erfolgt eine Kurzprüfung aller Umweltbelange, die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes ist vor dem Hintergrund der vorgenannten Ausführungen nicht erforderlich.

9.3.1. Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit

Das Schutzgut Mensch umfasst die Bevölkerung und ihre Gesundheit sowohl im städtischen Kontext als auch in deren unbebautem Umfeld. Der Mensch und seine Umwelt stehen in direkter Wechselwirkung zueinander und beeinflussen sich gegenseitig. Es gilt daher einerseits zu prüfen, welche Auswirkungen die Umwelt, etwa als physikalische, chemische oder biologische Determinante, auf den Menschen hat. Andererseits ist auch zu prüfen, inwiefern der Mensch Einfluss auf seine Umwelt nimmt und dies bspw. durch die Umsetzung eines Bauvorhabens negative Folgen für andere Menschen oder weitere Schutzgüter hat. Gemäß BImSchG sind die Folgen eines Vorhabens auf den Menschen bspw. im Hinblick auf Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zu untersuchen.

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Relevante Auswirkungen können sich insbesondere durch Geräusche ergeben. Diese wurden weitergehend untersucht (siehe oben). Sofern die entsprechenden Maßnahmen berücksichtigt werden, ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Maßgebliche Belastungen durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung durch das Vorhaben sind ausgeschlossen.

9.3.2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt beinhaltet den Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen. Ein besonderes Augenmerk des Schutzgutes liegt auf:

- der Lebensraumfunktion der Biotoptypen,
- der Habitatfunktion für Tiere und deren Entwicklung und
- der Biotopvernetzungsfunktion.

Als Schutzgutfunktionen mit besonderer Sensibilität sind Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten (nationale Schutzkategorie), die streng geschützten Arten (national) inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten (europäisch) sowie die heimischen oder eingebürgerten europäischen Vogelarten (europäisch) in die Abwägung einzustellen.

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Im Zuge der Planaufstellung wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (vgl. Kapitel 5.4). Demnach löst das Vorhaben bei Beachtung der vorsorglichen Hinweise im Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Konflikte aus, die unter Berücksichtigung der

Vorgaben von BauGB und BNatSchG gegen eine Planaufstellung sprächen. Bei den Hinweisen handelt es sich einerseits um allgemeine Regelungen des Artenschutzes (z.B. Rodungsverbot gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Andererseits handelt es sich um standortbezogene Hinweise, die eine Beeinträchtigung während der Baumaßnahme und während des späteren Betriebes vorsorglich vermeiden sollen. Eine besondere bzw. schützenswerte biologische Vielfalt wurde am Standort nicht festgestellt. Dies wird sich auch nach Planumsetzung nicht ändern, sodass auch diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Nach Auswertung des Informationssystems »Umweltdaten vor Ort« des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW sind von dem Vorhaben auch keine Schutzgebiete betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind Landschaftsschutzgebiete nordwestlich und südöstlich des Siedlungsbereichs von Volmarstein. Aufgrund der integrierten Lage des Vorhabenstandortes im Siedlungsgefüge des Stadtteiles und der Entfernung zu den Schutzgebieten ist ein vorhabenbedingter Einfluss auf diese auszuschließen.

Die beiden markanten Linden (Schneitelbäume) im südwestlichen Plangebiet werden erhalten und in die Freiraumkonzeption integriert. Die übrigen Gehölze im Plangebiet entfallen im Zuge der Umsetzung der Planung. Diese werden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wetter (Ruhr) ausgeglichen. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, wobei die im Plangebiet dominierenden Nadelbäume vom Schutz ausgenommen werden (Ausnahme Eiben).

Der Verlust der Gehölzbestände beeinträchtigt die Funktion des Plangebietes im Sinne eines Trittsteinbiotopes bzw. der Vernetzung von Freiflächen. Durch den Erhalt von prägenden Bäumen, die Begrünung der Randbereiche, der Fassaden sowie der Dachflächen kann diese Funktion zukünftig z.T. auch erfüllt werden.

Das Vorhaben hat demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge, bzw. entsprechende Auswirkungen werden adäquat ausgeglichen.

9.3.3. Fläche

Durch die Änderung des Baugesetzbuches vom 13.05.2017 wird in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB der vormals in der Praxis häufig unter das Schutzgut Boden subsumierte Belang Fläche als eigenständiges Schutzgut definiert. Danach sollen nunmehr die Auswirkungen öffentlicher und privater Projekte auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, einer gesonderten Betrachtung unterzogen werden. Die Relevanz dieses Belanges ergibt sich aus der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und der dort formulierten Begrenzung der laufenden Flächeninanspruchnahme auf 30 ha pro Tag.

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 Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Schutzgutbetrachtung zielt auf die genannten Belange ab und grenzt sich damit gegenüber dem Schutzgut Boden deutlich ab.

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Der Vorhabenstandort weist im Bestand eine Bebauung mit mehreren Baukörpern auf. Der aktuelle Versiegelungsanteil im Plangebiet umfasst ca. 1.155 m², wobei weitere 145 m² lediglich teilbefestigt sind. Bei Durchführung der Planung erhöht sich der Versiegelungsanteil auf insgesamt ca. 2.035 m². Allerdings sind umfangreiche Dachbegrünung und begrünte Dachterrassen auf insgesamt ca. 1.157 m² vorgesehen. Neben Dachgärten sind Fassadenbegrünungen und weitere Bepflanzungen in den Außenanlagen geplant. Die Fußwege und Terrassen werden gem. dem vorliegenden Konzept zudem sickerfähig ausgeführt. Diese Maßnahmen tragen zu einer wesentlichen Minderung der Eingriffe bei. Ein funktionaler Ausgleich kann somit sichergestellt werden.

9.3.4. Boden

Das Schutzgut Boden besitzt diverse Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichen Funktionen des Bodens sind nach MKUNLV 2012:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Flora und Fauna (Biotopentwicklungspotenzial);
- Abbau und Umbau von Stoffen, einschließlich des Abbaus von Schadstoffen (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften);
- Speicherung und Filterung von Wasser (Grundwasserschutzfunktion sowie Speicher- und Reglerfunktion);
- Standort für die wirtschaftliche Nutzung, für Siedlung, Verkehr und Freizeit;
- Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft, für Gartenbau und Rohstoffgewinnung (Ertragspotenzial);
- Grundlage der menschlichen Kulturentwicklung, aus denen auch historische Vorgänge ablesbar sind (Archiv der Natur- und Kulturgeschichte).

Diese Funktionen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und als natürliche Bodenfunktionen zu schützen. Im Rahmen der Untersuchung von Wechselwirkungen besitzt der Boden als vermittelndes Medium besondere Bedeutung: Hinsichtlich des Standortpotenzials für natürliche Pflanzengesellschaften sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen, hinsichtlich der Wasserfunktionen sind die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser näher zu beurteilen. Die Archivfunktion spielt zudem hinsichtlich der Schutzgutbewertung der Kultur- und sonstigen Sachgüter eine zentrale Rolle. Die Schutzwürdigkeit des Schutzgutes Boden hat somit einen besonders hohen Stellenwert im Rahmen der Schutzgüterabwägung.

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Aus geologischer Sicht liegt die Stadt Wetter (Ruhr) in der naturräumlichen Haupteinheit im »Bergisch-sauerländisches Unterland«. Der Planungsbereich befindet sich ferner in der Untereinheit »(Nieder)Bergisch-Märkisches Hügelland«. Dabei handelt es sich nach Informationen des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) um einen äußerst lebhaft gegliederten Landschaftsraum aus langgestreckten, schmalen Rücken und flach Tal senken, beide in südwest-nordöstlicher Streichrichtung. An den Kämmen treten harte karbonische Sandsteine und Quarzite zutage. Die Senken liegen in weicheren Tonschiefern, Zie-

gelschiefern und Schiefertönen. Entsprechend dem Relief ist die Bodenentwicklung sehr unterschiedlich. In den Mulden haben sich aus Ablagerungen von Verwitterungs- und Einschwemmlehmen etwas tiefgründigere, z.T. grund- und staunasse Böden entwickelt. Die Kuppen tragen nur schwach ausgeprägte, flachgründige und meist skelettreiche Böden (vgl. Online-Informationportal »Umweltdaten vor Ort« des LANUV). Aufgrund der teilweisen Bebauung des Geländes steht der Boden nur anteilig für die Erfüllung der o.g. Schutzgutfunktionen zur Verfügung (z.B. Stoffumbau und Wasserspeicherung). Vornehmlich dient er zur Erfüllung der Funktion als Standort für Siedlung. Dies wird sich auch nach Umsetzung der Planung nicht verändern. Darüber hinaus werden nach wie vor Teile des Bodens unversiegelt bleiben, sodass weiterhin anteilig biologische und chemische Bodenfunktionen erfüllt werden können.

9.3.5. Wasser

Das Schutzgut Wasser erfüllt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Unterschieden wird im Rahmen der Beschreibung der Funktionen in die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Wesentliche Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer. Darüber hinaus sind Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete und damit verbundene Maßnahmen der Hochwasservorbeugung und des Hochwasserschutzes näher zu untersuchen. Bei den Gewässern sind die folgenden Funktionen zu benennen:

- Gewässerökologische Funktionen,
- Vorfluterfunktionen und
- Nutzungsfunktionen.

Die Schutzwürdigkeit des Schutzgutes ergibt sich durch seine Bedeutung für Menschen, Tiere und Pflanzen als Lebensgrundlage. Die Reinhaltung des Wassers (und aller Zuströme) besitzt somit eine besonders hohe Bedeutung im Rahmen der Bewertung. Das Grundwasser ist hinsichtlich der Grundwasserneubildung und der potenziellen Verschmutzung zu untersuchen, die in Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden beurteilt werden müssen. Hierbei übernehmen der Grundwasserflurabstand und die hydraulischen Fähigkeiten des Bodens (bzw. die Durchlässigkeit der überlagernden Deckschichten) wesentliche Vorbedingungen, für die Eintragung von Stoffen in die Wasserkreisläufe. Die Puffer- und Speicherfähigkeit des Bodens spielen zudem bei der Hochwasservorsorge bzw. dem Hochwasserschutz eine zentrale Rolle.

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Im Planungsbereich sind weder stehende noch fließende Gewässer vorhanden. Aufgrund der integrierten Lage im Siedlungsgefüge von Volmarstein sind auch in der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes keine Gewässer vorzufinden. Nach Auswertung der Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Arnsberg besteht für das Plangebiet ferner kein besonderer Handlungsbedarf im Hinblick auf den Hochwasserschutz. Die o.g. Schutzgutfunktionen sind vor diesem Hintergrund eher untergeordnet von Bedeutung im Plangebiet; lediglich in den unversiegelten Teilbereichen kann demnach bspw. eine Speicherung und Filterung von Wasser erfolgen. Da der Planungsbereich auch nach Planumsetzung teilweise bebaut und teilweise unversiegelt ist, trifft dies auch für den zukünftigen Zustand zu, sodass es nicht zu wesentlichen schutzgutbezogenen Änderungen kommen wird.

Die Bohrungen auf dem Grundstück zeigen, dass angesichts des felsigen Untergrundes eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Da durch das Vorhaben mehr als 800 qm versiegelt werden und damit auch die bisherige Versiegelung in diesem Bereich um 40% erhöht wird, wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem eine gedrosselte Entwässerung konzeptioniert und ein Überflutungsnachweis geführt wurde. Das erforderliche Rückhaltevolumen auf dem Grundstück wurde – insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse - dimensioniert und verortet (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 5.8 dieser Begründung).

Eine konkrete Entwässerungsplanung erfolgt dann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Sicherstellung einer sachgerechten Entwässerung und zu ggf. erforderlichen Vorsorgemaßnahmen für Starkregen-/Hochwasserereignisse.

9.3.6. Klima und Luft

Der Klimawandel ist allgegenwärtig und spätestens seit der Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches im Jahr 2011 fest im Planungsrecht verankert. Die Erforderlichkeit zur Berücksichtigung klimarelevanter Belange in der Bauleitplanung ergibt sich bereits aus § 1 Abs. 5 BauGB, wonach »die Bauleitpläne «eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung« gewährleisten sollen. Darüber hinaus sollen die Bauleitpläne dazu beitragen »eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]«. Der Umgang mit dem Klimawandel im Zuge der Bauleitplanung wird zudem in § 1a Abs. 5 BauGB konkretisiert, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes »[...] sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen [...]« Rechnung zu tragen ist. Unter Bezugnahme auf die Ausführungen in § 1a Abs. 5 BauGB wird der Klimawandel einschließlich dessen Folgen somit elementarer Bestandteil des Abwägungsprozesses nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Als wesentliche Schutzziele gelten die Erhaltung bzw. Verbesserung der Luftqualität und die Förderung der Resilienz von Bauvorhaben gegenüber klimatischen Veränderungen. Gleichzeitig ist zu vermeiden, dass klimatische Belastungen in Folge der Planumsetzung verschärft werden.

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Im Bestand weist das Plangebiet keine besonderen Strukturen auf, die den Folgen des Klimawandels Rechnung tragen. Teile des Geländes sind unversiegelt und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, was sich positiv auf das lokale Kleinklima auswirkt (z.B. Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser, bessere Thermoregulation als bei voller Versiegelung der Fläche). Auch im Hinblick auf zukünftig häufiger auftretende Starkregenereignisse hat dies positiven Einfluss, da anfallendes Wasser vor Ort versickert und somit die Kanalisation entlastet wird.

Durch die Planumsetzung steigt der Grad der Versiegelung. Dennoch bleiben großzügige Flächenanteile unversiegelt. Zudem haben die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung wie bereits in Kapitel 0 dargelegt positive Auswirkungen auf das Schutzgut.

Insgesamt kommt es in Folge der Planumsetzung somit sowohl zu geringfügig negativen, als auch zu positiven Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut.

9.3.7. Orts- und Landschaftsbild

Der Schutz der Landschaft ist in § 1 Abs. 1 BNatSchG verankert. Hierbei sind die Vielfalt, die Eigenart, die Schönheit sowie der Erholungswert von Natur- und Landschaft zu beurteilen.

Insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe sind vor diesem Hintergrund zu betrachten und die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Bedeutung des Landschaftsbildes ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe. Für Plangebiete, die in innerstädtischen Bereichen liegen, beziehen sich die Ausführungen zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild vorwiegend auf das Ortsbild, sofern das jeweilige Plangebiet nicht besondere topographische Merkmale oder Landmarken aufweist. Das Ortsbild ist überwiegend bestimmt durch künstliche Elemente bzw. anthropogene Einflüsse. Dabei ist als Bewertungsmaßstab einerseits die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des BauGB heranzuziehen (also Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Untersuchungsbereiches). Andererseits ist das Ortsbild ein Rechtsbegriff des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DschG NW); hier wird definiert (zum Schutz von Denkmalbereichen): »Denkmalbereiche können Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und -silhouetten, Stadtteile und -viertel, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzüge, bauliche Gesamtanlagen und Einzelbauten sein sowie deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutend ist. Hierzu gehören auch handwerkliche und industrielle Produktionsstätten [...]«. Für die Bewertung des Ortsbildes sind demnach die Silhouette, die bauliche Abfolge der Stadt- oder Ortsbilder, Gesamtanlagen oder Einzelbauten mit der für ihr Erscheinungsbild notwendigen Umgebung (Freiräume, Freiflächen, Sichtbezüge) relevante Bewertungsmaßstäbe.

Die Schutzwürdigkeit des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ergibt sich durch ihre Vielfältigkeit, die Eigenart und Schönheit sowie ihren Erholungswert.

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Gestalterisch ist das Plangebiet in zwei Teilbereiche zu differenzieren. Der südliche Teil (Flurstücke 71 und 542) ist vornehmlich durch die dortige Bebauung geprägt. Hier befinden sich mehrere Gebäude mit einem bis drei Geschossen. Besonders hervorzuheben ist das Gebäude Hartmannstraße Nr. 2, das unmittelbar im Kreuzungsbereich Hartmannstraße / Von-der-Recke-Straße / Kleine Kampstraße liegt. Es hat drei Vollgeschosse mit Satteldach und weist dementsprechend ein höheres Baukörpervolumen auf als die übrigen kleineren Gebäude im Plangebiet. Darüber hinaus hebt es sich mit seiner Backsteinfassade optisch deutlich vom Rest ab und hat auch aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich eine prägende Wirkung für den Standort. Im nördlichen Teil (Flurstücke 72, 73 und 543) befindet sich ein eingeschossiger Baukörper parallel zur Hartmannstraße (Flurstück 72) und eine unversiegelte Gartenfläche, die mit z.T. älterem Baumbestand und Sträuchern bewachsen ist. Der Bereich ist von der süd-

lich gelegenen Von-der-Recke-Straße kaum einsehbar und hat auch auf den übrigen Nahbereich kaum gestalterischen Einfluss. Denkmäler sind im Planungsbereich nicht vorzufinden (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 5.5 dieser Begründung).

In Folge der Umsetzung des Bauvorhabens werden die im Plangebiet befindlichen Gebäude zurückgebaut und durch einen modernen mehrgeschossigen Neubau mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ersetzt. Hinsichtlich der Position des Gebäudes gibt es keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand, auch der neue Baukörper wird im südlichen Bereich mit parallelem Verlauf zur Hartmannstraße positioniert. Allerdings ist ein großer Baukörper anstelle mehrere kleinerer geplant. Dabei lehnt sich die Höhe des Baukörpers an die des heutigen Gebäudes im Kreuzungsbereich Hartmannstraße / Von-der-Recke-Straße / Kleine Kampstraße an. Das neue, zeitgemäße Gebäude soll somit eine deutlich prägende Wirkung für den Standort entfalten, gleichzeitig die Umgebung aber nicht zu stark dominieren.

Die Fassaden- und Dachgestaltung unterscheidet sich deutlich vom Status Quo. In der Zusammenschau erfolgt durch die Planumsetzung somit ein wesentlicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, der allgemein hin als positiv zu werten ist.

9.3.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für die Umweltschutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- bzw. Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist. Die Schutzwürdigkeit der Kultur- und sonstigen Sachgüter ergibt sich, ähnlich zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, aus ihrer Vielfältigkeit, der Eigenart und Schönheit.

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Die Denkmalliste der Stadt Wetter (Ruhr) weist für den betreffenden Planungsbereich keine Denkmäler auf. Das Plangebiet ist jedoch im räumlichen Kontext mit einigen denkmalgeschützten bzw. baukulturell wertvollen Gebäuden im Umfeld zu betrachten (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 5.5 dieser Begründung).

Prägend für das Plangebiet ist insbesondere das Gebäude des ehemaligen Johanna-Helene-Heims, Hartmannstraße 1. Das Denkmal liegt im nördlichen Bereich der Hartmannstraße, ca. 20 m vom Plangebiet entfernt. In Bezug auf das Neubauvorhaben bleibt dieses Gebäude durch seine topographisch erhöhte Lage weiterhin prägend und wahrnehmbar. Zudem ist darauf zu verweisen, dass nur das Dach sowie die Nordwest- und die Nordostfassade des ehemaligen Johanna-Helene-Heims unter Denkmalschutz stehen. Damit liegen die denkmalgeschützten Fassaden an den vom Plangebiet abgewandten Seiten und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das nördlich an das Bauvorhaben grenzende Gebäude Hartmannstraße 12 ist im Kulturgutverzeichnis der Stadt Wetter (Ruhr) unter Nr. 123 gelistet. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen, sechsachsigen, grau verputzten Massivbau. Die prägende Fassade mit reichhaltiger Verzierung ist zur Hartmannstraße ausgerichtet, die Fassade zum ge-

planten Neubau ist deutlich funktionaler gestaltet. Das Gebäude ist momentan im Kulturgutverzeichnis der Stadt Wetter (Ruhr) geführt, aber nicht als Denkmal eingetragen. Daher ist es bei der Planung des Neubaus nicht im Umgebungsschutz zu behandeln.

Um den Neubau aber in den städtebaulichen Kontext einzufügen, nimmt der Entwurf in mehreren Punkten Bezug zum Bestand. Der Neubau orientiert sich in der Höhenentwicklung des nördlichen Gebäudeteils an der Traufe des Gebäudes Hartmannstraße 12. Die Gesamthöhe dieses Bestandsgebäudes überragt den Neubau sogar deutlich. Um die Ansicht des Gebäudes Hartmannstraße 12 zu unterstützen, wird außerdem die angrenzende Ecksituation des Neubaus leicht zurückspringend ausgebildet. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer weitergehenden Beeinträchtigung des Gebäudes Hartmannstraße 12 auch im Hinblick auf eine etwaige Unterschutzstellung durch das Neubauvorhaben auszugehen.

Aufgrund der relativ großen Entfernung zum Neubauvorhaben (ca. 40 m) und der Prägung durch das direkt angrenzende Gebäude der Grundschule Volmarstein ist von einer weitergehenden Beeinträchtigung der denkmalgeschützten ehemaligen Chefarzt-Villa, Arndtstraße 3 nicht auszugehen. Das Gebäude liegt zudem deutlich tiefer als das Neubauvorhaben, so dass ein direkter räumlicher Zusammenhang nicht gegeben ist. Die den Ort Volmarstein prägende Sichtbeziehungen, z.B. vom Burgberg Volmarstein auf den Ortskern, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da der Neubau nicht in dieser Sichtachse liegt und sich aufgrund der Höhenentwicklung des Ortsteiles Volmarstein hinter den stadtbildprägenden Gebäuden zurücknimmt.

Insgesamt kommt es damit zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut durch das geplante Vorhaben.

9.3.9. Natura2000-Gebiete

Die im April 1998 in nationales Recht umgesetzte FFH-Richtlinie (FFH-RL) der Europäischen Union (92/43/EWG) bildet die Grundlage zur Festlegung von Schutzgebieten im Rahmen des Schutzgebietssystems Natura2000. Dieses stellt ein europaweit zusammenhängendes ökologisches Netz von Gebieten dar, in denen die erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt nach FFH-RL sowie Vogelschutz-RL getroffen werden sollen. Mit der Ausweisung des Natura2000-Netzes werden der Erhalt und die Wiederherstellung der biologischen Vielfalt in der Europäischen Union verfolgt. Neben der Bewahrung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, gelten ebenso die Wiederherstellung und Neuschaffung von Lebensstätten als Ziele des Natura2000-Schutzsystems.

Das Natura2000-Schutzsystem deckt gemäß den Anhängen der FFH-RL und Vogelschutz-RL insgesamt 231 Lebensraumtypen und mehr als 1.000 Tier- und Pflanzenarten in der Europäischen Union ab. In Deutschland kommen gemäß Anhang I der FFH-RL 92 Lebensraumtypen und insgesamt 294 heimische Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II, IV und V vor. Die Zahlen beinhalten zudem die nach der Roten Liste Deutschland als ausgestorben oder verschollen geführten Arten. Hinzu kommen 11 Arten, die lediglich unbeständige bzw. nicht autochthone oder nicht eigenständige Vorkommen in Deutschland aufweisen.

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete resultieren aus dem Vorhaben nicht, da derartige im Einzugsbereich des Vorhabens nicht vorzufinden sind.

9.3.10. Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vorgaben zum Umgang mit Abwasser ergeben sich aus den Richtlinien RL 2006/11/EG und 2006/118/EG, die im Wasserhaushaltsgesetz und im Landeswassergesetz NRW in nationales Recht umgesetzt wurden. Ziel ist der Schutz der Böden, der Gewässer und des Grundwassers und zugleich die Entlastung der Kanalisationen und Klärwerke. Dabei sind einerseits die Rahmenbedingungen für Einleitungen in die Kanalisation näher geregelt worden, eine Einleitung von anfallenden Regenwassermengen ist grundsätzlich erschwert worden, um die natürlichen Bodenfunktionen (hier insbesondere: Bildung von Grundwasser) zu stärken, sofern nicht eine Ableitung von Regenwasser zwingend geboten ist. Andererseits ist die Einleitung unbehandelter Abwässer in das Grundwasser sowie in Gewässer beschränkt worden, um Böden und Grundwasser vor unzulässigen Eingriffen zu schützen.

Auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen fußt auf EU-Richtlinien: Das Kreislaufwirtschaftsgesetz des Bundes sowie das Landesabfallgesetz NRW regeln, dass Abfall in erster Linie vermieden werden soll, anfallende Abfallmengen sind zudem sachgerecht zu entsorgen. Das bedeutet einerseits, dass Wertstoffe in einen Verwertungskreislauf eingehen sollen und andererseits ein sachgerechter Umgang mit Abfällen in Verantwortung der Endnutzer sowie der kommunalen Entsorgungsträger liegt. Eine Eintragung jeglicher Stoffe in Natur und Landschaft ist zudem weitgehend ausgeschlossen.

Die Richtlinie RL 2008/50/EG sowie die entsprechenden Grenzwerte und die Umsetzung insbesondere über das Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die BImSch-Verordnungen sind ebenfalls im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Ziel dabei ist wiederum die Vermeidung und Eindämmung in diesem Fall von Luftemissionen. Der wesentliche Bewertungshintergrund ergibt sich aus der Ubiquität der (Atem-)Luft und der raschen Ausbreitung/Verteilung möglicher Schadstoffe.

Im Rahmen der Schutzgutbetrachtung ist nun zu prüfen, inwieweit die gesetzlichen Vorgaben innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern soll grundsätzlich im Einvernehmen mit den Entsorgern erfolgen, die Luftschadstoffbelastungen im Einklang mit den unterschiedlichen BImSch-Verordnungen.

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Abwasser

Die Entsorgung anfallender Abwässer erfolgt über eine Einleitung in das vorhandene Kanalisationssystem.

Abfälle

Anfallende Abfälle werden entsprechend der geltenden rechtlichen Normen und Vorschriften (u.a. Kreislaufwirtschaftsgesetz) entsorgt. Die Entsorgung erfolgt über den lokalen Abfallentsorgungsträger.

Emissionen

Durch das geplante Gebäudekonzept kann eine Reduktion von CO₂ erreicht werden. Zudem wird vollumfänglich auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet, sodass zusätzliche Emissionen vermieden werden können.

Das Vorhaben hat somit hohe positive Auswirkungen auf das Schutzgut.

9.3.11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der wachsenden Bedeutung erneuerbarer Energien im Strombereich wird insbesondere durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) aus dem Jahr 2000 Rechnung getragen, welches zuletzt 2017 geändert wurde. Das EEG stellt das zentrale Steuerungsinstrument für den Ausbau erneuerbarer Energien in der Bundesrepublik dar und zielt auf einen Umbau der Energieversorgung und die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien an der Stromversorgung ab. Aus den gesetzlichen Vorgaben resultieren folgende schutzgutbezogenen Ziele:

- klimaverträgliche Energieversorgung
- Unabhängigkeit vom Import fossiler Brenn-, Kraft- und Heizstoffe

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Im Zuge der Planumsetzung wird die Bestandsbebauung auf dem Gelände zurückgebaut und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt. Dieser Neubau berücksichtigt eine möglichst klimafreundliche Herstellung und spätere Nutzung. U.a. wird auf dem Gebäudedach eine PV-Anlage errichtet. Das entsprechende Gebäudekonzept hat dabei die Reduktion von CO₂, die Nutzung erneuerbarer Energien und den gänzlichen Verzicht auf fossile Brennstoffe zum Ziel. Im Vergleich zur Bestandssituation ergeben sich damit aus der Umsetzung der Planung hohe positive Auswirkungen in Bezug auf den Umweltbelang.

9.3.12. Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die Betrachtung der Auswirkungen durch die Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ergibt sich aus der Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in nationales Recht. Das s.g. Gesetzes- und Verordnungspaket zur Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)) ist jeweils im Dezember 2016 und Januar 2017 in Kraft getreten. Daraus ergeben sich u.a. zahlreiche Neuerungen im Hinblick auf das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) sowie das Bundesberggesetz (BBergG). Wesentlicher, zu berücksichtigender Bestandteil ist zudem insbesondere die s.g. Störfallverordnung (12. BImSchV).

Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes befinden sich aktuell keine Betriebsbereiche gemäß Störfall-Verordnung. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf den Umweltbelang, besondere Schutzmaßnahmen nach Störfallverordnung zum Schutz vor schweren Unfällen und Katastrophen sind ebenfalls nicht erforderlich.

9.4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der in Rede stehenden Planung nach derzeitigem Kenntnissstand nicht erforderlich.

9.5. Kosten und Finanzierung

Die urwohnen GmbH als Eigentümerin der betreffenden Grundstücke ist Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 und bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben zu realisieren.

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Wetter (Ruhr) wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem festgelegt wird, dass sämtliche Planungs-, Herstellungs- und sonstige Kosten der Baumaßnahme der Vorhabenträgerin obliegen. Bestandteil der Regelungen ist zudem der Umbau der Kreuzung Von-der-Recke-Straße / Hartmannstraße / Kleine Kampstraße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger. Zudem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Sicherstellung einer sachgerechten Entwässerung und zu ggf. erforderlichen Vorsorgemaßnahmen für Starkregen-/Hochwasserereignisse.

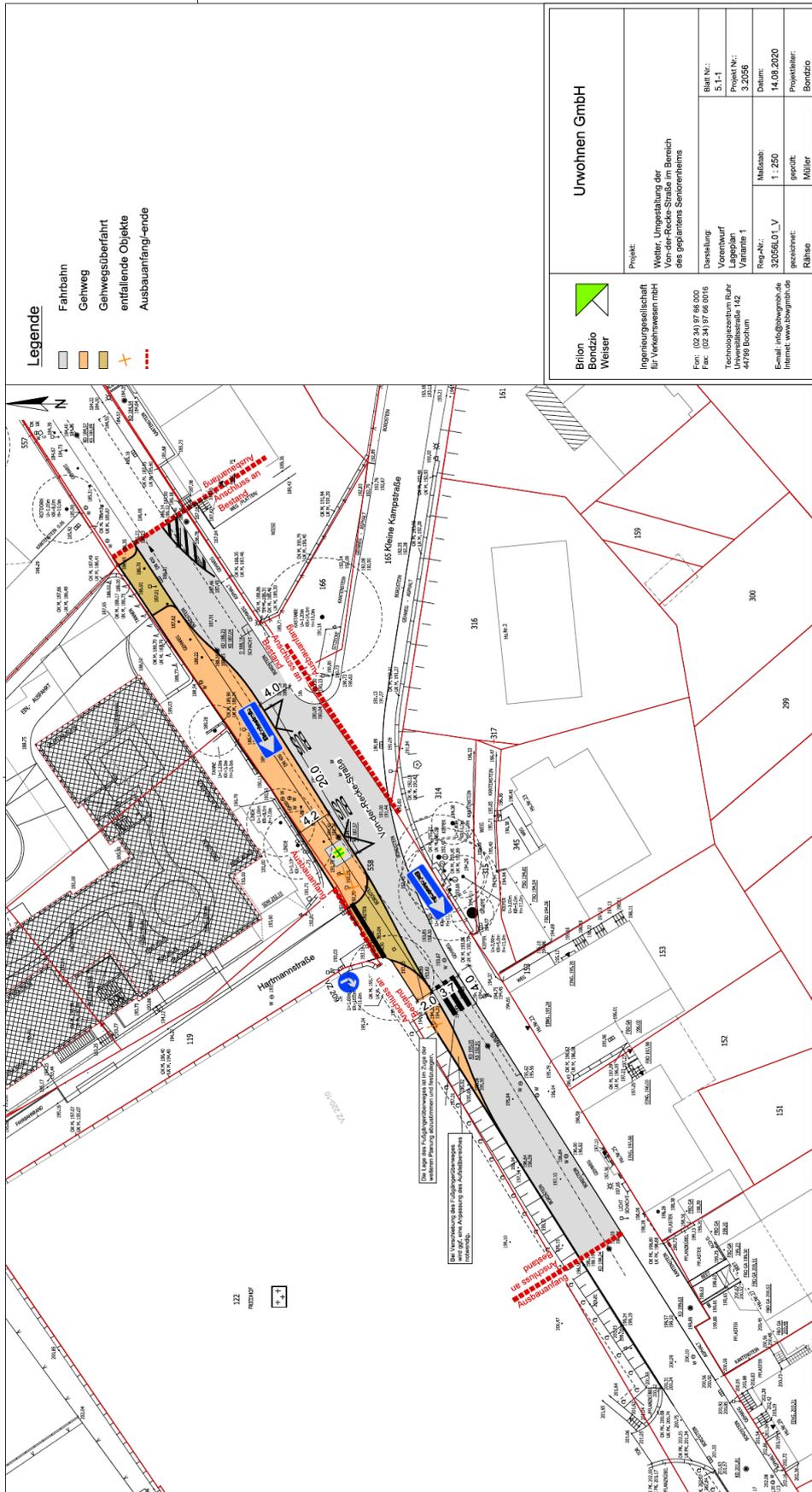
9.6. Städtebauliche Kennwerte

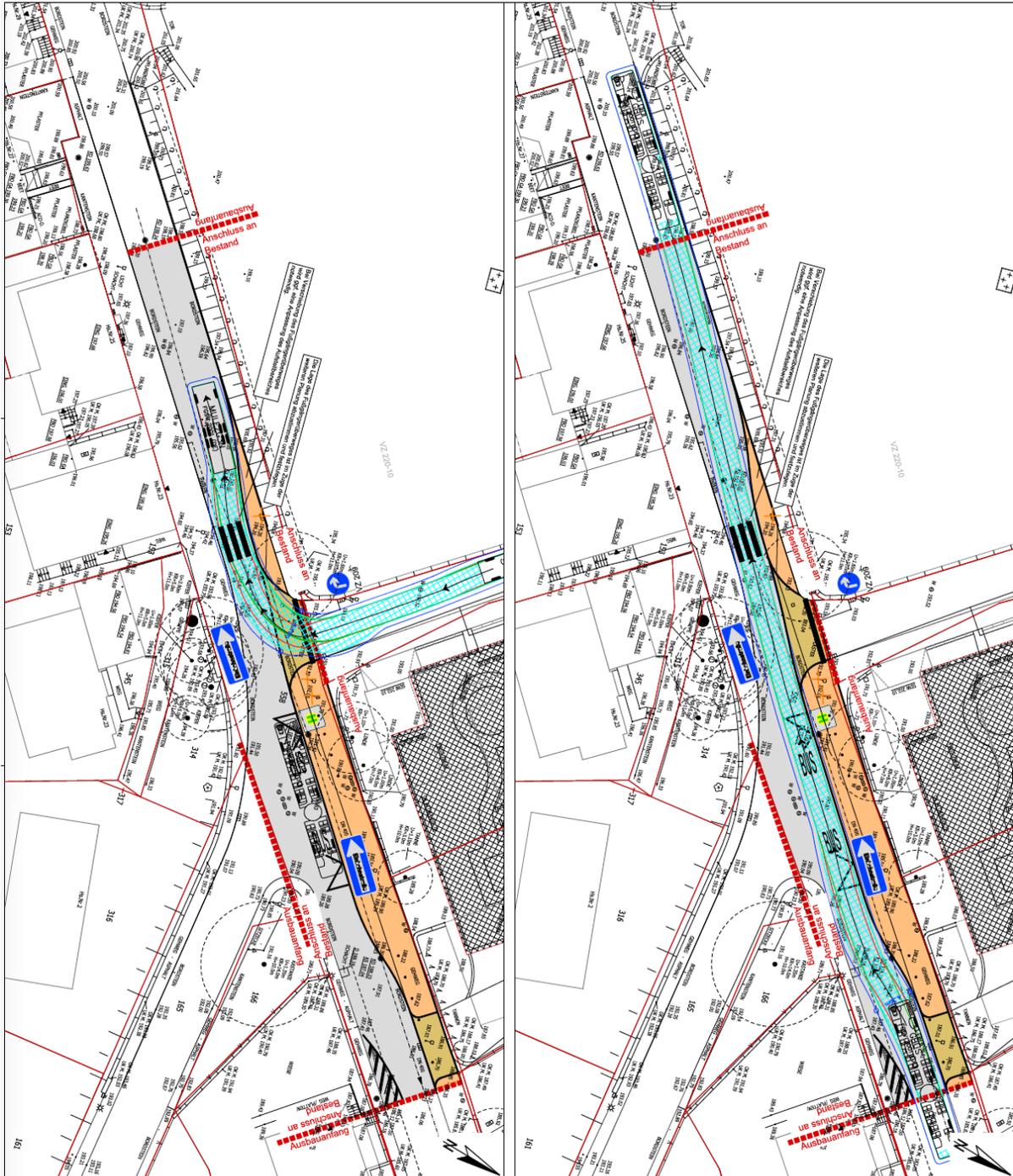
	Flächengröße	Flächenanteil
Plangebiet insgesamt:	ca. 2.713 qm	100 %
davon		
• Sondergebiet (SO):	ca. 2.713 qm	rd. 100 %
• <i>davon überbaubar:</i>	<i>ca. 1.297 qm</i>	<i>rd. 48 %</i>

Abweichungen rundungsbedingt.

10. Anhang

Pläne zur Umgestaltung der Von-der-Recke-Straße





Brilon
Bondzio
Weiser

Ingenieurgesellschaft
für Verkehrsmittel mbH

Technologieteam für
Verkehrsmittel mbH
Variante 1

Proj. Nr.: 32056LO1_V
gezeichnet: Mülter

Reise

Urwohnen GmbH

Projekt:
Weiter Umgestaltung der
Vorder-Recke-Strasse im Bereich
des geplanten Seniorenheims

Darstellung:
Vorkonzept
Pflanzung der Bebauung
Variante 1

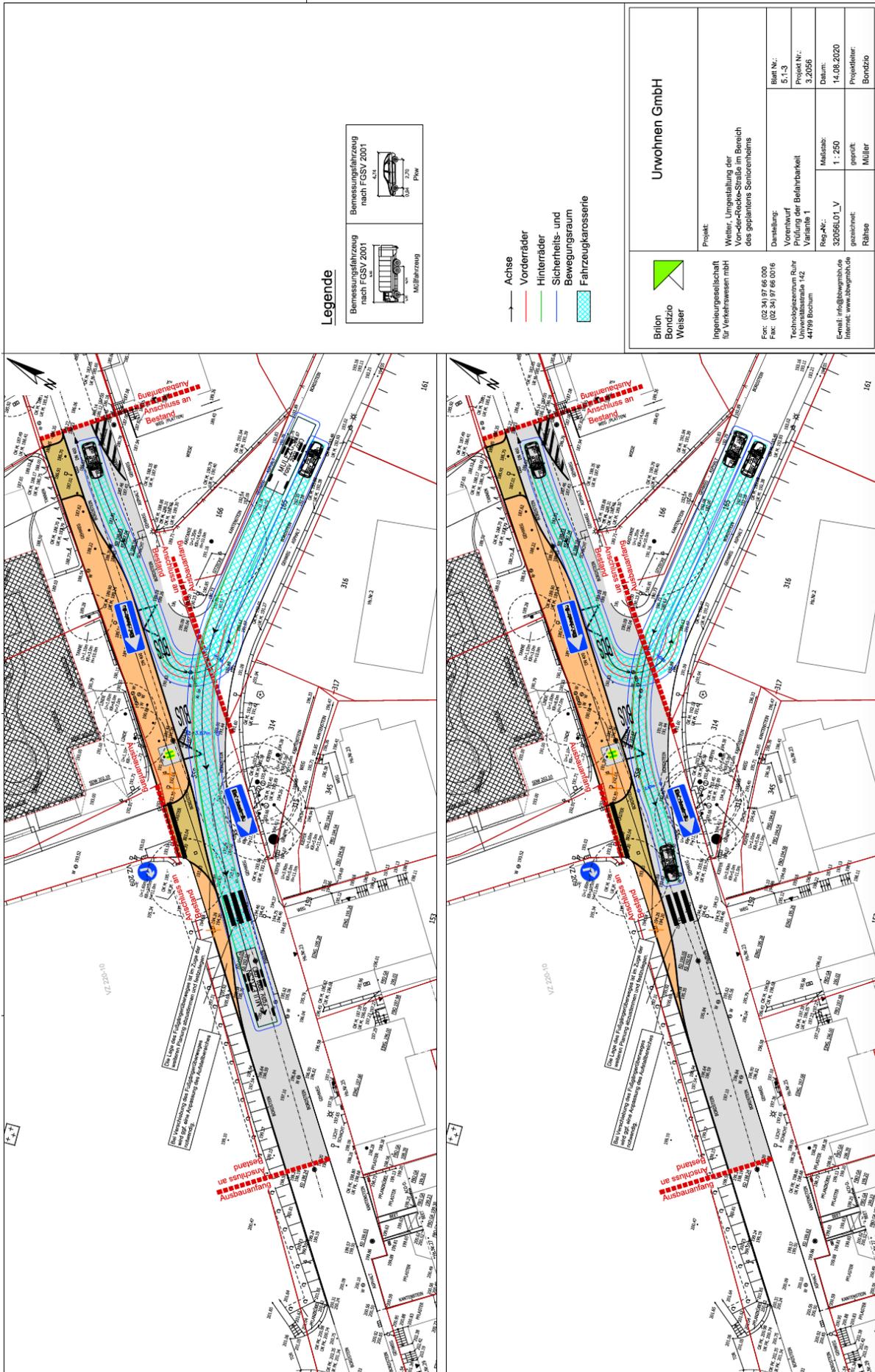
Blatt-Nr.: 5.1-2
Projekt-Nr.: 3.2056
Datum: 14.08.2020
Projektleiter: Bondzio

Legende

Bemessungsfahrzeug
nach FGSV 2001
Motorfahrzeug

Bemessungsfahrzeug
nach FGSV 2001
Gehhilfs

- Achse
- Vorderreifen
- Hinterreifen
- Sicherheits- und Bewegungsraum
- Fahrzeugbreite



11. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden folgende Fachgutachten erarbeitet:

GRÜNPLAN BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG (2019): Artenschutzrechtlicher Beitrag Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Seniorenheim Hartmannstraße“ in Wetter. Dortmund.

KOEHLER & LEUTWEIN INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSWESEN (2019): Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Seniorenzentrums. Karlsruhe.

NECKARINGENIEURE (2020): Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte eines Seniorenheimes, Hartmannstraße, 58300 Wetter (Ruhr). Freiberg am Neckar

U PLAN GMBH (2020): Entwässerungskonzept für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 »Seniorenheim Hartmannstraße« in Wetter-Volmarstein. Dortmund