



**STADT
WETTER (RUHR)**

Begründung
zur 4. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Wetter (Ruhr)

Stand: 22. Mai 2018

Bearbeitung im Auftrag:



postweltlers | partner
Architekten & Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	Einordnung des Verfahrens	3
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2.	Anlass, Ziele und Planverfahren.....	4
2.	Planerische Vorgaben	5
2.1.	Landesplanung.....	5
2.2.	Regionalplan	5
2.3.	Landschaftsplan	5
2.4.	Bebauungsplan	5
3.	Bestandssituation	6
3.1.	Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes	6
3.2.	Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.....	6
4.	Planerisches Konzept.....	7
5.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
6.	Umweltbelange einschließlich Artenschutz.....	10
6.1.	Schutzgut Mensch.....	10
6.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
6.3.	Schutzgut Boden.....	11
6.4.	Schutzgut Wasser	12
6.5.	Schutzgut Klima und Luft	13
6.6.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	13
6.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
6.8.	Zusammenfassende Bewertung.....	14
7.	Städtebauliche Kennwerte.....	16

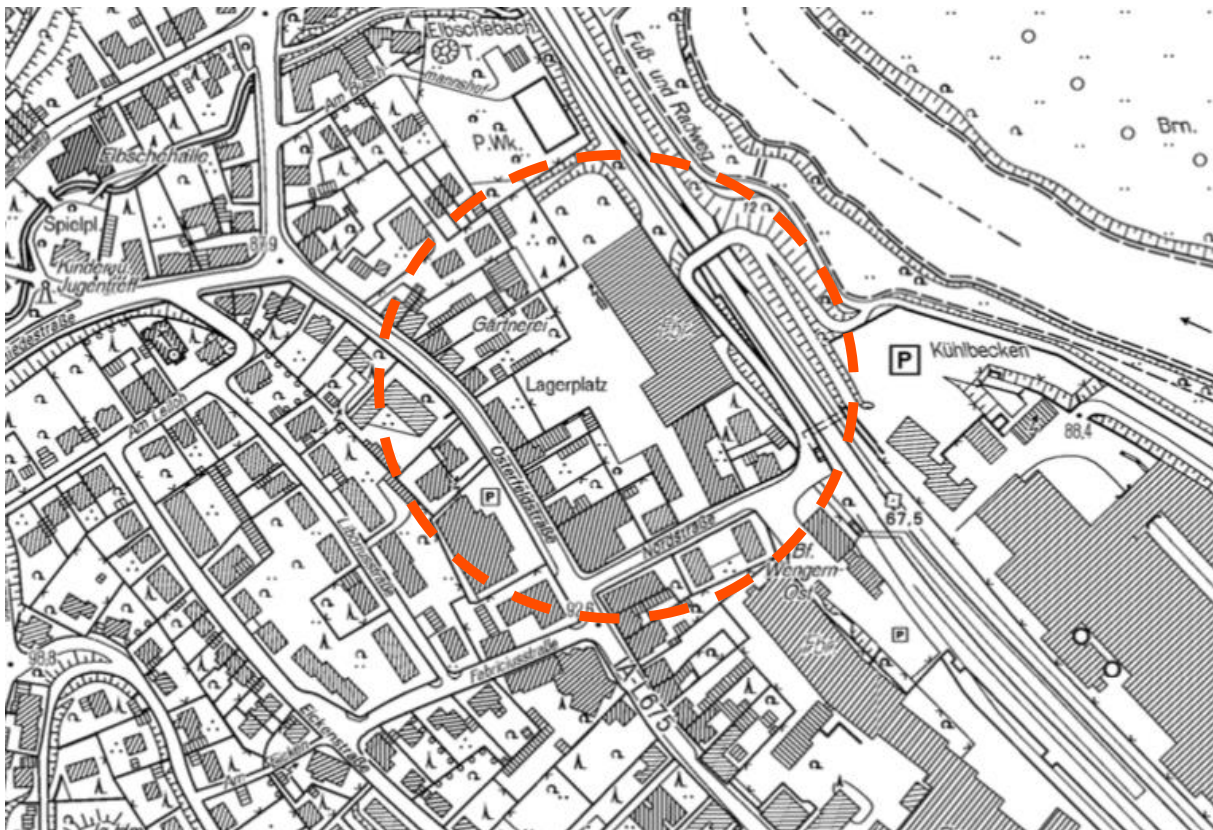
1. Einordnung des Verfahrens

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 103, 106, 107, 110 und 426 in Flur 8, die Flurstücke 49 und 322 in Flur 9 sowie Teile des Flurstückes 427 in Flur 8 und Teile der Flurstücke 48, 50 und 323 in Flur 9 der Gemarkung Wengern. Das rd. 6.900 qm große Plangebiet wird abgegrenzt durch:

- Die südliche Grenze des Flurstückes 431 im Norden,
- die östlichen Grenzen der Flurstücke 108, 169 und 170,
- die nördlichen Grenzen der Flurstücke 211 und 226.
- Darüber hinaus umfasst es Teilbereiche der Flurstücke 48, 50 und 427.

Abbildung 1: Übersichtsplan



Quelle: Stadt Wetter (Ruhr)

1.2. Anlass, Ziele und Planverfahren

Im Stadtteil Wetter-Wengern soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Im Erdgeschoss des neu zu entwickelnden Baukörpers entsteht ein Lebensmittelvollsortimenter, in den zwei darüberliegenden Geschossen werden Wohnungen entwickelt. Es entsteht ein neuer Nahversorgungsstandort, der einerseits das angrenzende Nahversorgungszentrum Wengern stärkt und dauerhaft sichert. Andererseits wird durch das Planvorhaben der Nachfrage nach Wohnraum unter Berücksichtigung von Aspekten wie Barrierefreiheit und Energieeffizienz Rechnung getragen. Der Stadtteil Wengern sowie insbesondere dessen Ausstattung an Angeboten zur wohnortnahen Versorgung werden so zukunftsfähig weiterentwickelt.

Der seit 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt den Bereich des Plangebietes vornehmlich als gemischte Baufläche dar. Darüber hinaus ist eine Teilfläche im rückwärtigen Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zur Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 11 »Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße« aufgestellt. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, soll dieser entsprechend des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Der Änderungsbereich soll im Flächennutzungsplan zukünftig als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m² und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dargestellt werden. Durch die parallel geführten Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erreichung der Zielsetzung (siehe Kapitel 4) geschaffen werden. Im Wesentlichen gehören hierzu die langfristige Stärkung der Versorgungssituation in Wengern sowie die Erhöhung des Wohnraumangebotes im Stadtteil.

Der Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung vom 14. Februar 2017 die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr) beschlossen.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landesplanung

Nach dem gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, 08.02.2017) besitzt die Stadt Wetter (Ruhr) nach der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums. Sie übernimmt damit Versorgungsfunktionen für die Einwohner der Stadt sowie über die Stadtgrenzen hinweg.

Die Stadt Wetter (Ruhr) liegt darüber hinaus im landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbe- reich »Ruhrtal«. Für diesen gelten die Sicherung der Infrastruktureinrichtungen in und an der Ruhr sowie der Erhalt der Erlebbarkeit von Denkmälern und Landschaft als Ziele. Darüber hinaus soll das Ruhrtal als Freiraum dauerhaft gesichert und ein kulturlandschaftliches Entwick- lungskonzept zur Aufrechterhaltung bestimmter Nutzungen erarbeitet werden.

2.2. Regionalplan

Die Stadt Wetter (Ruhr) ist auf Grund ihrer Zugehörigkeit zum Ennepe-Ruhr-Kreis auch Mit- gliedskommune im Regionalverband Ruhr (RVR). Seit 2009 übernimmt dieser die Regional- planung für den Ballungsraum Ruhr und ist entsprechend auch für die Aufstellung des Regi- onalplanes verantwortlich. Der Regionalplan befindet sich derzeit in Aufstellung, sodass nachfolgend auf die Darstellungen des aktuell noch gültigen Regionalplan bzw. Gebietsent- wicklungsplan (GEP) 99 eingegangen wird.

Im gültigen Regionalplan (ehemals GEP) 99 für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilab- schnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – wird der Bereich des Plangebietes als Allgemei- ner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Das Planvorhaben stimmt mit den Zielen der Regionalplanung entsprechend überein.

2.3. Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 »Witten, Wet- ter, Herdecke« des Ennepe-Ruhr-Kreises. Nordöstlich der Fläche in rd. 300 m Entfernung befindet sich das rd. 85 Hektar große Naturschutzgebiet »Ruhraue Witten-Gedern«. Ein wei- teres Naturschutzgebiet, das rd. 32 Hektar große Naturschutzgebiet »Witten Bommerholz«, befindet sich in rd. 2 km südwestlicher Entfernung. Darüber hinaus befinden sich südwestlich von Wengern mehrere Landschaftsschutzgebiete.

2.4. Bebauungsplan

Für den Planbereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

3. Bestandssituation

3.1. Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke in den Fluren 8 und 9 der Gemarkung Wengern. Es liegt im Ortskern von Wengern und weist unterschiedliche Vornutzungen auf. An der West- und Südseite des Plangebietes befinden sich mehrere Wohngebäude. Sie sind in geschlossener Bauweise errichtet und verlaufen entlang der Osterfeldstraße. Neben der Wohnnutzung sind eine Fahrschule und ein Lottogeschäft in der Erdgeschosszone der Gebäude angesiedelt. Der rückwärtige Teil des Plangebietes ist überwiegend versiegelt und weist lediglich vereinzelt begrünte Bereiche und Gehölzstrukturen auf. Neben brachliegenden Abstandsgrünflächen und einzelnen Ziergärten dient der rückwärtige Bereich vornehmlich zur Deckung der privaten Stellplatzbedarfe der vorgelagerten Gebäude. Ebenso befinden sich im rückwärtigen Bereich der Erschließungsbereich und Stellplätze des angrenzenden Gewerbebetriebes.

3.2. Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Die Osterfeldstraße, die im Südwesten an das Plangebiet angrenzt, weist eine differenzierte Baustruktur auf. Gegenüber des Plangebietes, auf der südlichen Straßenseite, befinden sich größere bauliche Strukturen in denen ein Lebensmitteldiscounter (PENNY-Markt) sowie eine Zweigstelle der städtischen Sparkasse angesiedelt sind. Die Nordseite der Osterfeldstraße ist durch Wohnbebauung in geschlossener Bauweise mit zwei bis drei Geschossen geprägt. Der an den rückwärtigen Teil des Plangebietes angrenzende Bereich ist gewerblich geprägt. Nordöstlich grenzt ein Industrieanlagenanbieter (Näscher GmbH) an das Plangebiet an. Ferner verläuft in rd. 100 m nordöstlicher Entfernung eine Bahnstrecke.

4. Planerisches Konzept

Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Es entsteht ein Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche. Ergänzend werden ein Bäcker mit Sitz-Café, ein Blumen- sowie ein Lottogeschäft entwickelt. Die maximale Verkaufsfläche soll 1.750 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus werden in den Obergeschossen 12 Wohnungen entwickelt, die den besonderen Anforderungen an die Barrierefreiheit, Seniorengerechtigkeit und den Energiestandard Rechnung tragen. Der Baukörper wird im rückwärtigen Teil des Plangebietes entwickelt, ihm wird eine oberirdische Stellplatzanlage vorgelagert. Das Plangebiet ist für den Kunden- und Anwohnerverkehr von der angrenzenden Osterfeldstraße erschlossen, der Anlieferverkehr wird über den rückwärtigen Bereich über die östlich angrenzende Nordstraße abgewickelt.

Durch die Entwicklung des Lebensmittelvollsortimenters mit vornehmlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ergänzenden Einzelhandelsnutzungen kann das Versorgungsangebot in Wengern dauerhaft gesichert und das angrenzende Nahversorgungszentrum langfristig gestärkt werden. Ebenso wird dem städtischen Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung einer barrierefreien, generationengerechten und energieeffizienten Ausgestaltung des Planvorhabens Rechnung getragen.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt den Bereich der 4. Änderung als Gemischte Baufläche dar. Der nordwestliche Rand der Fläche ist als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, die Änderungsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel / Wohnen« darzustellen. Für den Änderungsbereich wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m² festgelegt, die sich aus maximal 1.500 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter sowie weiteren maximal 250 m² Verkaufsfläche für die ergänzenden Einzelhandelsnutzungen ergibt.

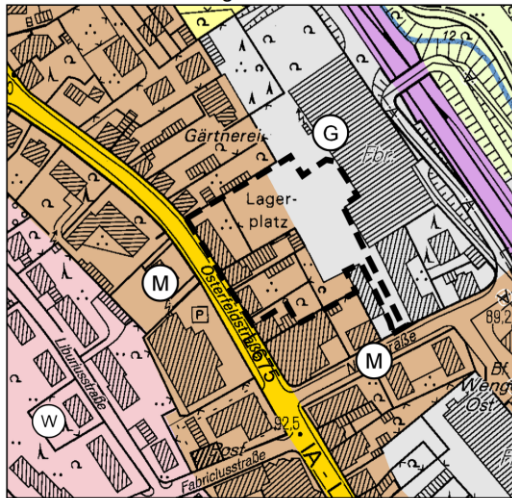
Die Fläche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, wie in Kapitel 2.2 bereits beschrieben, im gültigen Gebietsentwicklungsplan als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt und liegt im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Wengern“. Zudem liegt für das Vorhaben eine Auswirkungsanalyse des Büros BBE Handelsberatung GmbH aus dem Januar 2017 vor, welches aufzeigt, dass in Folge der in Wetter-Wengern geplanten Einzelhandelsansiedlung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Begründung:

Die Darstellung des Sondergebietes »Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel / Wohnen« ermöglicht eine konkretisierende Festsetzung im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 11 »Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße«. Durch die Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelvollsortimenter sowie weiteren ergänzenden Einzelhandelsnutzungen kann die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil Wengern gestärkt und dauerhaft gesichert werden. Die Änderungsfläche liegt im regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich und befindet sich (teilweise) im zentralen Versorgungsbereich »Nahversorgungszentrum Wengern« und trägt somit zur langfristigen Sicherung dieses Nahversorgungszentrums bei, das im heutigen Zustand Versorgungsdefizite mangels ausreichender Nahversorgungsangebote aufweist. Darüber hinaus trägt die Ansiedlung des Wohn- und Geschäftshauses mit Wohnungen in den oberen Geschossen der Deckung des städtischen Wohnraumbedarfes Rechnung.

Abbildung 2: Übersicht der Flächennutzungsplanänderung

z. Zt. wirksame Fassung

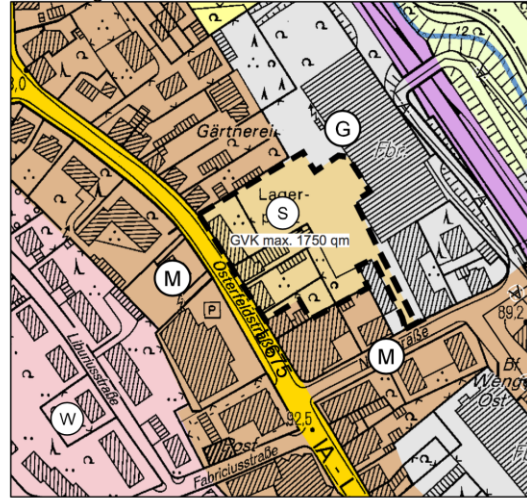


Ausschnitte

M 1:2500



Änderungsbereich



Darstellung gem. § 5(2) BauGB

--- Grenze des Änderungsbereichs

Bauflächen

- w Wohnbaufläche
- w Gemischte Baufläche
- g Gewerbliche Baufläche

Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

- Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Fläche für Landwirtschaft

Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die öffentlichen Hauptverkehrszüge

- Landesstraße L 675

Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen
- Überschwemmungsgebiet

Darstellung gem. § 5(2) BauGB

--- Grenze des Änderungsbereichs

Bauflächen

- w Wohnbaufläche
- w Gemischte Baufläche
- g Gewerbliche Baufläche

Baugebiete

- g Sondergebiet - Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel / Wohnen
- GVK maximale Gesamtverkaufsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

- Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Fläche für Landwirtschaft

Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die öffentlichen Hauptverkehrszüge

- Landesstraße L 675

Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen
- Überschwemmungsgebiet

Quelle: Stadt Wetter (Ruhr)

6. Umweltbelange einschließlich Artenschutz

Im Rahmen der in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr) sind insbesondere mögliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überprüfen. Neben dem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten wird daher insbesondere der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellte Umweltbericht herangezogen. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts schutzgutbezogen dargelegt.

6.1. Schutzgut Mensch

Neben den zu berücksichtigenden rechtlichen Rahmenbedingungen wurden zur Bewertung des Schutzgutes Mensch insbesondere die im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 »Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße« erstellten Fachgutachten herangezogen.

Als wesentliche Schutzgutfunktionen wurden neben der Wohn- und der Wohnumfeldfunktion ebenso die Freizeit- bzw. Erholungsfunktionen betrachtet.

Ergebnis der Schutzgutbewertung

Im Ergebnis der Schutzgutbewertung kann festgehalten werden, dass der betroffene Änderungsbereich im Ist-Zustand lediglich einen geringen Freizeit- bzw. Erholungswert besitzt. Vor dem Hintergrund der bestehenden Versiegelung der Fläche ist der Freizeit- bzw. Erholungswert aufgrund der geringen Wertigkeit zusätzlich zu relativieren, sodass das Vorhaben keinen wesentlichen Einfluss auf die jeweilige Funktion hat.

Im Hinblick auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion galt es insbesondere die immissionschutzrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen. Gemäß dem erarbeiteten Schallgutachten werden die anzusetzenden Beurteilungspegel für Gewerbelärm auch nach Umsetzung der Planung eingehalten. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zudem lediglich zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrslärms, der vor dem Hintergrund der bereits im heutigen Zustand vorhandenen Lärmbelastung als nicht maßgeblich bewertet wurde. Zum Schutz der anvisierten Wohnungen werden auf Empfehlung des Fachgutachters Außenbauteile mit zuvor definierten Schutzanforderungen (Schalldämmmaße für Außenbauteile) verwendet. Die Wohnfunktion wird demnach durch die Umsetzung des Vorhabens im Vergleich zur Bestandssituation verbessert.

Die Umsetzung der anvisierten Planung ermöglicht die dauerhafte und langfristige Stabilisierung des Nahversorgungszentrums Wengern und sichert damit die Versorgungsfunktion der im Stadtteil lebenden Bevölkerung. Die Wohnumfeldfunktion wird demnach ebenso durch die Umsetzung des Planvorhabens verbessert.

Im Vergleich zum Ist-Zustand, der insbesondere Defizite im Hinblick auf eine vollumfängliche, wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung aufweist, kann das Planvorhaben demnach mit einem mäßig bis hohen positiven Einfluss auf das Schutzgut bewertet werden.

6.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden die Datenpools der Stadt Wetter (Ruhr), des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) und insbesondere der erstellte Artenschutzbeitrag (grünplan büro für landschaftsplanung, Dortmund, 2017) ausgewertet.

Die wesentlichen Schutzgutfunktionen sind die Lebensraumfunktion der vorhandenen Biotoptypen, die Habitatfunktion für Tiere und deren Entwicklung sowie die Biotopvernetzungs-funktion. Als Schutzgutfunktionen besonderer Sensibilität sind zudem die Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten (nationale Schutzkategorie), die streng geschützten Arten (nationale Schutzkategorie) inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten (europäische Schutzkategorie) sowie die heimischen oder eingebürgerten europäischen Vogelarten (europäische Schutzkategorie) zu berücksichtigen.

Ergebnis der Schutzgutbewertung

Die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes bilden eine wesentliche Grundlage für die Umsetzung des anvisierten Vorhabens. Infolgedessen kommt es im Plangebiet zunächst zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung, die mit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen ausgeglichen wird. Eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten ist gemäß der durchgeführten Artenschutzprüfung nicht zu erwarten, ein Vorkommen derartiger wurde im Plangebiet nicht nachgewiesen. Das Plangebiet weist zudem ohnehin eine geringe Wertigkeit und potenzielle Nutzbarkeit für planungsrelevante Arten auf. Die Inanspruchnahme der vorhandenen Grünstrukturen und die geplanten Gehölzrodungen lösen nach derzeitigem Kenntnisstand ebenso keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

Um dennoch mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen sowie durch weitergehende Untersuchungen sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten, insbesondere gebäudebewohnende Fledermausarten, beeinträchtigt werden und durch das Vorhaben die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Zudem ist die Anbringung von Nistkästen für den Mauersegler vorgesehen, der nach Information des Ennepe-Ruhr-Kreises im Umfeld des Untersuchungsraumes gesichtet wurde. Das Vorhaben hat keinen negativen Einfluss auf den Landschaftsraum, in dem sich das Plangebiet befindet, im Gegenteil entspricht es den Entwicklungszielen des Landschaftsraumes, indem beispielsweise eine Inanspruchnahme von Freiräumen vermieden wird. Das Planvorhaben hat entsprechend allenfalls einen geringen Einfluss auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

6.3. Schutzgut Boden

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden fußt auf einer orientierenden Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2017 (vgl. geotec ALBRECHT). Zudem wurde das Altlastenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises ausgewertet sowie Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg angefragt.

Als wesentlichen Funktionen des Schutzgutes Boden sind zu nennen:

- Lebensgrundlage- und Lebensraumfunktion für Mensch, Flora und Fauna (Biopotentialentwicklungspotenzial)
- Grundwasserschutz-, Speicher- und Reglerfunktion
- Standortfunktion für Wirtschaft, Siedlung, Verkehr und Freizeit
- Produktionsgrundlage für Land- und Forstwirtschaft, für Gartenbau und Rohstoffgewinnung (Ertragspotenzial)
- Archivfunktion für Natur- und Kulturgeschichte

Die Schutzwürdigkeit des Schutzgutes Boden hat einen besonders hohen Stellenwert, da das Schutzgut einen wesentlichen Einfluss auf weitere Schutzgüter, wie bspw. das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter oder das Schutzgut Wasser, besitzt.

Ergebnis der Schutzgutbewertung

Aus der Umsetzung des anvisierten Planvorhabens, für das die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung angestrebt wird, resultiert eine zusätzliche Flächenversiegelung am Vorhabenstandort. Diese ist aufgrund des anvisierten Planvorhabens notwendig und sinnvoll, da so ein Eingriff in das Schutzgut an anderer Stelle vermieden werden kann.

Im Hinblick auf die eingangs genannten wesentlichen Schutzgutfunktionen ist festzuhalten, dass diese von dem Vorhabenstandort nur teilweise erfüllt werden. Von dem Plangebiet geht demnach kein Biopotential aus, es stellt aufgrund der vorherrschenden Versiegelung der Flächen keinen wesentlichen Lebensraum für Fauna und Flora dar. Gemäß der orientierenden Bodenuntersuchung weist der Vorhabenstandort keine wesentliche Versickerungsfähigkeit von Wasser auf, sodass er allenfalls einen geringen Beitrag hinsichtlich der wasserbezogenen Funktionen (Speicherung, Filterung) leistet. Vom Vorhabenstandort geht darüber hinaus kein Ertragspotenzial aus. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist auch eine Archivfunktion für die Natur- oder Kulturgeschichte auszuschließen. Lediglich die Funktion als Standort wirtschaftlicher bzw. Siedlungsnutzung ist Rahmen der Bewertung daher von Bedeutung.

Aus der Umsetzung des Planvorhabens resultieren positive Auswirkungen im Sinne einer Verbesserung der Bodenqualität als Voraussetzung zur Realisierung der anvisierten Nutzungen. Auch nach Umsetzung der Planung gehen von dem Boden am Vorhabenstandort keine wesentlichen Schutzgutfunktionen, mit Ausnahme der Funktion als Standort wirtschaftlicher bzw. Siedlungsnutzung, aus.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als mäßig bewertet.

6.4. Schutzgut Wasser

Zur Bewertung des Schutzgutes Wasser wurden die Fachdaten von NRW Umweltdaten vor Ort (UVO) sowie die orientierende Bodenuntersuchung (vgl. geotec ALBRECHT, 2017) herangezogen.

Als wesentliche Schutzgutfunktionen galt es die gewässerökologischen Funktionen, die Vorfluterfunktion sowie ggf. vorhandene Nutzungsfunktionen zu untersuchen.

Ergebnis der Schutzgutbewertung

Da sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden und eine starke Versiegelung vorherrscht, hat das Planvorhaben keinen Einfluss auf das in Rede stehende Schutzgut. Ein wesentlicher Schutzgutbeitrag, etwa in Form einer Grundwasserneubildungsfunktion, ist weder heute noch nach Umsetzung der anvisierten Planung zu erwarten.

6.5. Schutzgut Klima und Luft

Die Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft basiert auf den öffentlich verfügbaren Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) sowie des LANUV.

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurden die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungs- und Frischluftfunktion sowie die Wärmeregulationsfunktion des Plangebietes berücksichtigt.

Ergebnis der Schutzgutbewertung

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Öffnung des Plangebietes in Richtung der angrenzenden Osterfeldstraße. Im derzeitigen Zustand weist das Plangebiet eine Blockrandbebauung entlang dieser auf, die zukünftig entfällt. Stattdessen wird ein neuer Baukörper im rückwärtigen Bereich entwickelt, dem eine oberirdische Stellplatzanlage vorgelagert wird. Die ohnehin stark ausgelastete Straße wird auch zukünftig eine hohe Verkehrsbelastung aufweisen, da sie die den Ortsteil durchquerende Hauptstraße darstellt. Durch den Wegfall der schützenden Blockrandbebauung könnte es so zu einer Verschlechterung des Mikroklimas kommen. Andererseits ist in diesem Kontext aber auch die anvisierte Planung zu berücksichtigen. Mit dem Ersatz der Gebäude mit teilweise veralteter technischer Ausrüstung durch einen modernen Baukörper, der den neusten technischen Anforderungen zu entsprechen hat und darüber hinaus Dachbegrünung aufweist, kann eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet erreicht werden. Dazu tragen auch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen bei.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Planvorhaben lediglich einen geringen Einfluss auf das Schutzgut haben wird. Nachzeitigem Kenntnisstand kommt es allenfalls zu geringen Verschlechterungen der klimatischen Bedingungen im Plangebiet. Diese können jedoch durch die geplante Ausgestaltung des Vorhabens (Dachbegrünung, Anforderungen an Energieeffizienz etc.) aufgewogen werden und darüber hinaus zu weiteren Verbesserungen auf Ebene des Mikroklimas führen.

6.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Zur Bewertung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild wurden einerseits Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen durchgeführt. Andererseits wurde auf Informationen der Stadt Wetter (Ruhr) zurückgegriffen.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes beruht auf § 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. Demnach ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie im Hinblick auf den Erholungswert zu beurteilen.

Für Vorhabenstandorte im innerstädtischen Bereich ist vornehmlich das Ortsbild zu bewerten, das, sofern nicht besondere topographische Merkmale oder Landmarken vorhanden

sind, überwiegend durch künstliche Elemente bzw. anthropogene Einflüsse bestimmt wird. Zu berücksichtigen ist hier insbesondere die Eigenart des Ortsbildes im Sinne des Baugesetzbuches wie auch die Definition des Ortsbildes gemäß Denkmalschutzgesetz.

Ergebnis der Schutzgutbewertung

Im Zuge der Planumsetzung werden die innerhalb des Plangebietes liegenden Gebäude an der Osterfeldstraße rückgebaut. Sie weisen keine besonderen Merkmale oder schutzwürdige Eigenschaften auf. Das Planvorhaben lediglich bedingt zu einer Verbesserung des Ortsbildes bei. Die nach hinten versetzte Bebauung stellt einen Kontrast zur straßenständigen Bauweise des übrigen Raumes entlang der Osterfeldstraße dar. Die Öffnung dieser Bauweise trägt dazu bei, der langgezogenen Siedlungsstruktur entlang der Osterfeldstraße eine neue Struktur entgegen zu setzen und der Hauptstraße des Stadtteiles eine neue Ordnung zu verleihen, die dem eher autoaffinen Standort gerecht wird. Der vom Vorhaben ausgelöste Eingriff in das Schutzgut ist somit als mäßig bis hoch zu bewerten. Auch wenn die vorhandene Bebauung einem nach hinten gerückten Baukörper weicht und somit einen Kontrast zur übrigen straßenständigen Bebauung darstellt, ist darauf hinzuweisen, dass die abzureißenden Gebäude keiner besonderen oder den Ortsteil prägenden Merkmale aufweisen. Der geplante Neubau könnte zudem Potenziale im Hinblick auf neue gestalterische Impulse im Ortsteil bieten.

6.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zur Bewertung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter lag mit der Denkmalliste der Stadt Wetter (Ruhr) eine wesentliche Bewertungsgrundlage vor.

Wesentliches Ziel der Schutzgutbetrachtung ist die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbereiche von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern für die Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich.

Ergebnis der Schutzgutbewertung

Es ist davon auszugehen, dass während der Baumaßnahme keine Bodendenkmäler im Plangebiet gefunden werden. Sollte dies doch der Fall sein, regelt ein entsprechender Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Umgang mit dem Fund, sodass ein möglicher Eingriff in das Schutzgut vermieden werden kann. Die vorhandenen Gebäude entlang der Osterfeldstraße, welche im Zuge der Planumsetzung abgerissen werden, stellen sonstige Sachgüter dar, weisen jedoch keinen besonderen Charakter oder Schutzwert auf. Der Eingriff in das Schutzgut wird demnach als gering bewertet.

6.8. Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet des Änderungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung weist gemäß obenstehender Schutzgutbewertung keine besonders bedeutsamen Funktionen für die Natur und die Landschaft auf. Die starke Versiegelung führt dazu, dass der Vorhabenstandort weder im heutigen noch im zukünftigen Zustand nach Umsetzung der anvisierten Planung nennenswerte Funktionen der umweltbezogenen Schutzgüter Wasser, Klima und Boden erfüllt.

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop. Planungsrelevante Arten werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes sind weder amtliche Denkmäler, Bodendenkmäler und sonstige hinsichtlich des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter bedeutsame Güter oder Landschaftsbestandteile vorhanden.

Insgesamt wird durch das geplante Vorhaben nur eine geringfügige Änderung im Vergleich zur Ist-Situation vorgenommen. Aus diesem Grund sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Jedoch sind mit dem Vorhaben bau- und betriebsbedingte Emissionen zu erwarten, die sich im Wesentlichen ausschließlich auf die umliegende Wohnbebauung auswirken. Zeitlich befristet kommt es im Rahmen der Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen umliegender Wohnnutzungen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planungen darüber hinaus auf umliegende Bereiche auswirkt. Die Auswirkungen werden weder als schwerwiegend noch als besonders komplex eingestuft.

7. Städtebauliche Kennwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
Plangebiet insgesamt:	ca. 6.900 qm	100 %
davon		
• Sondergebiet:	ca. 6.900 qm	100 %