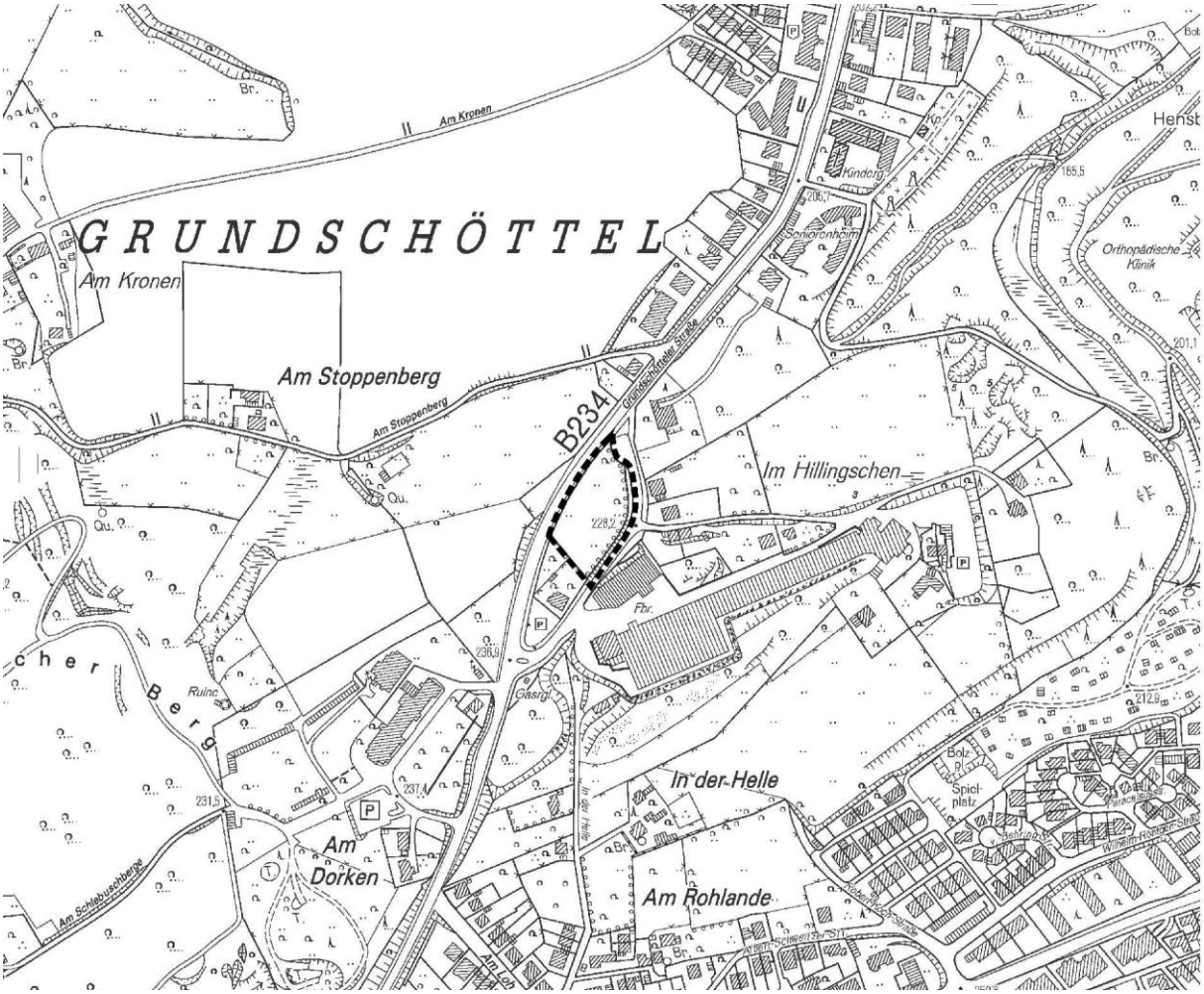
STADT WETTER (RUHR)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

»MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen«

– BEGRÜNDUNG –



Satzung

Teil 1: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Teil 2: Umweltbericht

STADT WETTER (RUHR)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

»MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen –

– BEGRÜNDUNG –

Satzung

erstellt durch

pp a|s

pesch partner architekten | stadtplaner
Hörder Burgstraße 11, 44263 Dortmund
Tel.: +49 (0) 231.477 929-0
Fax: +49 (0) 231.477 929-29
Email: pph@pesch-partner.de

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1	**Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planungserfordernis**	**5**
1.1	Planungsanlass und -erfordernis	5
1.2	Zielsetzungen des Bebauungsplans	5
2	**Räumlicher Geltungsbereich und Bestand**	**6**
2.1	Abgrenzung des Plangebiets	6
2.2	Vorhandene Struktur und Nutzungen	6
2.3	Bebauungsstruktur	7
2.4	Äußere und innere Erschließung	7
2.5	ÖPNV-Anbindung	7
2.6	Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung	7
2.7	Bodensituation und Topographie	7
3	**Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht**	**8**
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und Regionalplan	8
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.3	Rechtswirksamer Bebauungsplan	9
3.4	Landschaftsplan	9
3.5	Fortschreibung Einzelhandelskonzept	9
3.6	Fachplanungsrechtliche Vorgaben	10
3.7	Planverfahren	10
4	**Städtebaulicher Entwurf**	**11**
4.1	Städtebauliches Konzept	11
4.2	Erschließung	12
4.3	Grün- und Freiraumkonzept	13
4.4	Entwässerungskonzept	13
4.5	Energie- und Klimaschutzkonzept	14
5	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**15**

5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	16
5.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	17
5.6	Verkehrsflächen	17
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen	18
5.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
5.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
6	**Örtliche Bauvorschriften**	**20**
7	**Umweltbericht / Belange der Umwelt**	**21**
7.1	Umweltbericht	21
7.2	Artenschutz	22
7.3	Immissionsschutz	24
8	**Hinweise**	**27**
9	**Nachrichtliche Übernahmen**	**27**
10	**Kosten**	**28**
11	**Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit**	**28**
12	**Flächenbilanz**	**28**
13	**Gutachterliche Grundlagen**	**29**

Teil 2 Umweltbericht

(gesondertes Dokument vom Büro UWEDO – Umweltplanung, Dortmund)

1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planungserfordernis

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Vorhabenträger plant im Stadtteil Volmarstein auf einer Fläche zwischen der Grundschötteler Straße und der Straße Im Hilingschen die Errichtung eines Gesundheitszentrums. Das neue Ärztehaus sieht u. a. Büro- und Praxisflächen für mehrere Fachärzte vor und soll die medizinische Grundversorgung im Ortsteil nachhaltig sicherstellen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,4 ha.

Die bestehende Diabetes Schwerpunktpraxis wird aus mehreren Gründen den Bedürfnissen der Patienten sowie des medizinischen Personals nicht mehr gerecht. Der Standort an der nahegelegenen Grundschötteler Straße 42 bietet aufgrund zu kleiner Räumlichkeiten, der räumlichen Trennung hauseigener Schulungsräume zu den sonstigen Büro- und Praxisflächen sowie einem Stellplatzmangel mit schwieriger Verkehrsführung keine ausreichenden Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Weiterhin bestehen in der näheren Umgebung nur wenige nichtärztliche kooperative Einrichtungen. Aus diesen Gründen ist eine Verlagerung des Praxisstandorts notwendig.

Die für den Neubau vorgesehene Fläche an der Straße Im Hilingschen befindet sich ebenfalls im Stadtteil Volmarstein und stellt hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und Größe, der verkehrstechnisch günstigen Lagequalitäten sowie der bereits gesicherten Erschließung im Umfeld und somit der vergleichsweise geringeren Flächeninanspruchnahme einen geeigneten Standort dar.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Da eine Verwirklichung des Bauvorhabens nach §§ 34 und 35 BauGB nicht zulässig ist, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB. Die beabsichtige Entwicklung ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Wetter (Ruhr) entwickelt, der für das Plangebiet sowie die südöstlich angrenzenden Bereiche gewerbliche Bauflächen darstellt. Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans ist der Bereich entsprechend der bestehenden Nutzungen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgesetzt.

1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans

Grundsätzliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das geplante Gesundheitszentrum zwischen Grundschöttler Straße und der Straße Im Hilingschen. Mit dem Konzept der integrierten ambulanten haus- und fachärztlichen Versorgung sowie dem Angebot an ergänzenden Gesundheitsdienstleistungen wird eine nachhaltige Sicherung der Gesundheitsversorgung in den Ortsteilen Grundschöttel und Volmarstein verfolgt. Alternative Standorte in Ortskernkernlage sind nicht verfügbar. Mit dem Bauleitplanverfahren werden folgende Ziele verfolgt:

- Errichtung eines Gesundheitszentrums auf einer bislang unbebauten Grünfläche,
- Sicherstellung einer nachhaltigen Gesundheitsversorgung in den Ortsteilen Grundschöttel und Volmarstein,
- Städtebaulich/stadtgestalterische Aufwertung der Ortseingangssituation südlich der Grundschötteler Straße und der Straße Im Hilingschen,
- Sicherstellung der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung sowie des erforderlichen Stellplatznachweises für das geplante Bauvorhaben,
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes,
- Berücksichtigung der Artenschutzbelange sowie sonstiger Umweltbelange.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 liegt im Stadtteil Volmarstein, Gemarkung Grundschöttel, Flur 1. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 771, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grundschötteler Straße (B 234),
- im Nordosten durch die Erschließungsstraße Im Hilingschen und daran anschließender Wohnbebauung,
- im Südosten durch die Erschließungsstraße Im Hilingschen und daran anschließender Gewerbebetriebe (Sichelschmidt GmbH, Roewe Werkzeugmaschinen GmbH),
- im Südwesten durch private Grünflächen der Wohnbebauung Im Hilingschen 3.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 0,4 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

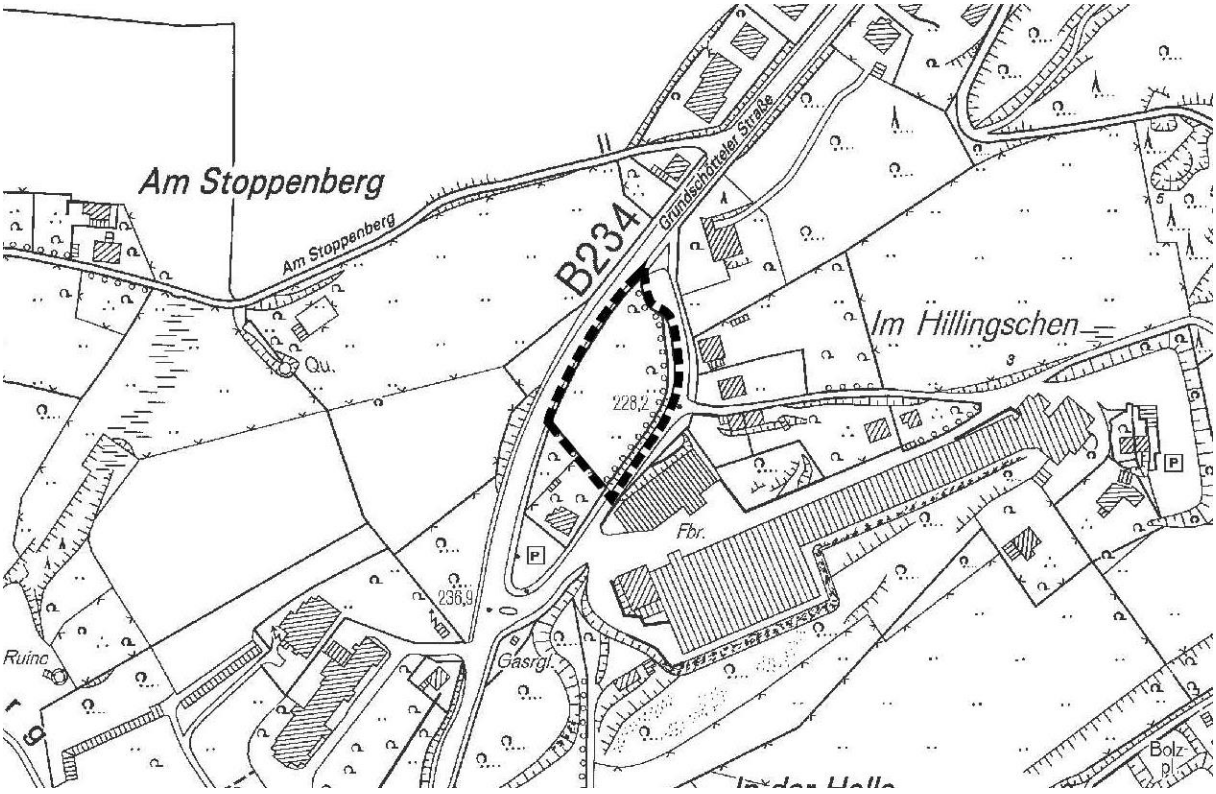


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“

2.2 Vorhandene Struktur und Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in Ortsrandlage. Die Fläche ist unbebaut und gegenwärtig durch eine Grünfläche mit randlichen Gehölzstrukturen geprägt. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Trafostation. Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sowie südlich der Straße Im Hilingschen durch gewerblich genutzte Flächen. Nördlich der Grundschötteler Straße befindet sich im Übergang zum Ruhrtal ein offener Landschaftsraum mit Acker- und Wiesenflächen.

2.3 Bebauungsstruktur

Die umgebende Bebauungsstruktur in der Ortsrandlage entspricht einer aufgelockerten Bauweise. Die Wohnbebauung ist durch freistehende Einfamilienhäuser mit Satteldächern geprägt, die zwei- bis drei Vollgeschosse aufweisen. Südlich des Plangebiet und der Straße Im Hilingschen befinden sich gewerbliche Hallenbauten sowie ein viergeschossiges Bürogebäude. Nordöstlich an der Grundschötteler Straße findet sich mit dem „FTB – Labor und Testzentrum“ ein weiteres gewerbliches genutztes Gebäude.

2.4 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und ist über die Straße Im Hilingschen an die Grundschötteler Straße (B 234) angebunden. Über die Bundesstraße besteht Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Die Straße Im Hilingschen dient als Erschließungsstraße für die angrenzende Wohnbebauung und die gewerblichen Nutzungen, verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze und mündet in eine Wendeanlage nordöstlich des Plangebiets. Diese ist fahrtechnisch von der Grundschötteler Straße abgebunden und über einen bestehenden Fußweg mit der Bundesstraße verbunden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Erschließungsanlagen. Diese müssen im Zuge der weiteren Planungen neu errichtet werden. Hierzu zählen insbesondere die nachzuweisenden Stellplätze sowie die Zuwegungen. Das neue Gesundheitszentrum wird durch einen neuen Gehweg mit einer Breite von 2,35 m fußläufig erschlossen. Dieser wird in Verlängerung eines bestehenden Gehwegs entlang der Straße Im Hilingschen angelegt.

2.5 ÖPNV-Anbindung

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in fußläufiger Entfernung eine Bushaltestelle (Wetter RZV). Diese wird durch die Buslinie SB 38 im Stundentakt angefahren und bietet Anschluss an das Stadtzentrum, den Bahnhof sowie in Richtung Ennepetal

2.6 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasser) liegen in den angrenzenden Straßenzügen und können bei Bedarf in das Plangebiet hinein verlängert werden. Die gebietsinternen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu verlegt und an das geplante Bauvorhaben angepasst. Im Brandfall können über einen Zeitraum von ca. zwei Stunden maximal 192 m^3 /h Löschwasser aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

2.7 Bodensituation und Topographie

Die Geländeoberfläche des Plangebiets fällt nach Norden hin ab. Am südlichen Rand beträgt die Geländehöhe rd. 232 m ü. NHN, im nordöstlichen Bereich liegt die Höhe bei rd. 225 m ü. NHN. Im Zuge der Baumaßnahmen werden Geländemodellierungen (Geländeabtrag und -aufschüttungen) notwendig sein. Ein Gutachten zur Baugrundbeurteilung (Geotechnischer Bericht) sowie der abfallwirtschaftlichen Erstbewertung von Aushubmaterial und zur Versickerungsbeurteilung im Plangebiet liegt vor. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme ist eine Versickerung von Niederschlagswasser bei ausreichend großer Dimensionierung des Versickerungssystems möglich. (GEOCONSULT 12/2018). Die aktuell ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen in einer Spanne zwischen k_f = 9,7 x 10^{-7} und k_f = 8,0 x 10^{-7} (GEOCONSULT 11/2019).

3 Übergeordnete Vorgaben / geltendes Planungsrecht

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) wird der Stadt Wetter (Ruhr) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Im wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, wurde das Plangebiet entgegen der ausgeübten Flächennutzungen Wohnen und Gewerbe als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Um den Regionalplan an die bestehenden Flächennutzungen anzupassen, wird in dem aktuell in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplan Ruhr für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Festlegung ist im Entwurf des Regionalplans Ruhr enthalten. Damit stellt es ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG - Gesundheitszentrum im Hilingschen“ stimmt entsprechend mit der Intention des Trägers der Regionalplanung überein.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechen aufgrund des vorwiegend gewerblichen Charakters als gewerbliches Gesundheitszentrum den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Wetter (Ruhr).

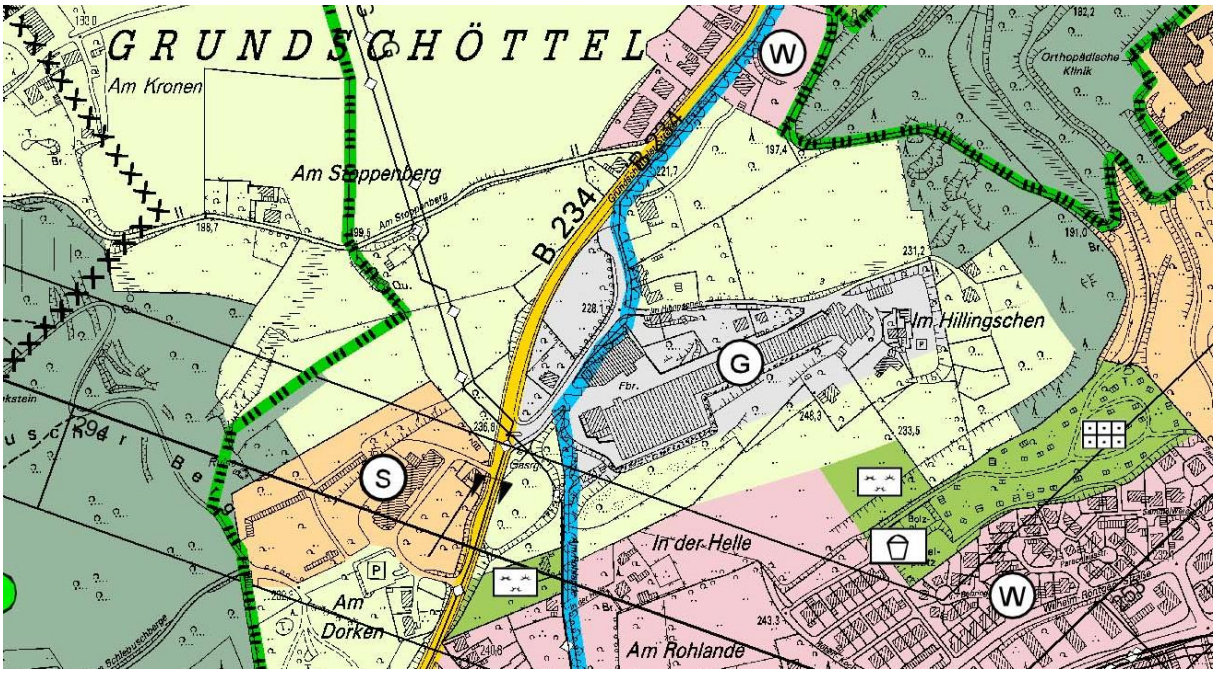


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr)

3.3 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans LP Witten-Wetter-Herdecke (wirksam seit dem 25.11.1984). Festsetzungen werden für diesen Bereich nicht getroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich westlich des Plangebiets jenseits der Grundschötteler Straße (B 234) (Landschaftsschutzgebiet Nr. 23 „Brasberg/Höstreichberg/Nockenbach“). Die Entwicklungskarte stellt für die Vorhabenfläche das Entwicklungsziel 2 – „Anreicherung“ dar. Dieses Entwicklungsziel wird dargestellt, wenn eine im Ganzen erhaltungswürdige Landschaft gering bis mittelmäßig mit gliedernden und belebenden Elementen ausgestattet ist. Es handelt sich dabei um intensiv genutzte Agrarlandschaften mit meist hohem Ackerlandanteil.

3.5 Fortschreibung Einzelhandelskonzept

Die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde im Jahr 2016 durch die Stadt Wetter (Ruhr) mit der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 beauftragt (GMA - GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH, KÖLN 01 2018). Ziel der Fortschreibung ist es, ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen in der Stadt Wetter (Ruhr) zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung der Nachfrage- und Angebotssituation des Einzelhandels im Stadtgebiet werden Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowie Ziele und Grundsätze für planungsrechtliche Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel aufgezeigt. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts bildet somit die grundlegende strategische Basis für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet in den nächsten Jahren.

Hinsichtlich der Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Wetter (Ruhr) definiert das Einzelhandelskonzept einen zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sowie drei zentrale Versorgungsbereiche als Nahversorgungszentren (Wengern, Grundschöttel, Volmarstein). Zudem wird der östliche Teilbereich der Königstraße als Nahversorgungslage und der Standortbereich Schöllinger Feld in Volmarstein (Gewerbegebietslage) als Sonderstandort ausgewiesen. Ergänzend dazu ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet verteilt,

die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonderstandorte oder Nahversorgungslagen einzustufen sind und als sonstige Lagen klassifiziert werden. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich, das Nahversorgungszentrum Grundschöttel, liegt in rd. 750 Metern Entfernung nordöstlich des Plangebiets.

Gemäß der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 sonstige Dienstleistungen, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Gesundheitszentrum stehen, ein Sanitätshaus sowie Apotheken allgemein zulässig. Eine Verträglichkeit der mit dem Gesundheitszentrum verbundenen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist trotz der Lage außerhalb der nach dem Einzelhandelskonzept definierten Zentren- und Versorgungsstruktur aus mehreren Gründen gegeben.

So liegt der Nutzungsschwerpunkt des geplanten Gesundheitszentrums auf einer integrierten ambulanten haus- und fachärztlichen Versorgung sowie einem ergänzenden Angebot an Gesundheitsdienstleistungen. Dadurch wird die Gesundheitsversorgung in Wetter (Ruhr) und insbesondere den Ortsteilen Grundschöttel und Volmarstein langfristig gesichert. Die Verkaufsfläche der im Erdgeschoss des Neubaus vorgesehenen Apotheke beläuft sich auf rd. 65 m² und die des Sanitätshauses auf rd. 32 m². Diese Flächen sind im Verhältnis zu den Gesamtflächen für Praxen und anderen Nutzungen von insgesamt rd. 2.400 m² Nutzungsfläche (NUF) deutlich untergeordnet. Zudem soll das Sanitätshaus hinsichtlich des Warensortiments vorwiegend auf den Bedarf von Menschen mit Diabetes ausgerichtet sein.

3.6 Fachplanungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet grenzt an die Bundesstraße B 234 (Grundschötteler Straße). Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist hier eine Anbauverbotszone zu beachten. Längs der Bundesstraße dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden. Die Vorschrift gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Darüber hinaus bedürfen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers, wenn bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen) längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

3.7 Planverfahren

Die Gemeinde kann gem. § 12 Abs. 1 BauGB durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans (sog. vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von diesem die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen zu tragen. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag (vorbehaltlich der politischen Zustimmung) zu planen und zu realisieren. Vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ ist der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wetter (Ruhr) und dem Vorhabenträger abzuschließen. Gegenstand des Durchführungsvertrags werden neben dem Durchführungszeitraum u. a. die privaten Erschließungsanlagen sein. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis Abs. 6 BauGB vereinbar sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Demnach ist gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zu beschreiben (UWEDO, UMWELT-

PLANUNG, DORTMUND 11/2019).

Durch den Rat der Stadt Wetter (Ruhr) erfolgte am 27.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ sowie der Beschluss zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Mit dem Aufstellungsbeschluss erfolgte gleichzeitig die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbebetrieb Im Hilingschen“.

4 Städtebaulicher Entwurf

4.1 Städtebauliches Konzept

Zur Gewährleistung der architektonischen und städtebaulichen Qualität des geplanten Gesundheitszentrums, wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Wetter (Ruhr) ein Qualifizierungsverfahren mit drei Architekturbüros durchgeführt. Die anonym eingereichten Entwurfsvarianten wurden nach folgenden Anforderungen bewertet:

- Städtebauliche Gestaltung/ Stadtbild
- Kubatur/ Fassade
- Äußere Erschließung/ Parken
- Innere Raumstruktur/ Funktionalität
- Kostenschätzung

Der Verfasser der bevorzugten Entwurfsvariante wurde im Anschluss mit der Ausarbeitung des architektonischen/städtebaulichen Konzepts durch den Vorhabenträger auf der Grundlage eines abgestimmten Nutzungskonzepts beauftragt. Das geplante Gesundheitszentrum bietet Flächen für unterschiedliche Facharztpraxen mit angeschlossenen praxisbezogenen Nutzflächen (z. B. Bewegungsbad, Gymnastikraum). Ergänzend sind eine Apotheke (rd. 65 m² Verkaufsfläche), ein Sanitätshaus (rd. 32 m² Verkaufsfläche), ein Schulungsraum, ein Patienten-Café (Wartebereich) und im Zusammenhang mit den medizinischen Nutzungen auch Wohnnutzungen (z. B. betreutes Wohnen) (rd. 45 m² bis 62 m²) geplant.

Der geplante Neubau soll straßenbegleitend zur Grundschötteler Straße errichtet werden und berücksichtigt die zur Bundesstraße bestehende Anbauverbotszone. Entsprechend der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung sieht das Konzept zwei Vollgeschosse, ein Unter-, ein gestaffeltes oberstes Geschoss sowie ein Flachdach vor. Der Neubau verfügt über einen zentralen Erschließungskern, der auf der West- und Ostseite des geplanten Gebäudes erschlossen wird. Der Hauptzugang ist zur Straße Im Hilingschen orientiert. Vorgelagert erfolgt die Gestaltung einer kleinen Platzfläche, die aufgrund der zur Hauptstraße (B 234) abgewandte Lage über Sitzmöglichkeiten verfügt. Die innere und äußere Erschließung ist barrierefrei konzipiert.

In Richtung Eingangsbereich an der Straße Im Hilingschen ist zudem ein Abfall- und Wertstoffsammelplatz für das neue Gesundheitszentrum geplant. Im Falle einer Überdachung wird diese begrünt. Im Bereich des geplanten Abfall- und Wertstoffsammelplatzes befindet sich gegenwärtig noch eine Trafostation. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger soll die heutige Trafostation durch eine neue technische Einrichtung weiter südlich im Plangebiet ersetzt werden.

Abb. 4: Lageplan, Gesundheitszentrum Im Hilingschen (nicht genordet, Stand: 11 2019)

Wie bereits erläutert, sind im Erdgeschoss eine Apotheke (rd. 65 m² Verkaufsfläche), ein Sanitätshaus (rd. 32 m² Verkaufsfläche) sowie eine podologische Praxis und weitere Flächen für Facharztpraxen mit einer Nutzfläche von rd. 335 m² geplant. Im 1. Obergeschoss sind neben Flächen für eine weitere Facharztpraxis die vorgesehenen Flächen nahezu vollständig für die Diabetes- und Stoffwechselpraxis des Vorhabenträgers vorgesehen (Nutzfläche rd. 516 m²). Das 2. Obergeschoss erfolgt als abgestaffeltes Geschoss mit einer Dachterrasse im nördlichen Gebäudeteil. Für das oberste Geschoss sind unterschiedliche Nutzungen vorgesehen. Neben Flächen für eine Praxis (rd. 116 m² Nutzfläche) sind im südlichen Teil des Gebäudes Wohnapartments für Altenwohnen und / oder auch betreutes Wohnen vorgesehen, die jeweils über eine eigene Loggia verfügen. Geplant sind Wohnungsgrößen zwischen 45 m² und 62 m². Über den zentralen Erschließungskern besteht weiterhin Zugang zur Wartelounge „Weitblick“. Diese steht als nicht-öffentliche Nutzung Patienten und Besuchern der Einrichtungen des Gesundheitszentrums zur Verfügung. Daran anschließend befinden sich eine nach Westen orientierte Loggia sowie ein Schulungsraum. Im Untergeschoss sind neben Technik- und Lagerräumen Flächen für eine Physiotherapie, eine Gymnastikraum sowie ein Bewegungsbad geplant.

4.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt an der Straße Im Hilingschen. Die in Abstimmung mit der Stadt Wetter (Ruhr) bauordnungsrechtlich nachzuweisenden 47 Stellplätze für das geplante Gesundheitszentrum liegen alle außerhalb der nach § 9 FStrG einzuhaltenden Anbauverbotszone. Davon sind 43 Stellplätze auf dem Grundstück und 4 weitere Stellplätze an der Straße Im Hilingschen geplant. Da Letztere nicht mehr im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, erfolgt die Sicherung der Stellplätze im Rahmen eines Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wetter (Ruhr). Innerhalb der Anbauverbotszone sind weitere 28 Stellplätze vorgesehen, die nicht für den bauordnungsrechtlichen Nachweis für das geplante Gesundheitszentrum erforderlich sind und zur Verbesserung des Parkplatzan-

gebots vorgehalten werden. Von den Stellplätzen besteht ein barrierefreier Zugang zum westlichen Eingang des Neubaus. Die Gebäudefassade auf Erdgeschossebene ist in diesem Bereich zurückgesetzt, so dass selbst im Falle einer vollständigen Flächeninanspruchnahme der Anbauverbotszone durch den Straßenbaulastträger weiterhin der Zugang zum westlichen Eingang gesichert werden kann.

Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge sind auf der zentralen Stellplatzanlage sowie im Bereich der Zufahrt an der nördlichen Wendeanlage geplant. Für Fahrräder und E-Bikes sind separate Abstellflächen vorgesehen. Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Gesundheitszentrums ist zudem entlang der westlichen Straßenseite der Straße Im Hilingschen die Errichtung eines einseitigen Gehwegs mit einer Breite von 2,35 m vorgesehen.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiflächenkonzept sieht entlang der Grundschötteler Straße (B 234) sowie in Richtung der südlichen Wohnbebauung (Im Hilingschen 3) die Anlage einer Hecken-/ Gebüschpflanzung vor. Die Eingrünung erfolgt mit heimischen Sträuchern. Im Bereich der Stellplatzanlage sind zusätzliche Baumpflanzungen geplant. Insgesamt sind im Plangebiet 24 Einzelbaumpflanzungen (22 auf dem Grundstück, 2 in der Straße Im Hilingschen) vorgesehen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Für den Neubau wird eine Dachbegrünung festgesetzt, sofern die Flächen nicht für technische Aufbauten/ Solaranlagen vorgesehen sind.

Weiterhin sieht das Grün- und Freiflächenkonzept eine extensive Begrünung der nordwestlich des Neubaus vorhandenen Freifläche vor. Zusätzliche kleinere Grünfläche, insbesondere im Bereich der Straße Im Hilingschen, sollen als Scherrasen ausgebildet werden. Weitere Details zur Freiflächengestaltung werden ggfls. im Durchführungsvertrag geregelt.

4.4 Entwässerungskonzept

Gemäß § 44 - Beseitigung von Niederschlagswasser - des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für das geplante Gesundheitszentrum wurden im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung auch die Versickerungseigenschaften im Plangebiet untersucht. Wie sich in einer ersten Bodenuntersuchung gezeigt hat, liegen die ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte k_f im Grenzbereich des gängigen Ausnahmewertes von $1{,}0 \times 10^{-6}$. Im Mittel sind die k_f-Werte geringfügig günstiger, so dass bei ausreichend großer Dimensionierung grundsätzlich ein Versickerungssystem etabliert werden kann. Denkbar sind z. B. Mulden/ Rigolensysteme, ggf. auch reine Rigolen- und Rohrrigolensysteme (Geoconsult 12/2018). Es hat sich jedoch gezeigt, dass in der Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG keine fest installierten Versickerungssysteme errichtet werden können, da der Träger der Straßenbaulast im Bedarfsfall die Flächen in der Anbauverbotszone in Anspruch nehmen muss.

In einer zweiten gutachterlichen Stellungnahme zur Versickerungsbeurteilung wurden die verbleibenden, für eine Versickerung in Frage kommenden Flächen nochmals im Hinblick auf die Versickerungseigenschaften untersucht. Wie sich gezeigt hat, ist der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f in allen untersuchten Bereichen ungünstiger als der Ausnahmewert von $1{,}0 \times 10^{-6}$. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen in einer Spanne zwischen k_f

= 9,7 x 10^{-7} und k_f = 8,0 x 10^{-7}. Aus fachgutachterlicher Sicht wird deshalb hier grundsätzlich von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgeraten. Da die ermittelten k_f-Werte von 1,0 x 10^{-6} den Ausnahmewert jedoch nur knapp verfehlen, wäre die Etablierung einer ausreichend groß bemessenen Anlage mit Notüberlauf trotzdem möglich (Geoconsult 11/2019). Dies setzt jedoch ausreichend große und vor allem auch verfügbare Freiflächen voraus, die vorliegend nicht vorhanden sind.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde zudem geprüft, ob alternativ zu einer Versickerung das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Eine Verrieselung kann aufgrund fehlender (Verrieselungs)Flächen von vornherein ausgeschlossen werden. Eine Einleitung in ein Gewässer stellt eine planerische Option dar, da sich nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 300 m ein Fließgewässer befindet. Für einen Niederschlagswassergraben / -ablauf / -kanal müsste jedoch die Straße im Hilingschen gequert und, viel gravierender, private Grundstücke, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, über mehrere hundert Meter gequert werden. Da dies rechtlich und planerisch nicht zu bewältigen ist, wurde diese Lösung verworfen.

Geplant ist nun eine Teilversickerung innerhalb des Plangebiets. Wo immer möglich, wird das Niederschlagswasser auf den Flächen rückgehalten und versickert, auf denen es auch anfällt. Dies betrifft die Dachflächen des Gebäudes, da die Flachdächer dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Weiterhin sind die Flächen für Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine mit offenfugiger Pflasterung, Schotterrasen) zu befestigen, so dass auch hier ein Teil des Niederschlagswassers versickert werden kann. Nördlich des geplanten Gebäudes wird im Zuge der Freiflächengestaltung eine versickerungsfähige Mulde angelegt, die im fernstraßenrechtlichen Bedarfsfall jedoch durch ein anderes Retentionsbauwerk mit gleichem Rückhaltevolumen ersetzt werden muss. Zudem ist unter dem Gebäude ein Rückstaubauwerk vorgesehen, um Niederschlagswasserspitzen abfangen und gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der nördlichen Wendeanlage der Straße Im Hilingschen abführen zu können. Die Einleitungsmenge darf dabei max. 10 l je Sekunde betragen, da die Kapazitätsgrenzen des Mischwasserkanals ansonsten überschritten werden.

4.5 Energie- und Klimaschutzkonzept

Gemäß § 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - ist 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.

Bei dem geplanten Gesundheitszentrum sind unterschiedliche klimasensible Maßnahmen vorgesehen. Mit der festgesetzten Dachbegrünung werden eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie eine Reduzierung von Niederschlagsabflussspitzen angestrebt. Weiterhin können begrünte Dachflächen als Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tierarten dienen, womit zusätzliche ökologische Vorteile verbunden sind. Durch die Anlage der Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet minimiert. Somit wird anfallendes Niederschlagwasser nicht dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Mit der Anpflanzung von randlichen Hecken-/ Gebüschpflanzungen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie den innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen erfolgt eine zusätzliche Eingrünung der Vorhabenfläche. Bäume und Grünflächen erfüllen wichtige mikro- und stadtklimatische Funktionen. Auf Teilen der Dachflächen sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, die Strom aus erneuerbaren Energien zur Eigennutzung bereitstellen. Dadurch wird ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die Errichtung des Neubaus erfolgt als hochwärmegedämmtes Gebäude. Eine Überschreitung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung ist vorgesehen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit einer Luft-Wasser-

Wärmepumpe über eine integrierte Fußbodenheizung und bedient sich der erneuerbaren Energien sowie der Nutzung der erwärmten Außenluft. Weiterhin ist eine mechanische Belüftung der außenliegenden Räume mit Wärmerückgewinnung geplant, wodurch geringere Wärmeverluste entstehen. Über die Verwendung großer Fensteröffnungen erfolgt eine natürliche Belichtung der Räume, wodurch eine Energieeinsparung möglich ist. Für die Beleuchtung innenliegender Bereiche ist eine energiesparende LED-Beleuchtung vorgesehen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Sonstiges Sondergebiet, gem. § 11 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet "Gesundheit und Soziales" sind folgende Nutzungen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- *Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die medizinischen und gesundheitlichen Zwecken dienen*
- *Schank- und Speisewirtschaften, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Gesundheitszentrum stehen*
- *Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke*
- *Büronutzungen und sonstige Dienstleistungen, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Gesundheitszentrum stehen*
- *Sanitätshaus*
- *Apotheken*
- *Wohnen, das in einem Zusammenhang mit der Sondergebietsnutzung "Gesundheit und Soziales" steht.*

Begründung

Gemäß der Planung des Vorhabenträgers soll das Plangebiet zukünftig als Gesundheitszentrum genutzt werden und wird aus diesem Grund entsprechend der Vorgaben des § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung “Gesundheit und Soziales“ festgesetzt. Grundsätzlich erfolgt die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet, da sich die mit dem Bebauungsplan verbundenen Zielsetzungen wesentlich von den sonstigen Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind auf der Grundlage der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Konzeption sowie des Durchführungsvertrages die geplanten Nutzungen zulässig. Die Zulässigkeit von „Schank- und Speisewirtschaften, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Gesundheitszentrum stehen“ steht in Verbindung zu der vom Vorhabenträger beabsichtigen Nutzung eines betriebsbezogenen Patienten-Cafés (Warte-Lounge sowie einer Diät- und Lehrküche für Patienten). Öffentliche Schank- und Speisewirtschaften sind demnach im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 ausgeschlossen. Durch die Zulässigkeit von sonstigen Dienstleistungen, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Gesundheitszentrum stehen, soll die auf Gesundheit und Soziales bezogene Nutzungseigenart des Sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich gesichert und eine Ansiedlung nicht gesundheitsbezogener Dienstleistungen ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit von Wohnen bezieht sich auf Wohnnutzungen, die im Zusammenhang mit der Sondergebietsnutzung „Gesundheit und Soziales“ stehen. Mit dieser Festsetzung soll allgemeines Wohnen im sonstigen Sondergebiet ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

- *0,6 Grundflächenzahl (GRZ)*
- *(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß*
- *II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß*
- *maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) von 241.00 m. ü. NHN*
- *Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ist für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungen), Photovoltaikanlagen und/oder Sonnenkollektoren um maximal 1,5 m zulässig.*

Begründung

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Plangebiet und orientierend an der Bestandsbebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit einem Höchstmaß von 1,2 bestimmt. Demnach liegen sowohl die GRZ als auch GFZ unter den gem. § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Sondergebiete. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt. Damit fügt sich der Neubau in die bestehende Bebauung ein. Zudem wird durch die Höhenbeschränkung auf zwei Vollgeschosse als auch der Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe die besondere Lage am Ortsrand im Übergangsbereich zum nördlich anschließenden Landschaftsraum berücksichtigt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung

- *o offene Bauweise*
- *Baugrenzen, s. Planzeichnung*

Begründung

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche ausschließlich durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO definiert. Das Baufenster orientiert sich an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Gebäudekörper des Gesundheitszentrums und liegt außerhalb der zur Bundesstraße bestehenden Anbauverbotszone von 20 m. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Dadurch kann, entsprechend der Lage am Ortsrand, eine aufgelockerte Bebauung gesichert werden.

5.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Festsetzung

- *Entlang der Straße Im Hilingschen sind die privaten Grundstücksflächen innerhalb von 2,55 m, gemessen ab der westlichen Bordsteinkante, von Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten. Zudem sind in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche Einfriedungen jeglicher Art nicht zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrten zu Stellplätzen und für Zuwegungen zu Gebäuden.*

Begründung

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass entlang des einseitig anzulegenden Gehweges eine Fläche von 20 cm Breite verbleibt, die nicht bebaut wird (z. B. durch Einfriedungen, Stützmauern oder Heckenpflanzungen).

Dadurch entsteht im Bereich des Gehwegs ein zusätzlicher Bewegungsraum für Fußgänger und Rollstuhlfahrer. Die festgesetzten Ausnahmen sollen die gemäß Erschließungskonzept für diesen Bereich vorgesehen Zufahrten und Zuwegungen zum geplanten Gesundheitszentrum planungsrechtlich sichern.

5.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Festsetzung

- *Stellplätze und Wertstoffsammelplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell festgesetzten Flächen (St, W) zulässig. Dabei sind Stellplätze, die dem bauordnungsrechtlichen Nachweis dienen, nur außerhalb der Anbauverbotszone der Grundschötteler Straße / B 234 gemäß § 9 Abs. 1 FStrG zulässig. Zusätzliche Stellplätze sind innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.*

Begründung

Auf der Grundlage des derzeitigen Nutzungs- und Bebauungskonzeptes sind innerhalb des Plangebietes 71 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter des Gesundheitszentrums (ohne die 4 geplanten Stellplätze an der Straße Im Hilingschen) sowie für die Abfallentsorgung des Gesundheitszentrums ein Abfall- und Wertstoffsammelplatz vorgesehen. Diese sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze“ zeichnerisch festgesetzt sind. Der abschließende Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsphase. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind Garagen unzulässig. Da das Plangebiet an die Bundesstraße B 234 (Grundschötteler Straße) angrenzt, gilt gem. § 9 Abs. 1 FStrG eine Anbauverbotszone von 20 m. Innerhalb dieser sind Hochbauten jeglicher Art sowie bauliche Anlagen unzulässig. Aus diesem Grund erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Unterteilung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze. Die für das Gesundheitszentrum bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze sind nur auf den Flächen außerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

5.6 Verkehrsflächen

Festsetzung

- *Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie, s. Planzeichnung*
- *Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. Planzeichnung*

Begründung

Zur Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit des Gesundheitszentrums ist entlang der Straße Im Hilingschen ein einseitiger Gehweg vorgesehen, der über eine Breite von 2,35 m, gemessen aber der westlichen Bordsteinkante, verfügt. Da lediglich eine Restfläche des Gehwegs im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt, erfolgt für diesen Bereich die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche. Die Sicherung des geplanten Gehwegs sowie Details zur konkreten Ausgestaltung werden abschließend im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wetter (Ruhr) geregelt. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs und der Grundschötteler Straße (B 234) wird zudem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung folgt den Vorgaben der gem. § 9 FStrG einzuhaltenden Anbauverbotszone und stellt sicher, dass das Plangebiet ausschließlich über die Straße Im Hilingschen erschlossen wird.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Festsetzung

- *Fläche für eine Trafostation, s. Planzeichnung*

Begründung

In Abstimmung mit dem Versorgungsträger soll die im östlichen Plangebiet bestehende Trafostation durch eine neue technische Einrichtung in unmittelbarer Nähe ersetzt werden. Dieser Bereich wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der neuen Trafostation. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt die Integration der Anlage zwischen die geplanten Stellplätze sowie der Abfall- und Wertstoffsammelstelle.

5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung

- *Maßnahme 1 - Wasserdurchlässige Befestigung*
  Die Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine mit offenfugiger Pflasterung, Schotterrasen) zu befestigen
- *Maßnahme 2 - Insektenfreundliche Beleuchtung – Artenschutz*
  Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden

Begründung

Durch die Errichtung Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien soll der Versiegelungsgrad im Plangebiet, im Sinne eines schonenderen Umgangs mit der Ressource „Boden“, minimiert werden. Mittels der Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungskörpern, die einen geringen Ultraviolett – und Blauanteil aufweisen (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampe) wird für nachtaktive Insekten eine bessere Orientierung ermöglicht.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzung

- *Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (*$R'_{w,ges}$*) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume, Büro- und Praxisräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.*

	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	**erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle**	
		Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	**Büroräume und Praxisräume**
Lärmpegelbereich IV	70 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB

Lärmpegelbereich V	75 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB

- *In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlafzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.*
- *Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z. B. Wohnzimmer, Büroräume, Praxisräume), gelten bezogen auf die in der 1. Festsetzung aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der gesamten Außenhülle um 2 dB(A) geringere Anforderungen.*
- *Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.*

Begründung

Zum Schutz sensibler Nutzungen im Plangebiet vor u.a. verkehrsbedingten Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ 11 2019). Es wurden folgende Varianten (Planfälle) untersucht:

- Planfall 0: Ist-Situation ohne Errichtung des Gesundheitszentrums
- Planfall 1: Prognose mit Errichtung des Gesundheitszentrums
- Planfall 2: Prognose mit Errichtung des Gesundheitszentrums und Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Straße Im Hilingschen auf 30 Km/h).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf das Plangebiet, insbesondere durch die Grundschötteler Straße (B 234), bereits im Planfall 0 erhebliche Verkehrslärmpegel einwirken. Die nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Mischgebiete (MI) werden an den Fassaden des geplanten Gesundheitszentrums in den Planfällen 1 und 2 im Tageszeitraum um bis zu 6 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 9 dB(A) überschritten. Aus gutachterlicher Sicht werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenfassaden des geplanten Neubaus empfohlen. Diese haben grundsätzlich das Ziel, wenn die geltenden Schutzwerte im Außenbereich nicht eingehalten werden können, zumindest die schutzbedürftigen Innenbereiche der Gebäude gegen erhebliche Belästigungen durch von außen eindringenden Lärm zu schützen. Hierzu sollen vor allem Beeinträchtigungen der Kommunikation und des Schlafs vermieden werden. Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen zählen vorrangig Schallschutzfenster und andere die Schalldämmung der Außenhülle der Gebäude betreffende Maßnahmen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen. So sind an den Fassaden des geplanten Gesundheitszentrums zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros, die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung ($R'_{w,ges}$) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume, Büro- und Praxisräume.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, beispielsweise in Form einer Lärmschutzwand entlang der Grundschötteler Straße, werden aufgrund der für einen wirksamen Schutz der oberen Geschosse des geplanten Gesundheitszentrums erforderlichen Wandhöhe nicht empfohlen und sind zudem aus stadtgestalterischen Gründen auszuschließen. Aufgrund der Lage innerhalb der zur B 234 bestehenden Anbauverbotszone, wäre eine entsprechende Lärmschutzwand nicht zulässig und auch nicht dauerhaft gesichert.

Die Untersuchungen in Bezug auf den auf das Plangebiet einwirkenden und den vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm haben ergeben, dass diesbezüglich keine Konfliktsituation vorliegt bzw. zu erwarten ist.

5.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung

- *Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. Planzeichnung*
- *Dachbegrünung*
  Im Sondergebiet sind Flachdächer dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Für Flachdächer, deren Flächen für technische Aufbauten/ Solaranlagen vorgesehen sind, kann von einer Dachbegrünung ausnahmsweise abgesehen werden.
- *Pflanzung heimischer Sträucher*
  In der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzung erfolgt ein- bis dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste (s Planzeichnung) zu verwenden.
- *Einzelbaumpflanzungen*
  Im Sonstigen Sondergebiet sind 25 Einzelbäume mit nachfolgenden Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen (Auswahl aus der GALK-Liste): Bäume II. Ordnung HSt, 3xv, StU 18/20 (Pflanzliste, s. Planzeichnung)

Begründung

Mit der Festsetzung von Dachbegrünungen sind grundsätzlich ökologische Vorteile verbunden, die zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (Verminderung von Wärmeinseleffekten) sowie zu einer Reduzierung der Niederschlagsabflussspitzen führen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote dienen dem ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebiets. Die Pflanzung von 25 Einzelbäumen ergibt sich entsprechend dem Umweltbericht aus 23 zu pflanzenden Einzelbäumen gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zusätzlich der zwei erforderlichen Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wetter (Ruhr). Neben ökologischen Gründen ist mit der Anlage einer Hecken-/Gebüschpflanzung im westlichen und südlichen Randbereich der Vorhabenfläche sowie der Festsetzung von 25 Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Plangebiets eine grünraumgestalterische Aufwertung der äußeren Erschließungsanlagen des Gesundheitszentrums verbunden.

6 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden können. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung einbezogen und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden.

Gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Aus gestalterischen Gründen werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften aufgestellt:

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind aus gestalterischen Gründen nur auf den Dachflächen der Gebäude zulässig und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Traufkante der Gebäude einhalten.

7 Umweltbericht / Belange der Umwelt

7.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „MEDIG-Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha und wird aktuell durch eine Wiesennutzung mit randlichen Gehölzstrukturen geprägt. Die vorliegende Planung sieht die Realisierung eines Fachärztezentrums mit Schulungsräumen und altengerechtem Wohnen vor. Das geplante ca. 45 m lange und 27 m tiefe Gebäude wird über die Straße Im Hilingschen erschlossen und befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Südwestlich des Gebäudes ist eine Stellplatzanlage mit rd. 70 Stellplätzen geplant, welche in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Mit dem Vorhaben ist eine Neubebauung im Bereich der Wiesenflächen verbunden. Da die Flächen südwestlich, östlich und nordöstlich angrenzend an das Plangebiet bereits durch Wohn- und Gewerbebebauung geprägt sind, geht von der geplanten Errichtung des Gesundheitszentrums keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes östlich der B 234 aus. Die vorhandenen Gehölze müssen entfernt werden, werden aber vor Ort durch Neuanpflanzungen wieder ausgeglichen.

Auswirkungen auf die Biotopstrukturen im Plangebiet gehen von der Neuausweisung des sonstigen Sondergebietes „Gesundheit und Soziales“ aus. Hier werden die vorhandene Wiesenfläche und die randlichen Hecken und Einzelbäume dauerhaft überprägt. Da lediglich Flächen mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit durch die Planung beansprucht werden, ist dies nicht als erhebliche Auswirkung zu bewerten. Zur Verminderung von Beeinträchtigungen tragen Dachbegrünungen und die Anlage von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise bei. Außerdem ist es vorgesehen, im Bereich des Gesundheitszentrums, insgesamt 25 Bäume (23 Bäume gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan + 2 Bäume gemäß Baumschutzsatzung) zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundschötteler Straße (B 234) sollen mit heimischen Hecken- und Gebüschstrukturen bepflanzt werden. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte kommt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung eine leicht positive Bilanz mit einem Punkteüberschuss von 47,5 Biotopwertpunkten erzielt wird. Ein Kompensationsdefizit, das durch externe Maßnahmen auszugleichen ist, entsteht nicht.

Hinsichtlich der Fauna wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) eine Bewertung möglicher Konflikte der Planung mit dem Artenschutz vorgenommen (UWEDO, UMWELTPLANUNG, DORTMUND 11/2019). Zusammenfassend kann ein Vorkommen aller auf Messtischblatt angegebenen planungsrelevanten Arten sowie die innerhalb der Biotopverbundfläche „Killerbachtal und Schlebuscher Berg“ genannten planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte gehen mit der Planung nicht einher.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 führt zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Neuversie-

gelungen bzw. Teilversiegelungen finden in einem Umfang von ca. 3.250 m² statt, so dass der Boden in diesen Bereichen dauerhaft überprägt wird. Zur Verminderung sieht die Planung wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Stellplätze vor (ca. 940 m²). Da die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt wird, gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser aus. Außerdem sieht die Planung die Anlage von Stellplätzen in wasserdurchlässige Bauweise vor, so dass das anfallende Wasser nicht dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen wird. Zur Sicherung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist während der Bauphase, insbesondere während der Erdbauarbeiten, eine zertifizierte Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durchzuführen.

Auswirkungen auf die klimatische und lufthygienische Situation können durch die Erhöhung des Bebauungsgrades ausgehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern getroffen. Dachbegrünungen können zur Verminderung von Hitzebelastungen / Wärmeinseleffekten beitragen. Weiterhin werden die Stellplatzflächen durch Bäume beschattet. Erhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft entstehen nicht.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch Schall wurde ein Geräusch - Immissionsschutz - Gutachten des ING.-BÜROS FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ (2019) erstellt. Bezüglich des Verkehrslärms werden im Bereich zur Grundschötteler Straße (B 234) die für Mischgebiete (MI) geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Aus diesem Grund sind für das geplante Gesundheitszentrum passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. An den zur Straße Im Hilingschen ausgerichteten Immissionsorten der bestehenden Gebäude ergeben sich durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Gesundheitszentrum Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW). Durch eine Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Straße Im Hilingschen auf 30 km/h können die Überschreitungen aufgehoben werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms werden im Bereich des geplanten Gesundheitszentrums und des untersuchten benachbarten Wohnhauses die nach der TA Lärm für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten. Die Ermittlung und Beurteilung des durch das Planvorhaben zu erwartenden Gewerbelärms kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der benachbarten Wohnhäuser die nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung der geplanten Stellplätze des Gesundheitszentrums eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Lärmschutzgutachtens entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt und somit auch nicht durch die Planung betroffen. Hinsichtlich der Sachgüter (Anlagen der Ver- und Entsorgung) sind ebenso keine Änderungen des Bestandes absehbar. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter gehen von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 nicht aus.

Zusammenfassend gehen von dem Vorhaben unter Berücksichtigung der einzelnen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Ein Ausgleich der Eingriffe ist vollständig innerhalb des Plangebietes möglich.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben hat die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte mit der Planung zu erfolgen. Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) dient der Beurteilung der Planung hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz. Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) (UWEDO, UMWELTPLANUNG, DORTMUND 11/2019) wurde mittels einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die Prognose erfolgt auf der Grundlage vorhandener Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten. Zur Beurteilung der Habi-

tateignung der im Plangebiet befindlichen Flächen, hat am 27.08.2018 eine Ortsbegehung stattgefunden.

Das Plangebiet stellt sich als zusammenhängende Wiesenfläche mit randlicher Gehölzbepflanzung dar. Im nordöstlichen Bereich befinden sich insgesamt vier Bäume (Rosskastanie, zwei Bergahorn, Stieleiche) mit überwiegend jungem Baumalter sowie eine ältere Hainbuche (Stammumfang 142 cm). Einer der zwei Bergahorne war zudem in 1,6 m Höhe gekappt, trieb allerdings wieder neu aus. Innerhalb der Wiese ist ein junger Brombeeraufwuchs erkennbar. Zur nordwestlich angrenzenden Grundschötteler Straße (B 234) ist das Plangebiet durch eine neu angepflanzte Kirschlorbeerhecke sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze durch eine ältere Weißdornhecke begrenzt. Südwestlich schließt ein Wohngrundstück an, welches zum Teil durch Heckenstrukturen (Weißdorn und Flieder) sowie durch außerhalb des Plangebiets gelegene Bäume (Stieleiche, Bergahorn) und Gehölze nahe der Grundschötteler Straße begrenzt wird.

Mit der Planung des Gesundheitszentrums ist im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Verlust der randlichen Heckenstrukturen sowie der Gehölze im Plangebiet auszugehen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums umfasst eine Auflistung potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten und eine Begründung bei den Arten, die aufgrund der nicht gegebenen Habitateignung im Plangebiet ausgeschlossen werden können. Für die auf Messtischblattbasis aufgeführten Vogelarten kann eine Habitateignung und damit auch eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, so dass diese nicht weiter betrachtet werden. Dies begründet sich aus der mangelnden Eignung des Plangebietes für Waldarten und Altholzbewohner (keine Horste, Altnester oder Spechthöhlungen vorhanden), Offenlandarten bzw. Arten der offenen Kulturlandschaft, Gewässerarten, planungsrelevanten gebäudebewohnenden Arten und störungsempfindlichen Gehölz- und Gebüschbrütern. Um den allgemeinen Anforderungen des Artenschutzes gerecht zu werden, muss eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen. Dies wird als textlicher Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich des Vorhandenseins von Fledermäusen können Quartiere von gebäudebewohnenden Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ebenso konnten an den Gehölzen keine geeigneten Höhlungen für waldbewohnende Fledermausarten festgestellt werden, so dass für diese ebenfalls keine Quartiereignung vorliegt. Es ist möglich, dass Fledermausarten das Plangebiet zur Nahrungssuche aufsuchen. Gemäß MKULNV 2010 unterliegen Nahrungs- und Jagdbereiche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, sofern es sich nicht um essenzielle Habitatelemente handelt. Essenziell sind Nahrungshabitate, wenn bei einem Verlust die Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Dies ist hier nicht anzunehmen, da durch den Neubau nur eine kleine Fläche verloren geht und im Umfeld weiterhin ausreichend Flächen für eine Jagd vorhanden sind. Insgesamt können artenschutzrechtliche Konflikte mit Fledermäusen bei Realisierung der Planung ausgeschlossen werden. Als weiterhin zu betrachtendes Säugetier lebt die Haselmaus bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern, an gut strukturierten Waldrändern sowie auf gebüschreichen Lichtungen und Kahlschlägen. Außerhalb geschlossener Waldgebiete werden in Parklandschaften auch Gebüsche, Feldgehölze und Hecken sowie gelegentlich in Siedlungsnähe auch Obstgärten und Parks besiedelt (LANUV 2018). Das Plangebiet ist vornehmlich durch Wiesen geprägt und verfügt nur über sehr wenige Gehölzstrukturen. Eine Eignung für die Haselmaus liegt demnach nicht vor, so dass die Art nicht weiter betrachtet wird. Im Plangebiet und im nahen Umfeld sind keine Stillgewässer (Teiche, Tümpel, Weiher, temporäre Kleingewässer etc.) vorhanden. Somit kann ein Vorkommen der innerhalb der Biotopverbundfläche „Killerbachtal und Schlehbuscher Berg“ angegebenen Amphibienarten Geburtshelferkröte und Kreuzkröte ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann ein Vorkommen aller auf Messtischblatt angegebenen planungsrelevanten Arten sowie

die innerhalb der Biotopverbundfläche „Killerbachtal und Schlehbuscher Berg“ genannten planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Da Vorkommen und/ oder Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung und faunistische Kartierungen im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

7.3 Immissionsschutz

Im vorliegenden Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ 11 2019) wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen" der Stadt Wetter (Ruhr) anhand von schalltechnischen Untersuchungen ermittelt, welcher Verkehrslärm und welcher Gewerbelärm auf das Plangebiet des Bebauungsplans einwirken. Darüber hinaus wurde untersucht, welche Zunahme des Verkehrslärms und welcher Gewerbelärm durch die Nutzung des Gesundheitszentrums zu erwarten sind.

Die Ermittlung und Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt nach der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Die Geräuschsituation im Plangebiet wird vorrangig durch den Straßenverkehr auf der Grundschötteler Straße (B 234) bestimmt, die außerorts eine Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit auf 70 km/h aufweist. Auf Höhe des Plangebietes in Richtung der Ortschaft ist diese auf 50 km/h herabgesetzt. Für die Straße Im Hilingschen besteht keine Beschilderung. Auf Grund deren Ausführung als Sackgasse wird eine Geschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt. Als maßgebliche Immissionsorte wurden mehrere Aufpunkte im Bereich des geplanten Gesundheitszentrums sowie der benachbarten vorhandenen Wohnhäuser gewählt (s. Gutachten, Anlage 4). Das Gutachten unterscheidet 3 Varianten (Planfälle):

- Planfall 0: Ist-Situation ohne Errichtung des Gesundheitszentrums
- Planfall 1: Prognose mit Errichtung des Gesundheitszentrums
- Planfall 2: Prognose mit Errichtung des Gesundheitszentrums und Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Straße Im Hilingschen auf 30 Km/h).

Im Bereich der zur Grundschötteler Straße (B 234) gerichteten Immissionsorte (B1) und (B2) am Wohngebäude Im Hilingschen 3 werden die für Mischgebiete (MI) geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte bereits gegenwärtig (ohne Errichtung des geplanten Gesundheitszentrums, Planfall 0) teilweise deutlich um 3 dB(A) oder mehr überschritten. Die durch das geplante Gesundheitszentrum zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Planfälle 1 und 2) ergeben in Bezug auf diese Immissionsorte Erhöhungen um 1 dB(A), die nicht als maßgeblich eingestuft werden können. Die relativ geringen Erhöhungen sind auf das bereits hohe Verkehrsaufkommen der Grundschötteler Straße zurückzuführen. Vor dem Hintergrund der Verbesserung und langfristigen Sicherung der ärztlichen Versorgung in den Stadtteilen Grundschöttel und Volmarstein ist diese geringfügige Erhöhung hinzunehmen. Im Bereich des geplanten Gesundheitszentrums werden ebenfalls, insbesondere an den zur Grundschötteler Straße gerichteten Immissionsorten (A1) und (A2), die für Mischgebiete geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. An den zur Straße Im Hilingschen ausgerichteten Immissionsorten (B3), (C) und (D) der bestehenden Wohngebäude werden ohne die Errichtung des geplanten Gesundheitszentrums (Planfall 0) die für Mischgebiete (MI) geltenden Schalltechnischen überwiegend eingehalten. Durch die durch das Gesundheitszentrum zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben sich ohne eine Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit (Planfall 1), insbesondere am Wohngebäude Im Hilingschen 3 (Immissionsort B3), Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte. Durch eine Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Straße Im Hilingschen auf 30 km/h (Planfall 2) können die Überschreitungen aufgehoben

werden, so dass eine entsprechende Begrenzung als Schallschutzmaßnahme durchgeführt wird. Bezogen auf das geplante Gesundheitszentrum sind aufgrund der verbleibenden Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Ermittlung und Beurteilung des auf das Planvorhaben einwirkenden Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm. Nach dem Verfahren der TA Lärm wird ermittelt, welche Geräuschimmissionen durch Gewerbebetriebe (Anlagen) im Bereich benachbarter Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnhäuser) einwirken und geprüft, ob durch diese die an den schutzbedürftigen Nutzungen geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Im Bereich des geplanten Gesundheitszentrums und des untersuchten benachbarten Wohnhauses werden die nach der TA Lärm für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte nach dem Berechnungsverfahren der DIN 18 005 eingehalten. Die Beurteilungspegel im Bereich des geplanten Gesundheitszentrums liegen dabei um 3 dB(A) unter denen am untersuchten benachbarten Wohnhaus. Daraus folgt, dass die im zulässigen Maße mögliche Nutzung der gewerblichen Baufläche bereits durch die vorhandenen benachbarten Wohnhäuser eingeschränkt wird. Durch das geplante Gesundheitszentrum ist somit keine weitergehende Einschränkung zu erwarten.

Weiterhin wurde der durch das Planvorhaben zu erwartenden Gewerbelärm untersucht. Hierbei wurden die Stellplätze des geplanten Gesundheitszentrums sowie entsprechende haustechnische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen und Transformator) betrachtet. Hinsichtlich der haustechnischen Anlagen wurden folgende Aufstellungsorte berücksichtigt:

- Lüftungsanlagen, Aufstellung auf dem Dach, z. B. 4 Stück
- Transformator, Aufstellung auf der Südostseite des Gebäudes

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der benachbarten Wohnhäuser die nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung der geplanten Stellplätze und der haustechnischen Anlagen des Gesundheitszentrums eingehalten werden. Da insbesondere der im Tageszeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr, in dem die vorrangige Nutzung des Gesundheitszentrums erfolgt, geltende Immissionsrichtwert, um mehr als 10 dB(A) unterschritten wird, ist mit der Nutzung der geplanten Stellplätze aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes keine Konfliktsituation zu erwarten.

Das Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf das Plangebiet, insbesondere durch die Grundschötteler Straße (B 234), erhebliche Verkehrslärmpegel einwirken, wodurch die nach DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Bezogen auf den Verkehrslärm sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die in Form von passiven Maßnahmen untersucht und angegeben werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 werden aus gutachterlicher Sicht folgende Festsetzungen empfohlen:

- Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung ($R'_{w,ges}$) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume, Büro- und Praxisräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.

	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	**erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle**	
		Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	**Büroräume und Praxisräume**
Lärmpegelbereich I	55 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich II	60 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich III	65 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich IV	70 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich V	75 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB
Lärmpegelbereich VI	80 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 50$ dB	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB
Lärmpegelbereich VII	> 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	$R'_{w,ges} \geq 50$ dB

- In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlafzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.
- Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z. B. Wohnzimmer, Büroräume, Praxisräume), gelten bezogen auf die in der 1. Festsetzung aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der gesamten Außenhülle um 2 dB(A) geringere Anforderungen.
- Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

Der Einsatz aktiver Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der B 234, werden auf Grund der für einen wirksamen Schutz auch der oberen Geschosse des geplanten Gesundheitszentrums erforderlichen Wandhöhen von mindestens 4 m und den damit verbundenen Kosten nicht berücksichtigt. Hinzu kommt, dass eine entsprechende Lärmschutzwand im Bereich der Anbauverbotszone der B 234 liegen würde und somit nicht dauerhaft gesichert wäre.

Weiterhin ist im Bereich der benachbarten vorhandenen Wohnhäuser eine Zunahme der Verkehrslärmpegel zu erwarten. An den zur Straße Im Hilingschen ausgerichteten Immissionsorten der bestehenden Wohngebäude werden bei der erwarteten Erhöhung des Verkehrsaufkommens die geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 2 dB(A) überschritten (vgl. ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ 08 2019, S. 17). Um einer Zunahme an den genannten Immissionsorten entgegenzuwirken, ist auf der Straße Im Hilingschen eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h vorgesehen. Diese Maßnahme erfolgt im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens.

Die Untersuchungen in Bezug auf den auf das Plangebiet einwirkenden und den vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm haben ergeben, dass diesbezüglich keine Konfliktsituation vorliegt bzw. zu erwarten ist.

8 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise wurden in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen:

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetter / Ruhr und dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761.9375.0, Fax. 02761.937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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).

Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Fachdienst Stadtentwicklung der Stadt Wetter (Ruhr) eingesehen werden.

Artenschutz

Gemäß den Anforderungen des allgemeinen Artenschutzes, muss eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen.

Bodenlagernde Kampfmittel

Trotz fehlendem Anhaltspunkt für eine Kampfmittelbelastung besteht ein Restrisiko, sodass insbesondere bei Erdeingriffen besondere Vorsicht geboten ist. Ist bei der Durchführung bodeneingreifender Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geltende Regelungen werden zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Laut § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesstraßen in der Anbauverbotszone Hochbauten jeder Art einschließlich Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen) längs der Bundesstraßen in einer Entfernung

bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

10 Kosten

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten, Fachgutachten etc.) werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Wetter (Ruhr) entstehen durch die Planung sowie die nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten. Die weitere Umsetzung und Durchführung der Baumaßnahmen wird durch den Durchführungsvertrag geregelt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

11 Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

12 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „MEDIG - Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ umfasst eine Fläche von rund 0,4 ha.

Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca. 4.371 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 36 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 18 m²
Summe	**ca. 4.425 m²**

13 Gutachterliche Grundlagen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten und Unterlagen berücksichtigt:

GEOCONSULT, SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAU-, GEO-, UMWELTTECHNIKG, BOCHUM 12/2018

„Gutachten zur Baugrundbeurteilung (Geotechnischer Bericht), zur abfallwirtschaftlichen Erstbewertung von Aushubmaterial und zur Versickerungsbeurteilung für das Projekt „MEDIG“ im Hilingschen in 58300 Wetter“

GEOCONSULT, SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BAU-, GEO-, UMWELTTECHNIKG, BOCHUM 11/2019

Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerungsbeurteilung für das Projekt „MEDIG“ Im Hilingschen in 58300 Wetter / Ruhr

GMA - GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH, KÖLN 01/2018

„Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr)“

ING.-BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ, BUCHHOLZ ERBAU-RÖSCHEL HORSTMANN, BERATENDE INGENIEURE SACHVERSTÄNDIGE PARTG 11/2019

„Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ der Stadt Wetter (Ruhr)“

INGENIEURBÜRO LUDGER TERBRACK 09/2019

„Lageplan – Entwässerung“

UWEDO, UMWELTPLANUNG, DORTMUND 11/2019

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ in Wetter (Ruhr). Umweltbericht“

UWEDO, UMWELTPLANUNG, DORTMUND 11/2019

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG-Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ in Wetter (Ruhr) Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung)“

Wetter (Ruhr), den 17.01.2020