

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12
der Stadt Wetter (Ruhr)
„MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch**

Vorbemerkungen

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist der Begründung zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ein ortsansässiger Internist und Diabetologe hatte am 29.12.2017 die Anfrage eingereicht auf der 4.431 qm großen Fläche zwischen den Straßen Im Hilingschen und Grundschötteler Straße eine komplexe medizinische Versorgungseinheit zu errichten. Hintergrund des Konzeptes zur integrierten ambulanten haus- und fachärztlichen medizinischen Versorgung ist die nachhaltige Sicherung der Gesundheitsversorgung in Grundschöttel und Volmarstein.

2. Verfahrensablauf

Um das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, ist vorab der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Wetter (Ruhr) „Gewerbebetrieb Im Hilingschen“ aufzuheben und gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ nach § 12 Abs. 3 a BauGB zu fassen. Ebenso soll das Verfahren zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung eingeleitet werden.

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 17.05.2018 den Beschluss gefasst, die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums in Wetter-Grundschöttel, Im Hilingschen zu unterstützen. Um das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, sollte die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens vorangetrieben werden. Die Verwaltung wurde damit beauftragt, die Art des Bebauungsplanverfahrens zur weiteren Umsetzung des Planvorhabens zu prüfen und in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festzusetzen.

Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise fand Ende Mai ein Termin mit allen Beteiligten statt und es wurde beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB aufzustellen. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages. In diesem wird unter anderem die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung geregelt und dass die erforderlichen Gutachten und die Bebauungsplanung vom Vorhabenträger auf eigene Kosten zu tragen sind.

Der § 12 Abs. 3a BauGB erweitert den Anwendungsbereich des Durchführungsvertrages für solche Fälle, in denen der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festsetzt und bestimmt, dass im Rahmen der festgelegten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Um in das Verfahren zur Aufstellung des VEPs einsteigen zu können, musste vorab der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Wetter (Ruhr) „Gewerbebetrieb Im Hilingschen“ aufgehoben und gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ nach § 12 Abs. 3 a BauGB gefasst werden.

Am 27.09.2018 wurde somit folgendes durch den Rat der Stadt Wetter (Ruhr) beschlossen:

1. Der Ratsbeschluss vom 14.03.2013 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Wetter (Ruhr) „Gewerbebetrieb Im Hilingschen“ wird aufgehoben.

2. Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch wird beschlossen, für den in dem anliegenden Lageplan schwarz gestrichelt umrandeten Bereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Wetter (Ruhr) aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „MEDIG – Gesundheitszentrum Im Hilingschen“.

3. Es wird beschlossen, die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

Vor der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde durch den Vorhabenträger eine Art Wettbewerb vorgeschaltet, in dem drei Architekturbüros beauftragt wurden, städtebauliche und architektonische Ideen für die Gestaltung und Umsetzung des geplanten Ärztehauses zu entwickeln.

Im Zeitraum vom 20.05.2019 – 31.05.2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden parallel dazu beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 23.09.2019 bis 25.10.2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund von Änderungen wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB notwendig. Diese fand in der Zeit vom 09.12.2019 bis 20.12.2019 in verkürzter Form statt und ergab sich aus der Aufhebung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und den damit einhergehenden Änderungen in der Begründung zum VEP. Parallel dazu erfolgt die erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Am 07.05.2020 wurde der Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Wetter (Ruhr) gefasst und der Bebauungsplan ist nach ortsüblicher Bekanntmachung 10.10.2020 in Kraft getreten.

Fachgutachten im Verfahren:

- Umweltbericht, Büro Uwedo aus Dortmund, November 2019
- Artenschutzprüfung Stufe 1, Büro Uwedo aus Dortmund, November 2019
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, 20.11.2019
- Gutachten zur Baugrundbeurteilung (Geotechnischer Bericht), zur abfallwirtschaftlichen Erstbewertung von Aushubmaterial und zur Versickerungsbeurteilung, Geoconsult Bochum, Dezember 2018
- Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerungsbeurteilung, Geoconsult Bochum, 13. November 2019

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

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 VEP Nr. 12 „MEDIG-Gesundheitszentrum Im Hilingschen“ umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha und wird aktuell durch eine Wiesennutzung mit randlichen Gehölzstrukturen geprägt. 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 wird.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tier/Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche/Boden/Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter untersucht und Minderungsmaßnahme vorgeschlagen.

Da die Flächen angrenzend an das Plangebiet zum größten Teil durch Wohn- und Gewerbebebauung geprägt sind, geht von der geplanten Errichtung des Gesundheitszentrums keine erhebliche Veränderung auf das Schutzgut Landschaftsbild aus.

Im Gegensatz dazu hat die Neuausweisung des sonstigen Sondergebietes auf die Biotopstrukturen schon Auswirkungen. Hier werden die Wiesenflächen und die randlichen Hecken und Einzelbäume dauerhaft überprägt. Da die Flächen jedoch nur mit einer geringeren bis mittleren Wertigkeit durch die Planung beansprucht werden, ist dies nicht als erhebliche Auswirkung zu werten. Zudem sind Minderungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen oder Baumpflanzungen vorgesehen.

Hinsichtlich der Fauna wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Planung einhergehen.

Die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sind durch die Neu- und Teilversiegelungen der Fläche betroffen. Da die Versiegelung aber auf das unbedingt notwendigste Maß begrenzt wurde, gehen von der Planung auch keine erheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter aus.

In Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft ist von Auswirkungen durch die Bebauung auszugehen. Um diese zu mindern wurde auf dem gesamten Gebäude eine Dachbegrünung vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit wurde durch die Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens untersucht. Im Rahmen dessen konnte festgestellt werden, dass bei Einhaltung der geringen Maßnahmen des Lärmschutzgutachtens keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen entstehen.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

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.

4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die wesentlichen Stellungnahmen und Hinweise aus dem vorgenannten Verfahren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

a) Stellungnahme AVU Netz GmbH mit Schreiben vom 29.05.2019, 16.12.2019

Um die Stromversorgung in dem Planungsbereich sicherstellen zu können, bittet die AVU die ausgewiesene Fläche für eine Trafostation auf 4x6m zu vergrößern. Für den Brandfall können in der Regel im Geltungsbereich über einen Zeitraum von ca. zwei Stunden max. 192 cbm/h Löschwasser aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Um zukünftig u.a. die Stromversorgung im Plangebiet sicherzustellen, wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (AVUNetz) beschlossen, die östlich im Plangebiet bestehende Trafostation durch eine neue technische Einrichtung zu ersetzen. Die neue Trafostation soll zwischen der Müllsammelstelle und der geplanten Stellplatzanlage an der Straße Im Hilingschen entstehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB.

Die Hinweise zum Löschwasser wurden in die Begründung mit aufgenommen.

b) Stellungnahme des LWL –Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe mit Schreiben vom 21.05.2019, 30.09.2019, 09.12.2019

Das LWL verweist auf den im Bebauungsplan genannten Punkt „1.0 Bodendenkmalpflege“

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen, Bodendenkmale entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Art von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können verlienen, 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 DSchGNW).

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis wurde im Bebauungsplan mit aufgenommen.

c) Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg Dez. 33, NL Soest, Ländliche Entwicklung, Bodenordnung mit Schreiben vom 28.05.2019, 25.09.2019, 09.12.2029

Die Bezirksregierung Arnsberg teilte mit, dass aus Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und Landesentwicklung für die Maßnahme keine Bedenken und Anregungen bestehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

d) Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW mit Schreiben vom 22.05.2019

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie teilt folgendes mit: die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem Steinkohle verlienen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Stevelling“. Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist hier nicht bekannt.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

e) Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Straßen NRW, Regionalniederlassung Südwestfalen, Außenstelle Hagen mit Schreiben vom 07.06.2019, 24.10.2019, 10.12.2019

Die vorgesehenen Änderungen des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen östlich der B234 (Grundschötteler Straße) im Abschnitt 4 zwischen den Stationen 0,685 und 0,780 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von hier keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise jedoch darauf hin, dass schon zu Beginn der Planungsarbeiten für Baugebiete und andere immissionsempfindliche Gebiete oder Anlagen durch den Planungsträger im Bereich vorhandener oder geplanter Straßen wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen, vor allem durch ausreichende Abstände von den Hauptverkehrsstraßen vorzusehen sind. Unter Hinweis auf die Grundsätze des § 50 BImSchG und den § 1 Abs. 3 und 5 BauGB bitte ich, falls erforderlich, eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine Prüfung, insbesondere in schalltechnischer Hinsicht, über straßenplanerische und anbaurechtliche Belange hinaus, erfolgt von hier nicht.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Baukörper des geplanten Gesundheitszentrums und die auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes definierten Baugrenzen gem. § 23 BauNVO berücksichtigen die nach §9 (1), Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorgeschriebene Anbauverbotszone von 20 m längs der B 234.

Zum Schutz sensibler Nutzungen im Plangebiet vor u.a. verkehrsbedingten Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Untersucht wurden folgende Planfälle:

Planfall 0: ohne Errichtung des Gesundheitszentrums

Planfall 1: Prognose, mit Errichtung des Gesundheitszentrums

Planfall 2: Prognose, mit Errichtung des Gesundheitszentrums und Begrenzung der zul. Höchstgeschwindigkeit von 30km/h auf der Straße Im Hilingschen.

Die schalltechn. Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf das Plangebiet, insbesondere durch die Grundschötteler Straße, bereits im Planfall 0 erhebliche Verkehrslärmpegel einwirken. Die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete werden an den Fassaden des geplanten Gesundheitszentrums im Tageszeitraum um bis zu 6 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 9 dB(A) überschritten. Da am Standort aktiver Lärmschutz u.a. aus stadtgestalterischen Gründen auszuschließen ist, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die als Festsetzungen im VEP aufgenommen wurden. So sind an den Fassaden des geplanten Gesundheitszentrums zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros die im VEP dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen. Im Plangebiet liegen die Lärmpegelbereiche IV und V vor. Weiterhin ist im Bereich der benachbarten Wohnhäuser eine Zunahme der Verkehrslärmpegel zu erwarten. An den zur Grundschötteler Straße gerichteten Immissionsorten werden die für Mischgebiete geltenden SOW bereits gegenwärtig (Planfall 0) teilweise deutlich überschritten. Durch die Erhöhung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ergeben sich für beide betrachtete Planfälle 1 und 2, in Bezug auf diese Immissionsorte, lediglich Erhöhungen um 1 dB(A), die aus Sicht des Schallgutachters als nicht maßgeblich eingestuft werden. 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.

Gegen Wohngebäude werden bei der erwarteten Erhöhung des Verkehrsaufkommens ebenfalls die geltenden SOW um bis zu 2 dB(A) überschritten. Um dieser Zunahme 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.

- f) **Stellungnahme des Landrates des Ennepe-Ruhr-Kreises, Fachbereich II, Finanzen, Kreisentwicklung und Bildung mit Schreiben vom 14.07.2019, 06.11.2019, 14.01.2020**

Untere Abfallwirtschaftsbehörde und untere Bodenschutzbehörde

Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Einrichtung eines medizinischen Versorgungszentrums im Stadtteil Grundschöttel zu ermöglichen.

Hinweise zu Bodenbelastungen für das fragliche Grundstück liegen im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht derzeit nicht vor. Aus altlastentechnischer Sicht bestehen daher keine Einwände der unteren Bodenschutzbehörde gegen die Planung.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes und der Freiflächensicherung ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde jedoch anzumerken, dass die vorgelegte Bebauungsplanung etwa 3.250 qm bisher unversiegelte Fläche beansprucht und dem Naturhaushalt entzieht. Der zugehörige Umweltbericht listet daher verschiedene Kompensationsmaßnahmen auf, die zur Verminderung der Auswirkungen des Flächenverlusts dienen sollen. So ist z.B. vorgesehen, Dachbegrünungen anzulegen, Betriebsflächen durch Rasengittersteine nur wenig zu versiegeln sowie Gehölzstreifen und Einzelbäume zu pflanzen.

Es sind also Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens vorgesehen. Damit die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt werden können, ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde eine zertifizierte Bodenkundliche Begleitung (BBB) während der Bauphase erforderlich. Aus Bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine grundlegenden Einwände gegen die Planung.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag eine Passage aufgenommen worden, dass während der Bauphase insbesondere während der Erbauarbeiten eine zertifizierte Bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen ist. In der Begründung wird darauf hingewiesen.

Untere Wasserbehörde

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung des Plangebietes wird ausgeführt, dass die Versickerungsmöglichkeit der Böden auf dem Plangrundstück beschränkt ist. Aus diesem Grund ist geplant, das Niederschlagswasser im Wesentlichen gedrosselt in den städtischen Mischwasserkanal abzuleiten. Kleinere Teilbereiche (z.B. Stellplätze) sollen über versickerungsfähige Pflaster breitflächig versickern.

Die Ausführungen des Bodengutachters hierzu sind nachvollziehbar. Insofern bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde keine Bedenken gegen die dargestellte Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Planung sieht die Errichtung des MEDIG Gesundheitszentrums vor, welches u.a. Büro- und Praxisräume für mehrere Fachärzte enthält. Für das Vorhaben wurde

auch ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten des Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Bearb.-Nr. 18/188 20.11.2019 erstellt, welches dem Unterzeichner vorliegt.

Immissionsschutzrechtlich bestehen keine Bedenken, da insbesondere die im zulässigen Maße mögliche Nutzung der gewerblichen Baufläche bereits durch die vorhandene benachbarten Wohnhäuser eingeschränkt wird und die geltenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung der geplanten Stellplätze und der haustechnischen Anlagen des Gesundheitszentrums eingehalten werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Landschaftsbehörde

Landschaftsplan:

Der Geltungsbereich befindet sich im Entwicklungsraum 2.14 Schlebuscher Straße/Am Kronen in Wetter-Grundschtötel mit dem Ziel Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. Durch die umliegende Bebauung und die Grundschtöteler Straße ist die betroffene Fläche von der freien Landschaft abgeschnitten. Sofern die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kompensiert wird bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Die Baufeldräumung sollte im Sinne des allgemeinen Artenschutzes im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.

Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Der Umweltbericht enthält keine Eingriffsbilanzierung. Die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes sind notfalls auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen zu ersetzen.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Plangebiet liegt südlich der Grundschtöteler Straße und befindet sich im Übergangsbereich zum nördlich anschließenden freien Landschaftsraum. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Planvorhaben sowie als Maßnahme zum ökologischen Ausgleich, erfolgt parallel zur Grundschtöteler Straße die Anpflanzung eines Gehölzstreifens. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt. Für die Messtischblattbasis aufgeführten Vogelarten kann eine Habitateignung und damit auch eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, so dass diesen nicht weiter betrachtet werden. Dies begründet sich aus der mangelnden Eignung des Plangebietes für Waldarten oder Altholbewohner, Offenlandarten bzw. Arten der offenen Kulturlandschaft, Gewässerarten, planungsrelevanten gebäudebewohnten Arten und störungsempfindlichen Gehölz- und Gebüschbrütern. 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.

Das Plangebiet ist vornehmlich durch Wiesen geprägt und verfügt nur über sehr wenige Gehölzstrukturen. Eine Eignung für die Haselmaus liegt demnach nicht vor, da diese bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern, an gut strukturierten Waldrändern sowie auf gebüschreichen Lichtungen und Kahlschlägen lebt. Zudem sind im Plangebiet und im nahen Umfeld keine Stillgewässer vorhanden. Somit kann ein Vor-

kommen der innerhalb der Biotopverbundfläche „Killerbachtal und Schlebuscher Berg“ angegebenen Amphibienarten Geburtshelferkröte und Kreuzkröte ausgeschlossen werden.

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise zum allgemeinen Artenschutz wurden im VEP berücksichtigt.

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt 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.