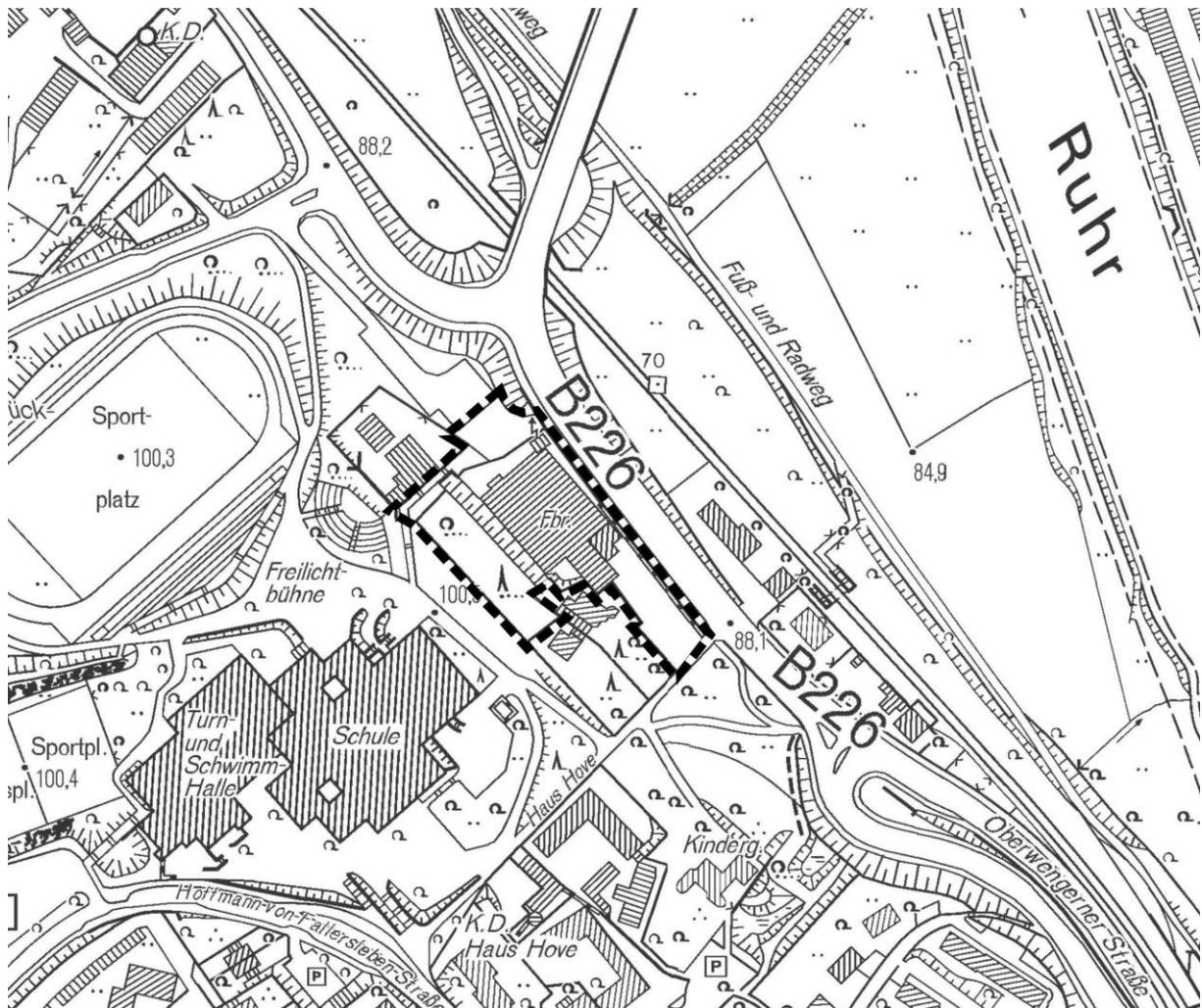


STADT WETTER (RUHR)

Bebauungsplan Nr. 71

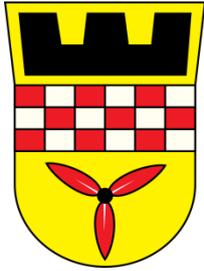
»Haus Hove«

- BEGRÜNDUNG -



Teil A: Städtebaulicher Teil der Begründung

Teil B: Umweltbericht



STADT WETTER (RUHR)

Bebauungsplan Nr. 71

»Haus Hove«

- BEGRÜNDUNG -

ENTWURF

vom 22.12.2021

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

1	Anlass und Ziele der Planung	8
1.1	Planungsanlass	8
1.2	Ziele	8
1.3	Verfahren	8
2	Lage und Grenze des Plangebiets	9
3	Erläuterung zum Plangebiet und zum Umfeld	10
3.1	Lage im Stadtgebiet	10
3.2	Bestandsnutzungen	10
3.3	Äußere und innere Erschließung	11
3.4	Ver- und Entsorgung	11
3.5	Löschwasserversorgung	11
3.6	Geologie und Topographie	11
3.7	Altstandort	11
3.8	Bergbau	12
4	Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben	12
4.1	Landesentwicklungs- und Regionalplan	12
4.2	Landschaftsplan	13
4.3	Flächennutzungsplan (FNP)	13
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	13
4.4.1	Bebauungsplan Nr. 30 „Schulzentrum“	15
4.4.2	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Schulzentrum“	16
4.4.3	Bebauungsplans Nr. 36 „Kreuzung Grundschötteler Straße / Oberwengerner Straße“	17
4.5	Straßenrechtliche Restriktionen	17
4.6	Weitere Fachplanungen	17
5	Geplante Nutzungen	18
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	18

6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	18
6.3	Höhe der baulichen Anlagen	19
6.4	Flächen für Garagen und Nebenanlagen	19
6.5	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.6	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	20
6.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
6.8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
7	Gestalterische Festsetzungen	21
7.1	Werbeanlagen	21
8	Umweltbelange	22
8.1	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	22
8.2	Artenschutzrechtliche Belange	22
9	Baugrund und abfallwirtschaftliche Erstbewertung	24
9.1	Bodeneigenschaften und Böschungssicherung	24
9.2	Abfallwirtschaftliche Erstbewertung	24
10	Schallschutz	25
10.1	Anforderungen an den Schallschutz	25
10.2	Gewerbliche Schallimmissionen	25
10.3	Verkehrliche Schallimmissionen	26
10.4	Schallschutzmaßnahmen	26
10.5	Zusammenfassung Untersuchung der Schallschutzbelange	27
11	Hochwasserschutz / Bundesraumordnungsplan Hochwasser	28
11.1	Generelle Entwicklung und daraus resultierende Auswirkungen	28
11.2	Hochwasserrisiken im Plangebiet	28
11.3	Erhalt Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens	29
11.4	Hochwasserminimierende Aspekte	30
12	Realisierung der Bauleitplanung	30

12.1	Bodenordnung	30
12.2	Kosten	30
13	Verkehrsrechtliche Regelungen	30
14	Hinweise	30
15	Städtebauliche Zahlenwerte	31
16	Gutachten und sonstige Unterlagen	32

Teil B – Umweltbericht

(gesondertes Dokument vom Büro UWEDO – Umweltplanung, Dortmund)

Teil A - städtebaulicher Teil der Begründung

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

Im Ortsteil Oberwengern liegen südwestlich der hier verlaufenden Bahntrasse die ehemaligen Betriebsflächen eines vormals produzierenden metallverarbeitenden Betriebes. Nach der Aufgabe der früheren industriellen Nutzung wurden die baulichen und technischen Anlagen bis auf eine Halle sowie einige Nebengebäude abgerissen und die Fläche zum Teil für den Neubau der klassifizierten Bundesstraße 226, der davon abzweigenden Oberwengerner Straße, der Hoffmann-von-Fallersleben Straße sowie für ein Umspann- und Gaswerk des regionalen Versorgers AVU umgenutzt. Der Rückbau der früheren Gewerbehallen erfolgte gemäß den öffentlich zugänglichen historischen Luftbildern des Regionalverbands Ruhr (RVR) überwiegend bereits in den frühen 1950er-Jahren.

Teilflächen des ehemaligen metallverarbeitenden Betriebs wurde von der Firma Hippenstiel Transporte und Services GmbH erworben und werden heute für Speditions-, Lagernutzungen sowie untergeordnet auch für Büronutzungen genutzt. Teilweise werden die Flächen auch an Dritte untervermietet. Aufgrund fehlender Platzreserven sowie einer großen Nachfrage nach kleineren, unterteilbaren Lagerflächen plant das Unternehmen eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Halle.

Westlich der vorhandenen Halle sollen zusätzliche Lagerflächen und Büros errichtet werden. Im östlichen Bereich der vorhandenen Gewerbehalle ist eine Aufstockung für zusätzliche Büroflächen geplant. Zudem ist im südöstlichen Plangebiet die Errichtung von Stellplätzen und Garagen vorgesehen.

Die baulichen Erweiterungsmaßnahmen sind aufgrund der beengten räumlichen Situation, der bestehenden Nachfrage nach Büro- und Lagerflächen sowie fehlender Gewerbeflächen in der Stadt Wetter (Ruhr) am Standort erforderlich.

1.2 Ziele

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Bebauung auf der gewerblich vorgeprägten Fläche
- Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben an die im Plangebiet ausgeübten gewerblichen Nutzungen
- Errichtung einer neuen teilbegrüntem und standsicheren Böschung entlang der westlichen Plangebietsgrenze
- Berücksichtigung der Belange der nahe gelegenen Wohnnutzungen, Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe)
- Gestalterische Vorgaben für Werbeanlagen
- Sicherung bestehender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des angrenzenden Versorgungsunternehmens (AVU)
- Festsetzung von Kompensationsflächen im Plangebiet zur Umsetzung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs

1.3 Verfahren

Da die geplante Bebauung nicht mit den zeichnerischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 30 „Schulzentrum“, 2. Änderung übereinstimmt und auch nicht auf der Grundlage des in Teilen überlagerten

Bebauungsplans Nr. 36 „Kreuzung Grundschötteler Straße / Oberwengerner Straße“ genehmigt werden kann, liegt gegenwärtig keine Genehmigungsgrundlage für die geplante bauliche Erweiterung vor. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“ aufgestellt. Ein Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Wetter (Ruhr) am 27.09.2018 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde in der Zeit vom 06.05.2019 bis zum 24.05.2019 durchgeführt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Die angestrebte gewerbliche Nutzung ist zudem nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wetter (Ruhr) „Haus Hove“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2 Lage und Grenze des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Haus Hove“ liegt in der Gemarkung Volmarstein, Flur 19, und umfasst die Flurstücke 411, 2168, 2170, 2629, 2630, 2638, 2639, 2642, 2644, 2646 sowie eine kleine Teilfläche des städtischen Flurstücks 2489. Die Größe des Plangebiets umfasst insgesamt rd. 0,73 ha.

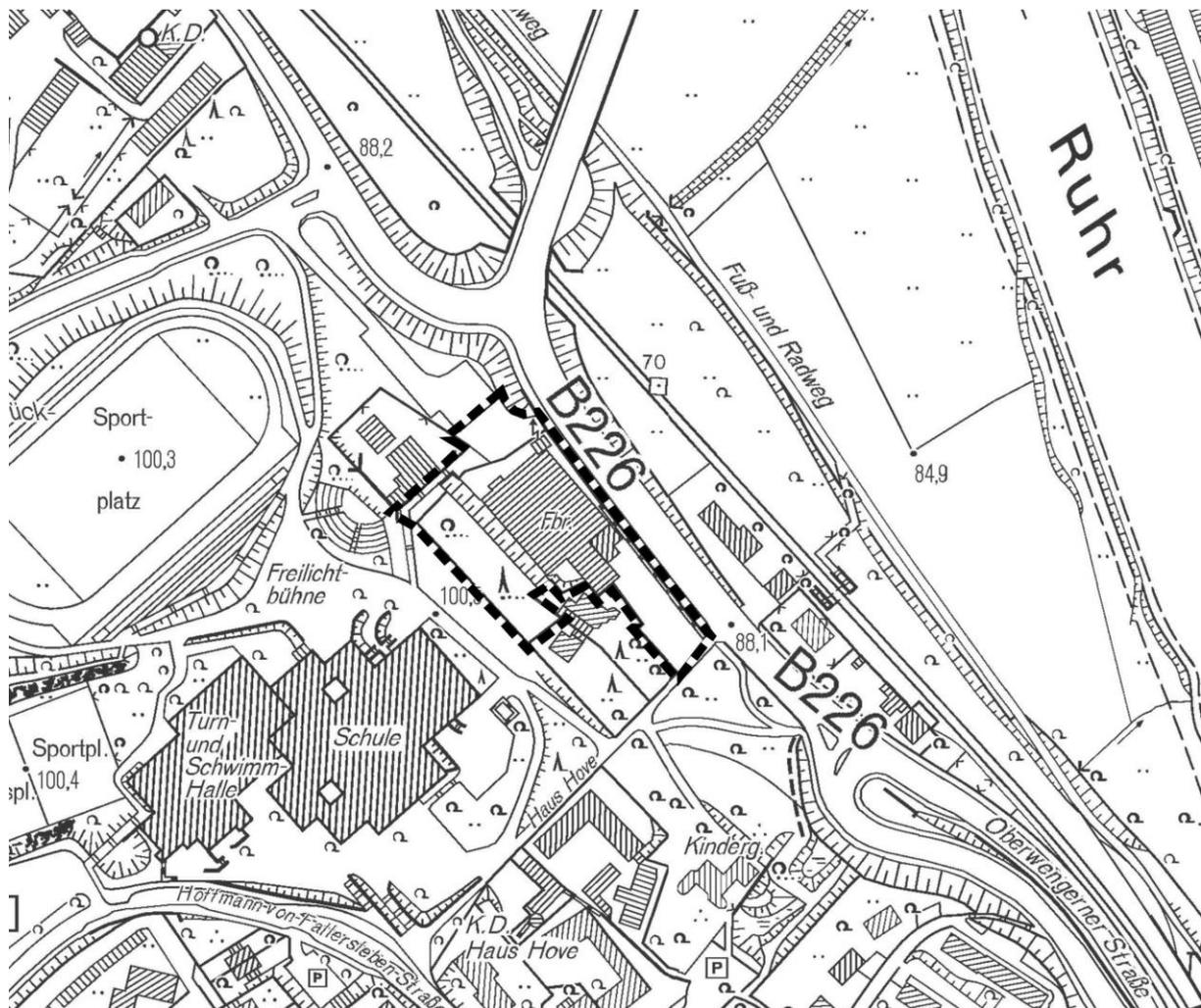


Abb. 1: Geltungsbereich BP Nr. 71 „Haus Hove“

In der Örtlichkeit wird der Geltungsbereich folgendermaßen umgrenzt:

- Im Südwesten durch das Gelände des Geschwister-Scholl-Gymnasiums
- Im Südosten durch die Wohngrundstücke Haus Hove 6 und 8 sowie durch die Straße Haus Hove
- Im Nordosten durch die Oberwengerner Straße (B 226)
- Im Nordwesten durch die von der Hoffmann-von-Fallersleben Straße abzweigende Stichstraße gleichen Namens sowie die Flächen des Versorgungsunternehmens AVU

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem Übersichtsplan (vgl. Abb. 1) sowie aus der Planzeichnung.

3 Erläuterung zum Plangebiet und zum Umfeld

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberwengern in Tallage auf der südwestlichen Seite der Ruhr jenseits der hier verlaufenden Güterbahntrasse und der B 226, die unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzt. Das Stadtzentrum der Stadt Wetter (Ruhr) befindet sich rund einen Kilometer in östlicher Richtung.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hoffmann-von-Fallersleben-Straße, die von der Oberwengerner Straße abzweigt und als Erschließungsstraße für die nahe gelegenen Sport- und Schulflächen sowie die weiter hangaufwärts gelegenen Wohnbereiche dient.

Westlich des Plangebiets liegen die ebenfalls höher gelegenen Flächen des Geschwister-Scholl-Gymnasiums. Diese umfasst das Gelände eine Sporthalle, ein Hallenbad, ein Sportplatz sowie mehrere Tennisplätze. Südlich grenzen zwei Wohngebäude (Haus Hove Nrn. 6 und 8) an das Plangebiet. Das Wohngebäude Nr. 6 befindet sich im Eigentum der Inhaber des Speditionsbetriebes und wird von diesem als Wohnhaus genutzt.

3.2 Bestandsnutzungen

Die Flächen im Plangebiet sind seit dem Beginn der Phase der Industrialisierung vor rund 200 Jahren gewerblich geprägt und im nordöstlichen Teil des Plangebiets überwiegend bebaut und versiegelt. Im westlichen Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zum Geschwister-Scholl-Gymnasium eine unbebaute Böschung, die eine Höhendifferenz von bis zu 10 m aufweist. Die Böschung war bis vor Kurzem mit einem dichten Baum- und Strauchbewuchs bestockt, wurde jedoch in der jüngeren Vergangenheit noch vor dem Beginn des Planverfahrens gerodet und stellt sich nun überwiegend vegetationsfrei dar.

Die aus nordwestlicher Richtung von der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße abzweigende Zufahrtsstraße mündet in eine großflächige Wendeanlage vor der Gewerbehalle. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt unmittelbar südwestlich der Zufahrt ein Umspan- und Gaswerk der AVU.

Die südöstlich der Wendeanlage gelegenen Gewerbeflächen und -hallen werden vom Speditionsbetrieb des Grundstückseigentümers genutzt, bieten aber auch Werkstatt-, Lager- und Büroflächen für weitere Unternehmen. Unter anderem waren bzw. sind hier ein Automatenaufsteller und ein Heizungs- und Sanitärbetrieb angesiedelt. Im östlichen Teil der Gewerbehalle befinden sich weitere Lagerflächen, die von privaten Nutzern (Mietergemeinschaft) angemietet sind. Eine im südlichen Plangebiet gelegene versiegelte Fläche ist über die Straße Haus Hove erschlossen, die in die B 226 mündet.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und im Norden über eine Stichstraße an die nördlich gelegene Hoffmann-von-Fallersleben Straße angebunden. Diese Stichstraße übernimmt die Haupteerschließung des Plangebiets. Die Hoffmann-von-Fallersleben Straße mündet nördlich des Plangebiets in die Oberwengerner Straße (B 226), die eine wichtige Verbindungsfunktion im mittleren Ruhrtal übernimmt und die Stadt Wetter (Ruhr) mit den Nachbarstädten Hagen und Witten sowie mehreren Fernstraßen (BAB 1, BAB 43 u. a.) verbindet.

Südlich des Plangebiets verläuft die untergeordnete Erschließungsstraße „Haus Hove“, die ebenfalls an die Oberwengerner Straße angebunden ist. Über die Erschließungsstraße Haus Hove werden auch die südlich des Plangebiets gelegenen Wohngebäude erschlossen. Zudem wird die Straße unter anderem auch von den Schülern als Fußweg genutzt. Aufgrund der Anbindung an die B 226 sowie des Ausbauszustandes ist die Straße Haus Hove jedoch nur in einem eingeschränkten Umfang für die Erschließung des Plangebiets geeignet.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasser, Gas) liegen in den angrenzenden Straßenzügen und können bei Bedarf in das Plangebiet hinein verlängert und ausgebaut werden. Falls erforderlich, werden die gebietsinternen Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen der Erdbau- und Erschließungsarbeiten neu verlegt und an die geplanten Nutzungen angepasst.

3.5 Löschwasserversorgung

Für den Brandfall können im Geltungsbereich über einen Zeitraum von ca. zwei Stunden maximal 192 m³/h Löschwasser aus dem städtischen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Die weiteren Brandschutzvorgaben sind im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

3.6 Geologie und Topographie

Geologie

Laut Bodenkarte NRW liegen im Plangebiet Pseudogley-Parabraunerden vor. Die Böden im Plangebiet sind jedoch überwiegend durch anthropogene Nutzungen vorbelastet, versiegelt oder teilversiegelt. Im GEOPORTAL.NRW wird die „Wahrscheinlichkeit der Naturnähe“ mit Ausnahme des südwestlichen Böschungsbereichs im Plangebiet als gering angegeben. Hieraus abgeleitet finden sich ausschließlich im Böschungsbereich naturnahe Böden mit einer Schutzwürdigkeit wieder.

Topographie

Die mittlere Geländehöhe liegt im Plangebiet bei rund 90 m über Normalhöhennull (ü NHN). Ausgehend von der Ruhr steigt die Topographie generell in Richtung Südwesten an. Zum westlich gelegenen Schulzentrum besteht ein Geländeversprung von bis zu 10 m Höhe. Die südöstlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind hingegen weitgehend eben.

3.7 Altstandort

Die Flächen im Plangebiet sind im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises als Altstandort unter der Nummer 4610/2200 eingetragen. Es handelt sich dabei um das ehemalige Betriebsgelände einer Maschinenbaufirma, die seit mindestens 1937 auf dem Gelände tätig war und etwa 2015 den Be-

trieb eingestellt hat. Laut dem genannten Verzeichnis liegen keine konkreten Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Bodens vor, jedoch sind aufgrund der langjährigen Nutzung des Geländes durch einen metallverarbeitenden Betrieb Verunreinigungen des Untergrunds sehr wahrscheinlich. Zur besseren Einschätzung dieser potenziellen Bodenverunreinigungen wurde im Rahmen des Planverfahrens eine abfallrechtliche Erstbewertung beauftragt und durchgeführt.

3.8 Bergbau

Im Plangebiet ist ausweislich der den zuständigen Fachbehörden vorliegenden Unterlagen kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Deshalb ist im Plangebiet nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

4 Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben

4.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) wird der Stadt Wetter (Ruhr) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, sind die Flächen innerhalb des Plangebiets überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet an der Schnittstelle zu einem Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich. In Richtung der Ruhr sind im Regionalplan Regionale Grünzüge und Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr

Aktuell wird der Regionalplan Ruhr durch den Regionalverband Ruhr neu aufgestellt. In diesem Zusammenhang werden auch die zeichnerischen Darstellungen des zukünftigen Regionalplans Ruhr überarbeitet. Für das Plangebiet ergeben sich Änderungen, da die Flächen zukünftig vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt werden.

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des seit dem 25.11.1984 wirksamen Landschaftsplans „Witten-Wetter-Herdecke“.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt die Plangebietsfläche als gemischte Baufläche (M) dar.

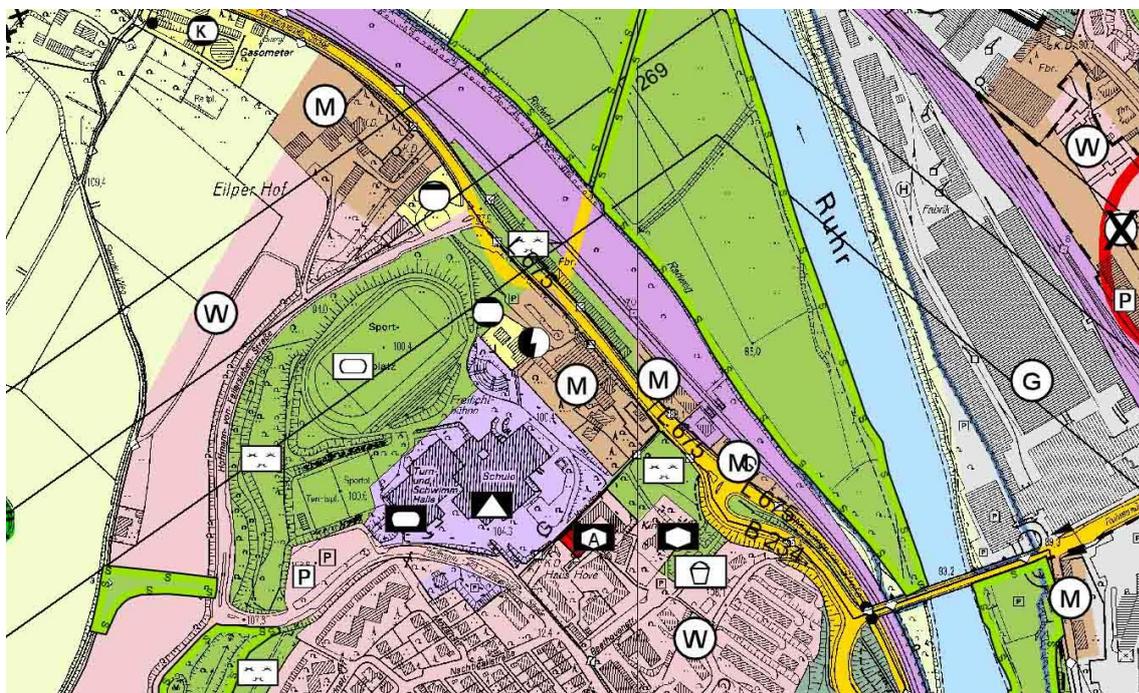


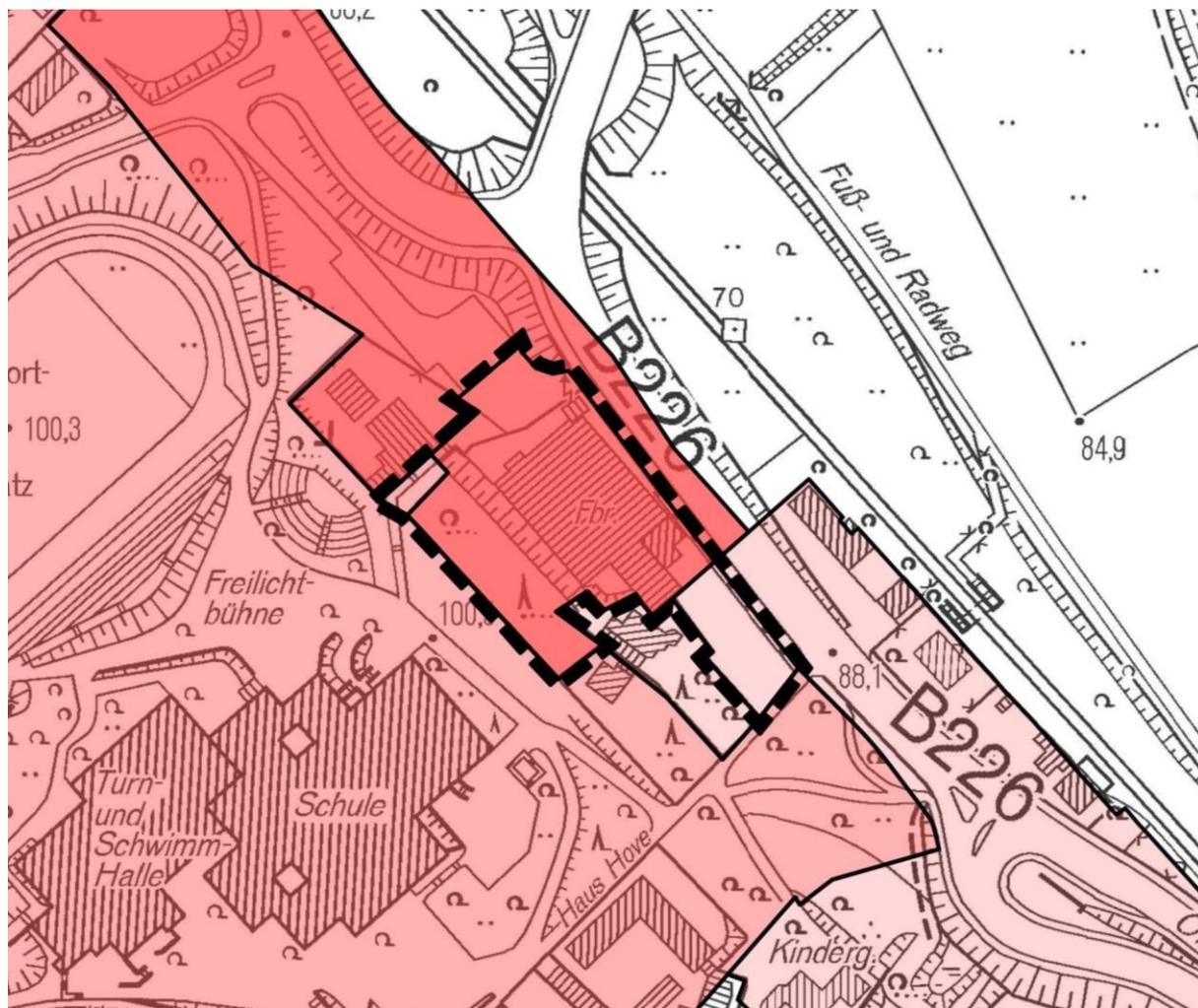
Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr)

Die jetzigen sowie die geplanten gewerblichen Nutzungen entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans „Haus Hove“ im Parallelverfahren geändert. Statt einer gemischten Baufläche (M) wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Haus Hove“ überlagert in Teilen die nachfolgend genannten Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen:

- Bebauungsplan Nr. 30 „Schulzentrum“
- Bebauungsplan Nr. 30 „Schulzentrum, 2. Änderung“
- Bebauungsplan Nr. 36 „Kreuzung Grundschötteler Straße / Oberwengerner Straße“



-  Bebauungsplan Nr. 36 „Kreuzung Grundschtötteler Straße / Oberwengerner Straße“
-  Bebauungsplan Nr. 30 „Schulzentrum“
-  Bebauungsplan Nr. 30 „Schulzentrum“, 2. Änderung
-  Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“

Abb. 4: Bebauungspläne im Nahbereich des BP Nr. 71 „Haus Hove“ – Übersichtsplan

4.4.1 Bebauungsplan Nr. 30 „Schulzentrum“

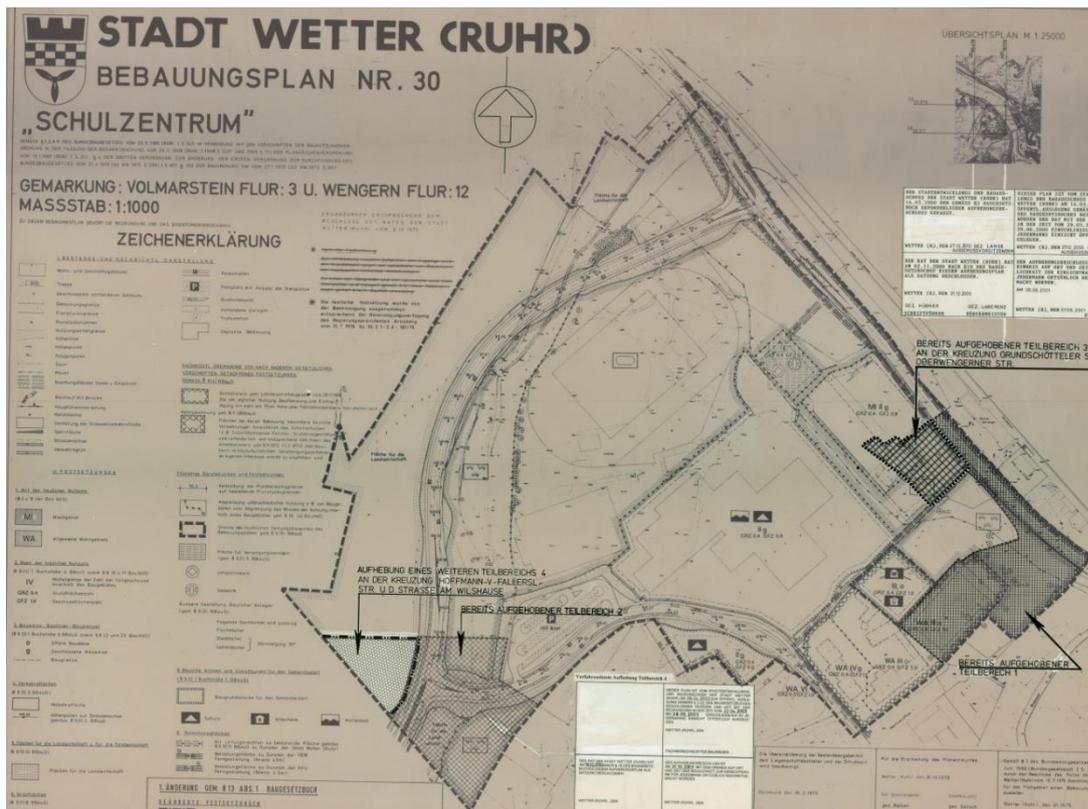


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Schulzentrum“ der Stadt Wetter (Ruhr)

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Schulzentrum“ ist seit 1977 rechtswirksam und wurde primär für das zum damaligen Zeitpunkt geplante neue Schulzentrum aufgestellt. Neben dem Schulgelände umfasst dieser Bebauungsplan jedoch auch verschiedene Flächen im Randbereich des eigentlichen Schulgrundstücks. Dies betrifft auch die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 71 „Haus Hove“ gelegenen Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 30 als Mischgebiet (MI) sowie als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk und Gaswerk sowie als öffentliche Grünflächen festgesetzt wurden.

In den Jahren 2000 und 2001 wurden, bedingt durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Kreuzung Grundschötteler Straße / Oberwengerner Straße“, Teilflächen des heutigen Plangebiets aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Schulzentrum“ wieder ausgegliedert. Dies erfolgte im Rahmen der "Aufhebung Teilbereich 3 an der Kreuzung Grundschötteler Straße / Oberwengerner Straße".

Durch die nachfolgend erläuterte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Schulzentrum“ wurden auch die anderen parallel zur Oberwengerner Straße gelegenen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 30 „Schulzentrum“ überplant, so dass dieser durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Haus Hove“ nicht mehr räumlich betroffen sind.

4.4.2 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Schulzentrum“

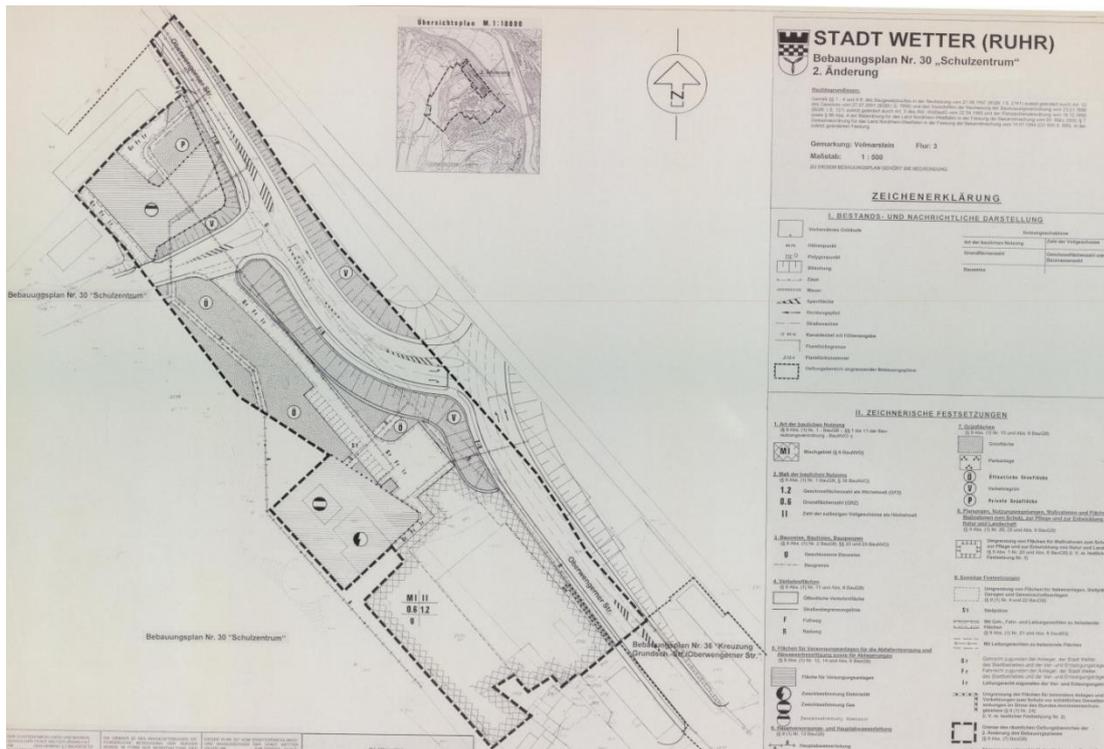


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 30 „Schulzentrum“, 2. Änderung, der Stadt Wetter (Ruhr)

Mit dem Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der B226n - „Neue Ruhrbrücke“ - vom 13.09.2000 musste der Bebauungsplan Nr. 30 „Schulzentrum“ erneut geändert werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Schulzentrum“ sieht für die Zufahrt zum Umspan- und Gaswerk der AVU eine öffentliche Verkehrsfläche vor, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Wetter (Ruhr), des Stadtbetriebes und der Ver- und Entsorgungsträger belastet ist. Im Bereich der heutigen Gewerbehallen ist ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Weiterhin ist eine geschlossene Bauweise mit maximal zwei Geschossen zulässig.

Für das AVU-Umspan- / Gaswerk besteht zudem ein Leitungsrecht. Die Flächen westlich zur Zufahrtsstraße sowie nördlich der Wendeanlage sind als öffentliche Grünfläche, die Böschungsbereiche entlang der Oberwengerner Straße als Verkehrsgrün festgesetzt. Östlich der heutigen Gewerbehallen ist zudem eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz festgesetzt. Eine rund 5 m hohe Lärmschutzwand wurde hier entlang der B 226 bereits realisiert. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Schulzentrum“ wurde am 01.04.2007 rechtswirksam.

Der neue Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“ überlagert die südlichen und südöstlichen Teilbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Schulzentrum“. Statt eines Mischgebiets (MI) wird hier zukünftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

4.4.3 Bebauungsplans Nr. 36 „Kreuzung Grundschötteler Straße / Oberwengerner Straße“

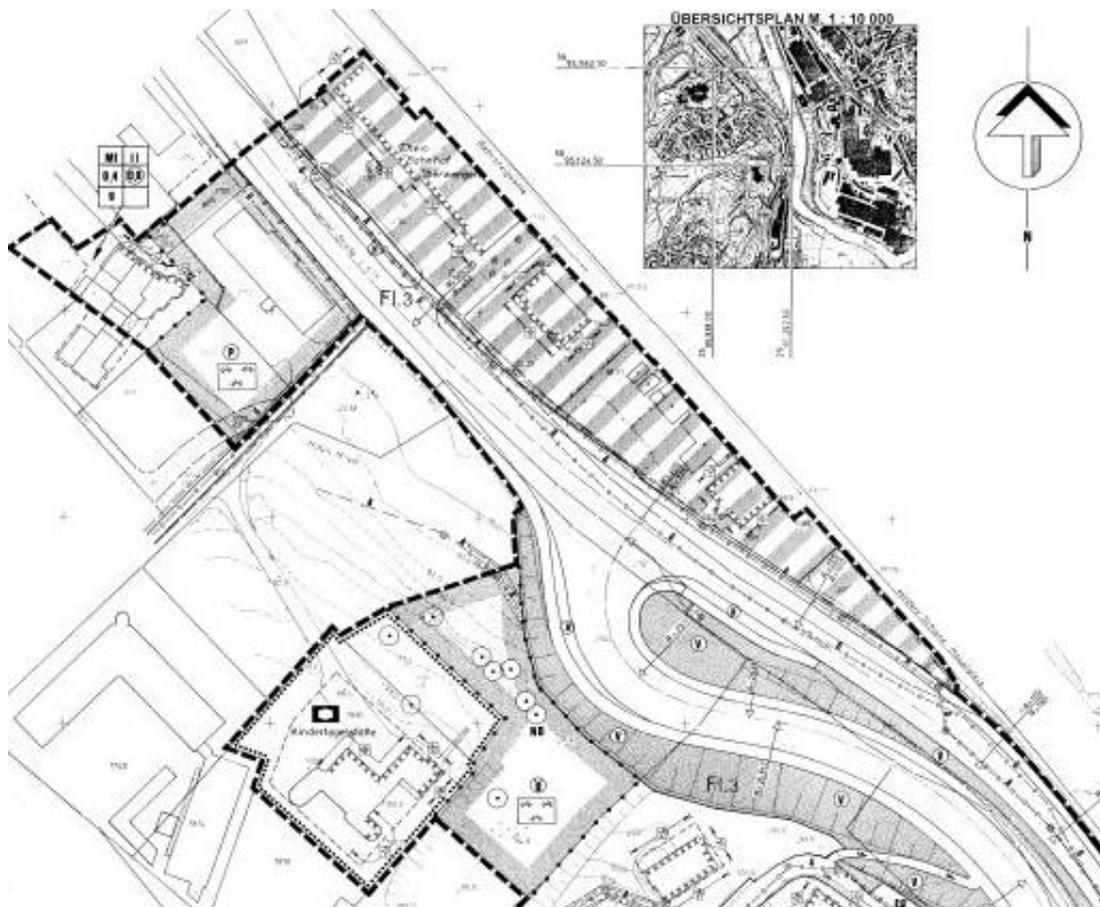


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 36 „Kreuzung Grundschötteler Straße / Oberwengerner Straße“, der Stadt Wetter (Ruhr)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“ überlagert weiterhin den nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Kreuzung Grundschötteler Straße / Oberwengerner Straße“, der in den Jahren 2000 und 2001 aufgestellt wurde. Im Bereich des Wohngebäude Haus Hove 6 ist im Bebauungsplan Nr. 36 ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 als Höchstmaß sowie einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die Flächen zwischen dem Wohngebäude Haus Hove Nr. 6 und der Oberwengerner Straße sind trotz eines parallel zur Oberwengerner Straße gelegenen, mittlerweile abgerissenen Bestandsgebäudes und einer Wegefläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage / Privat“ ausgewiesen.

Der neue Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“ überlagert Teile der privaten Grünfläche und setzt hier ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) sowie eine Fläche für Garagen und Stellplätze fest.

4.5 Straßenrechtliche Restriktionen

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen grenzen an die klassifiziert Bundesstraße 226, die in diesem Bereich als freie Strecke eingestuft ist. Die Vorgaben gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind deshalb zu berücksichtigen.

4.6 Weitere Fachplanungen

Es liegen keine Erkenntnisse über weitere Fachplanungen vor, die der Planung entgegenstehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zudem beteiligt.

5 Geplante Nutzungen

Seitens des Grundstückseigentümers wird eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbehalle geplant. Die Planung sieht westlich der bestehenden Gewerbehalle entsprechende bauliche Erweiterungsflächen vor. Die Halle soll als Lagerfläche für den Speditionsbetrieb des Grundstückseigentümers sowie für weitere Betriebe, unter anderem ein Elektronikfachbetrieb, dienen.

Weiterhin ist die Errichtung von neuen Büroflächen geplant. Hierfür soll auf der der Oberwengerner Straße zugewandten Gebäudeseite ein niedriger Teil der Gewerbehalle um rd. 3 m aufgestockt werden. Die zukünftige Höhe des aufgestockten Bauteils bleibt somit unterhalb der Höhe der heutigen Halle.

Zudem sind im südlichen Plangebiet im Bereich der Grundstückseinfahrt Haus Hove Stellplätze und Garagen für Pkws geplant. Die Garagen und Stellplätze sind für die Eigennutzung sowie als Mietobjekte für die weiteren Nutzer der Gewerbehalle vorgesehen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Im Plangebiet wird aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Aufgrund der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen gilt im eingeschränkten Gewerbegebiet, dass zur Vermeidung von Nutzungs- und Immissionskonflikten nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies sind regelmäßig gewerbliche Nutzungen mit Mischgebietscharakter. Sofern eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen gesichert ist, sind im eingeschränkten Gewerbegebiet neben den das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Tankstellen sind aufgrund der damit verbundenen Ziel- und Quellverkehre unzulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind aufgrund immissionsschutzrechtlicher, stadtfunktionaler und verkehrlicher Aspekte kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Weiterhin sind im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO keine Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergibt sich aus der Lage des Plangebiets außerhalb der im Einzelhandelskonzept der Stadt Wetter (Ruhr) räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) geregelt.

In Anlehnung an die Bestandsbebauung sowie aufgrund der geplanten Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen für die

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und bedarf deshalb keiner gesonderten Begründung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der bestehenden gewerblichen Bebauung und umfassen auch die geplanten Erweiterungsflächen westlich der bestehenden Gewerbehalle.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe berücksichtigt den gewerblichen Charakter der Bebauung. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Bebauung sowie die geplante Gewerbehallenerweiterung wird eine maximale Gebäudehöhe von 98,0 m über NHN festgesetzt. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von rd. 90 m über NHN dürfen die Gebäude zukünftig eine absolute Höhe von rd. 8 m aufweisen. Diese zulässige Höhe berücksichtigt eine für den Gewerbebereich typische Geschosshöhe von rd. 5 bis 6 m und erlaubt zudem den Einbau von gebäudeinternen Portalkränen und anderen betriebsnotwendigen Be- und Entladevorrichtungen. Zudem wird die geplante Aufstockung des Bürotraktes im nordöstlichen Bereich der bestehenden Halle berücksichtigt.

Weiterhin gilt, dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max.}) für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungen) um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachflächen zulässig ist. Werbeanlagen auf dem Dach der Gewerbehalle dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen aus stadtgestalterischen Gründen um maximal 1,5 m überschreiten. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich höhere Werbeanlagen störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würden.

Zur Optimierung der solarenergetischen Möglichkeiten ist für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um maximal 1,5 m zulässig. Solaranlagen dürfen dabei maximal 80 % der Dachflächen einnehmen. Solaranlagen und begrünte Dachflächen sind miteinander kombinierbar und schließen sich nicht gegenseitig aus.

6.4 Flächen für Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch speziell festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Mit den Festsetzungen soll neben dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auch eine übermäßige Flächenversiegelung durch Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Plangebiet begrenzt werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan werden zwei Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese liegen im Übergangsbereich zur südlich angrenzenden Wohnbebauung. Zur Sicherung einer Grünzone sowie zum ökologischen Ausgleich ist in der in der Planzeichnung mit **Raute 1** gekennzeichneten Fläche eine Begrünung mit heimischen Bäumen / Sträuchern zu entwickeln. Es sind hierbei

Arten und Pflanzqualitäten der im Textteil des Bebauungsplans enthaltenen Pflanzlisten zu verwenden. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen keine Fahrzeuge abgestellt und auch keine sonstigen Gegenstände, Transportbehälter und (Bau)Materialien gelagert werden.

Zudem sind aus Gründen des Artenschutzes sowie aufgrund der räumlichen Nähe zur Ruhr und den noch verbliebenen Fragmenten der früheren Flussauenlandschaft für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Hierbei sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (Natriumdampf-Niederdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder warmweißer LED-Lampen) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen und die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

6.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Belastungsflächen festgesetzt. Zugunsten der Anlieger, der Stadt Wetter (Ruhr), dem Stadtbetrieb und den Ver- und Entsorgungsbetrieben sind die mit **(A)** gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht belastet. Weiterhin wird den Ver- und Entsorgungsträgern das Recht eingeräumt, die mit **(B)** gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten. Diese festgesetzten Belastungsflächen orientieren sich am bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 30 „Schulzentrum“, 2. Änderung.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018" einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf.R'w,res) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen usw., zu berücksichtigen.

	maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle	
		Unterrichtsräume	Büroräume
Lärmpegelbereich IV	66 - 70 dB(A)	erf.R'w,res 40 dB	erf.R'w,res 35 dB
Lärmpegelbereich V	71 - 75 dB(A)	erf.R'w,res 45 dB	erf.R'w,res 40 dB

Der Lärmpegelbereich V ist hierbei nur anzuwenden, wenn es sich um schutzbedürftige Räume wie zum Beispiel Büronutzungen ab dem 2. Obergeschoss handelt. Für andere gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel Lagerflächen ist grundsätzlich nur der Lärmpegelbereich IV anzuwenden.

Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann des Weiteren abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

Im Nachtzeitraum hingegen wird der maximal zulässige Wert an einem Immissionsort (Wohnhaus Haus Hove 6, Ost) ausgeschöpft. Daraus folgt, dass südlich der bestehenden Halle im Nachtzeitraum nur außerhalb der in der

Planzeichnung mit **Raute 2** zeichnerisch gekennzeichneten Parkplatzfläche geparkt werden darf, da sonst am betrachteten Immissionsort der maximal zulässige Spitzenschallpegel überschritten wird. Die Abstell- und Abfahrvorgänge beim Parken können, insbesondere aufgrund der Startvorgänge sowie des möglichen Zuschlagens von Kfz-Türen, potenziell lärmintensiv sein.

Auf der Fläche mit der Bezeichnung **Raute 3** ist das Parken von Personenkraftfahrzeugen im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr möglich aufgrund der Entfernung zu den maßgeblichen Immissionsorten. Das reine An- und Abfahren zu diesen Stellplätzen zur Nachtzeit ist über die übrigen Hofflächen, also die mit Raute 2 gekennzeichnete Fläche, möglich.

Aus Sicht des Geräusch-Immissionsschutzes sind die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen möglich bzw. weiterhin möglich.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Neben den Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Plangebiet auch Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll die heutige Böschung entfernt und durch eine teilbegrünte Böschung ersetzt werden. In den zur Anpflanzung mit **Raute 4** gekennzeichneten Flächen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern zu entwickeln. Hierbei sind ebenfalls Arten und Pflanzqualitäten der im Textteil des Bebauungsplans enthaltenen Pflanzlisten zu verwenden. Auch hier gilt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen keine Fahrzeuge abgestellt und auch keine sonstigen Gegenstände, Transportbehälter und Materialien gelagert werden dürfen.

Des Weiteren sind die Dächer der Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Hierbei ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage und Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) zu verwenden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten (Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppeln) sind innerhalb der Dachbegrünung generell zulässig, dürfen in der Summe jedoch maximal 10 % der begrünten Dachflächen einnehmen.

7 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der B 226 und prägt das Bild des Ortsteils Oberwengern sowie das Straßenbild der B 226. Deshalb werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 4 BauO NRW Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 71 aufgenommen. Ziel sind gestalterische Vorgaben für Werbeanlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

7.1 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind im Plangebiet Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Auf dem Dach des im Plangebiet gelegenen Hauptgebäudes (Gewerbehalle) ist oberhalb der Attika eine Werbeanlage (Hauptwerbeanlage) mit einer maximalen Größe von 1,5 m in der Höhe x 4,0 m in der Breite zulässig. Darüber hinaus sind für untergeordnete Nutzungen zwei zusätzliche Werbetafeln (Nebenwerbeanlagen) mit einer jeweiligen maximalen Größe von 5 m² ausschließlich im Fassadenbereich zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Lichtwerbeanlagen aller Art unzulässig. Darüber hinaus müssen im Bereich der angrenzenden Bahnstrecke und der B 226 Verkehrsgefährdungen durch Blendeffekte, Lichtreflexionen etc. zwingend ausgeschlossen werden.

8 Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Inhaltlich soll im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet werden, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen ist. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“ ist Bestandteil dieser Begründung (**Teil B** - Umweltbericht).

8.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Auswirkungen auf die Biotopstrukturen im Plangebiet gehen insbesondere von der geplanten Hallenerweiterung aus. Hier werden die unbewachsenen und / oder vegetationsarmen Flächen dauerhaft überbaut. Im Böschungsbereich befand sich ursprünglich ein Bewuchs aus Tannen, Kiefern und Birken mit einer mittleren Wertigkeit. Deren Rodung wurde bereits vor dem Beginn der Planungen veranlasst und durchgeführt. In den übrigen Bereichen ist das Plangebiet bereits im Ausgangszustand großflächig versiegelt, so dass Veränderungen in diesen Bereichen keine Auswirkungen haben. Da lediglich Flächen mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit durch die Planung beansprucht werden, ist dies nicht als erhebliche Auswirkung zu bewerten.

Da innerhalb des Plangebiets bereits im Rahmen der rechtswirksamen Bebauungspläne eine bauliche Nutzung möglich ist, erfolgt die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch Gegenüberstellung der Festsetzungen mit dem Bebauungsplan Nr. 71. Aus der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes (rechtswirksame B-Pläne) mit dem Planungszustand (B-Plan Nr. 71) entsteht bei Umsetzung der Planung kein Defizit. Vielmehr ist aufgrund der festgesetzten Maßnahmen mit einer geringfügig positiven Eingriffsbilanz zu rechnen.

8.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I 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. Um die Habitateignung der betroffenen Flächen beurteilen zu können, wurde am 14.12.2018 eine Ortsbegehung mit folgendem Ergebnis durchgeführt.

Das Plangebiet ist zu einem Großteil bereits bebaut bzw. durch Verkehrs- und Anlieferflächen versiegelt. Die Erschließung erfolgt überwiegend von Norden über eine Stichstraße, die an die Oberwengerner Straße angebunden ist und an einer Wendeanlage endet. Unversiegelte Bereiche befinden sich hier im Böschungsbereich zur höher gelegenen Oberwengerner Straße (B 226). Die Straßenverkehrsböschung besteht überwiegend aus Gebüschstrukturen wie Baumhasel, Weide und Hundsrose. Randlich ist ein Aufwuchs von Japanischem Staudenknöterich erkennbar. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten aufgrund des jungen Baumholzes keine Höhlungen

festgestellt werden. Zentral gelegen befindet sich die große Gewerbehalle mit vorgelagertem Anlieferbereich, der ebenfalls vollständig versiegelt ist. Der Böschungsbereich südwestlich der Halle wurde bereits gerodet. Die Rodungen haben vor dem Beginn der Planungen stattgefunden. In diesem Bereich befanden sich überwiegend Nadelbäume mit jungem bis mittlerem Baumholz. Südöstlich der Halle grenzt ein Bürogebäude mit Satteldach an. Die diesem Gebäudeteil vorgelagerten Flächen sind ebenfalls vollständig versiegelt und dienen als Parkplatz oder Stellplatzflächen.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde die Halle sowie das Bürogebäude auf eine Eignung als Fledermausquartier bzw. für Gebäudebrüter überprüft. Die Fassaden der Halle bestehen überwiegend aus intakten Betonfertigteilen und größeren Glaselementen, die keine geeigneten Fugen aufweisen, die von Fledermäusen oder Vögeln als Quartier / Brutplatz nutzbar wären. Weiterhin konnten an den Übergängen zwischen Fassade und Dach keine geeigneten, ersichtlichen Spalten vorgefunden werden. Das Bürogebäude weist ebenfalls keine ersichtlichen Spalten auf, die eine Eignung als Fledermausquartier bzw. für Gebäudebrüter darstellen. Insgesamt bestehen somit keine geeigneten Lebensräume für Fledermäuse und Gebäudebrüter.

Die Planung sieht insbesondere einen größeren Hallenanbau südwestlich der bestehenden Gewerbehalle vor. Die Gehölze im Böschungsbereich wurden bereits gerodet. Im Rahmen der Neuplanung ist in diesem Bereich ein Bodenabtrag und eine neue Geländemodellierung erforderlich. Weiterhin ist die Aufstockung des Bürogebäudes sowie die Errichtung von weiteren Garagen in Verlängerung zu den bereits bestehenden Garagen geplant, die keine Eingriffe in bestehende Biotopstrukturen erfordern. Die private Erschließung von Norden sowie die Böschungsgehölze zur B 226 bleiben entsprechend des Bestandes erhalten.

Hinsichtlich der von dem Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren sind insbesondere der Neu- bzw. Umbau der Gewerbehalle und des Bürogebäudes im Plangebiet zu betrachten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums umfasst eine Auflistung potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten und eine Begründung bei den Arten, die aufgrund der nicht gegebenen Habitategnung im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Für die auf Messtischblattbasis bzw. im Biotopkataster und Biotopverbundflächen des LANUV aufgeführten Vogelarten kann eine Habitategnung 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 dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss eine zukünftige Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) generell außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen (s. Hinweis, Planzeichnung).

Hinsichtlich der Fledermäuse 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.

Ggf. nutzen Fledermausarten das Plangebiet zur Nahrungssuche. Gemäß MKULNV 2010 unterliegen Nahrungs- und Jagdbereiche nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, sofern es sich nicht um essenzielle Habitatemente 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 von vornherein ausgeschlossen werden. Da im Plangebiet keine Stillgewässer (Teiche, Tümpel, Weiher, temporäre Kleingewässer etc.) vorhanden sind, kann ein Vorkommen der in der Biotopverbundfläche „Ruhraue bei Wetter und Volmarstein“ angegebenen Amphibienart Kreuzkröte ausgeschlossen werden.

Fazit

Zusammenfassend kann ein Vorkommen aller auf Messtischblatt angegebenen planungsrelevanten Arten sowie der innerhalb der Biotopverbundflächen „Ruhraue bei Wetter und Volmarstein“ und „Ruhraue zwischen Wengern und Wetter“ genannten planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Da Vorkommen bzw. 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. Insgesamt gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aus.

9 Baugrund und abfallwirtschaftliche Erstbewertung

Auf den Flächen für die geplante bauliche Erweiterung der Gewerbehalle befindet sich eine unbebaute Böschung, die eine Höhendifferenz von bis zu 10 m aufweist. Für die geplante bauliche Erweiterung der Gewerbehalle muss die Böschung abgetragen und neu modelliert werden. Deshalb wurde der vorhandene Boden hinsichtlich der Standfestigkeit sowie der chemischen und abfalltechnischen Einstufung fachgutachterlich untersucht (Verf.: Geoconsult, Bochum).

9.1 Bodeneigenschaften und Böschungssicherung

In den oberflächennahen Partien stehen Lockerböden an, die von in Oberflächennähe verwittertem Festgestein unterlagert werden. Zum Abtrag der Böschung wurden verschiedene erdbautechnische Möglichkeiten geprüft. Unter anderem aufgrund der grügestalterischen Vorteile wird seitens des Gutachters eine in der oberen Hälfte begrünzte Böschung mit einer Neigung von 1:1,5 empfohlen. In der unteren Hälfte soll die Böschung mit einer Spritzbetonschale sowie zusätzlichen Erdnägeln gesichert werden.

9.2 Abfallwirtschaftliche Erstbewertung

Zur Erkundung der Art und Zusammensetzung des Untergrundes im Bereich der abzutragenden Böschung wurden insgesamt sechs Kleinrammbohrungen (Rammkernsondierungen) bis zu einer Tiefe von 6,1 m unter der heutigen Geländeoberfläche durchgeführt. Die ausgeführten Bohrungen wurden durchgehend beprobt und drei Mischproben durch die AGROLAB Labor GmbH aus Kiel nach den Vorgaben der LAGA-Richtlinie 2004 analysiert.

Bei der Mischprobe 1 handelt es sich um oberflächennah anstehende Materialien mit humosen und organischen Bestandteilen wie Mutterboden, Humus, Wurzelwerk etc. Die Mischprobe 1 ist trotz gering erhöhter Gehalte an Cyaniden in die Einbauklasse Z 0 gemäß LAGA-Richtlinie einzustufen.

Bei der Mischprobe 2 handelt es sich um oberflächennah anstehende Lockerböden aus Schluffen und Sanden, die frei von organischen Beimengungen sind. Die Mischprobe 2 ist aufgrund gering erhöhter Gehalte an Cyaniden in der Einbauklasse Z 1.1 gemäß LAGA-Richtlinie einzustufen.

Bei der Mischprobe 3 handelt es sich um grobkörnige Kiese im Untergrund sowie die Verwitterungspartien des Sandsteins. Die Mischprobe 3 ist in die Einbauklasse Z 0* gemäß LAGA-Richtlinie einzustufen. Begründet ist

diese Einstufung mit gering erhöhten Gehalten an Kupfer (21 mg/kg), Nickel (32 mg/kg) und Zink (66 mg/kg) im Feststoff, die den Zuordnungswert Z 0 für Sand überschreiten. Die Mischprobe 3 ist deshalb in der Einbauklasse Z 0* gemäß LAGA-Richtlinie einzustufen. Im Ergebnis der abfallwirtschaftlichen Erstbewertung sind die Bodenproben insbesondere vor dem Hintergrund der im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises erfolgten Eintragung als Altstandort unauffällig.

10 Schallschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies betrifft unter anderem den Lärmschutz und ggf. auch andere potenzielle Immissionen. Für den Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“ wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Verf.: Ingenieurbüro für Akustik und Immissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann, Beratende Ingenieure Sachverständige, Dortmund).

10.1 Anforderungen an den Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans müssen aus Sicht des Geräusch-Immissionsschutzes folgende Aspekte nach DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" untersucht werden:

- Untersuchung des durch die geplante Gewerbehallerweiterung im Bereich benachbarter Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnhäuser, Schule) zu erwartenden Gewerbelärms auf Basis von für Gewerbegebiete üblichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln
- Untersuchung des durch die vorhandenen Nutzungen auf der Gewerbefläche im Bereich benachbarter Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnhäuser, Schule) zu erwartenden Gewerbelärms auf Basis der Angaben des Grundstückseigentümers zu den Betriebsvorgängen
- Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms

Gewerbelärm

Für den Gewerbelärm werden im Bereich der gewählten Immissionsorte die nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte durch Ansatz der nach DIN 18 005 gewählten allgemeinen Ausgangswerte eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten. Daraus folgt, dass bezogen auf den Tageszeitraum keine besonderen Einschränkungen erforderlich sind. Im Nachtzeitraum ist dagegen entsprechend der zu Grunde gelegten abgesenkten Ausgangswerte nur eine eingeschränkte Nutzung möglich.

10.2 Gewerbliche Schallimmissionen

Die Untersuchung des Gewerbelärms hinsichtlich der konkreten Nutzung zeigt, dass für die Betriebsvorgänge der im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen im Bereich der Immissionsorte eine Überschreitung der dort geltenden Immissionsrichtwerte weder im Tageszeitraum noch zur Nachtzeit zu erwarten ist. Die Betrachtung der Spitzenpegel verdeutlicht zudem, dass für die Betriebsvorgänge der im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen im Bereich der Immissionsorte eine Überschreitung der dort maximal zulässigen Spitzenschallpegel im Tageszeitraum nicht zu erwarten ist.

Im Nachtzeitraum hingegen wird der maximal zulässige Wert an einem Immissionsort (Wohnhaus Haus Hove 6, Ost) ausgeschöpft. Daraus folgt, dass südlich der bestehenden Halle im Nachtzeitraum nur außerhalb der in der Planzeichnung mit **Raute 2** zeichnerisch gekennzeichneten Parkplatzfläche geparkt werden darf, da sonst am betrachteten Immissionsort der maximal zulässige Spitzenschallpegel überschritten wird. Die Abstell- und Abfahrvorgänge beim Parken können, insbesondere aufgrund der Startvorgänge sowie des möglichen Zuschlagens von

Kfz-Türen, potenziell lärmintensiv sein.

Auf der Fläche mit der Bezeichnung **Raute 3** ist das Parken von Personenkraftfahrzeugen im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr möglich aufgrund der Entfernung zu den maßgeblichen Immissionsorten. Das reine An- und Abfahren zu diesen Stellplätzen zur Nachtzeit ist über die übrigen Hofflächen, also die mit Raute 2 gekennzeichnete Fläche, möglich.

Aus Sicht des Geräusch-Immissionsschutzes sind die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen möglich bzw. weiterhin möglich.

10.3 Verkehrliche Schallimmissionen

Die Untersuchung des Verkehrslärms zeigt, dass die für Gewerbegebiete (GE) herangezogenen schalltechnischen Orientierungswerte an den Immissionsorten sowohl zur Tageszeit als auch zur Nachtzeit überwiegend eingehalten werden. Lediglich an einem Immissionsort (bestehendes Bürogebäude, Bereich der geplanten Aufstockung, 2. OG) wird der schalltechnische Orientierungswert während der hier maßgebenden Tageszeit um + 4 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum hingegen um + 11 dB(A). Auf Grund der Überschreitung sind in diesem Bereich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend erläutert werden.

10.4 Schallschutzmaßnahmen

Hinsichtlich der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen bieten sich folgende unterschiedliche Maßnahmen an:

- Nullvariante, d. h. grundsätzlicher Verzicht auf das Projekt (keine bauliche Erweiterung der vorhandenen Halle, Lager- und Büroflächen, Stellplätze und Garagen)
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, -wall entlang der klassifizierten B 226)
- Passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile wie z. B. der Fenster und Einbau von Lüftungsanlagen)
- Sonstige planerische Maßnahmen (Grundrissorientierung schutzwürdiger Nutzungen etc.)

Die unterschiedlichen Maßnahmen sowie die damit verbundenen Vor- und Nachteile werden nachfolgend erläutert.

Die sogenannte Nullvariante, das heißt der grundsätzliche Verzicht auf die bauliche Erweiterung der vorhandenen Halle sowie die Errichtung von Lager- und Büroflächen, Stellplätzen und Garagen, ist im vorliegenden Fall aus mehreren Gründen keine Alternative. Zum einen ist das Plangebiet bereits mit Gewerbegebäuden bebaut und wird auch seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. An den heutigen gewerblichen Nutzungen würden sich deshalb bei der „Nullvariante“ keine wesentlichen Änderungen ergeben. Vielmehr würde die Möglichkeit entfallen, die weiteren gewerblichen Entwicklungen im Plangebiet sichern und steuern zu können. Zudem sollen aufgrund des bestehenden Defizits an gewerblichen Bauflächen an geeigneten Standorten gewerbliche Entwicklungen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. die Errichtung von zusätzlichen Lärmschutzwänden entlang der Bundesstraße 226 sowie entlang der Bahntrasse der DB AG scheiden in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren aus mehreren Gründen aus. Ein wesentlicher Grund ist, dass die für die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Flächen außerhalb des Plangebiets liegen und sich zudem im Eigentum des Trägers der Straßenbaulast sowie der Deutschen Bahn AG befinden. Auch eine bauliche Erhöhung der bereits vorhandenen ca. 5 m hohen Lärmschutzwand auf die Höhe des 2. OG (ca. 8 bis 9 m) ist aufgrund der sehr beengten Platzverhältnisse, der nachzuweisenden bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, der erforderlichen Gründungsmaßnahmen aufgrund des höheren Gewichts sowie des Winddruckes, aber auch aus gestalterischen

Gründen nicht realisierbar.

Da vorliegend weder die Nullvariante noch aktive Schallschutzmaßnahmen in Frage kommen, sind deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Für die im Plangebiet untersuchten Immissionsorte ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV und V. Da in der bestehenden Halle keine schutzbedürftigen Räume vorhanden sind und durch die vorhandene Schallschutzwand bereits eine flächige Grundabschirmung besteht, ist der Lärmpegelbereich V lediglich im Bereich der geplanten Aufstockung im 2. Obergeschoss relevant. Im Bereich des sonstigen Anbaus ergibt sich im Bereich der Gewerbehalle unabhängig vom Geschoss durchgehend der Lärmpegelbereich IV.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude des Plangebiets eignen sich z. B. folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe, 2018, zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf. $R'_{w,res}$) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.

	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle	
		Unterrichtsräume	Büroräume
Lärmpegelbereich IV	70 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ 40 dB	erf. $R'_{w,res}$ 35 dB
Lärmpegelbereich V	75 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ 45 dB	erf. $R'_{w,res}$ 40 dB

Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben. Die abweichenden Anforderungen können dabei im Sinne der DIN 4109-1 auch in Einzelschritten (dB-scharf) wie folgt berücksichtigt werden:

Anforderung nach DIN 4109-1:2018-01	Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
erf. $R'_w = L_a - K_{Raumart}$	$K_{Raumart} = 30$ dB	$K_{Raumart} = 35$ dB
Mindestanforderung	erf. $R'_{w,ges}$ 30 dB	erf. $R'_{w,ges}$ 30 dB

10.5 Zusammenfassung Untersuchung der Schallschutzbelange

Im vorliegenden Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Haus Hove“ aufgrund der geplanten Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) untersucht, welcher Gewerbelärm durch die im Plangebiet vorhandenen sowie die geplanten Nutzungen im Bereich benachbarter schutzbedürftiger Gebäude zu erwarten ist und welcher Verkehrslärm zusätzlich auf das Plangebiet einwirkt.

Die Untersuchung bezüglich des durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen zu erwartenden Gewerbelärms haben ergeben, dass bezogen auf den Tageszeitraum keine besonderen Einschränkungen erforderlich

sind. Bezogen auf den Nachtzeitraum ist dagegen nur eine eingeschränkte Nutzung möglich. Dies betrifft die erläuterten Regelungen zu den Kfz-Bewegungen auf den Stellplatzflächen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms haben ergeben, dass passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich sind. Diese sind im Bebauungsplan durch die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V entsprechend festgesetzt.

11 Hochwasserschutz / Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01. September 2021 in Kraft getreten. In der kommunalen Bauleitplanung sind die übergeordneten Ziele des BRPH grundsätzlich zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Unter anderem sind die jeweiligen Hochwasserrisiken einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

11.1 Generelle Entwicklung und daraus resultierende Auswirkungen

Gemäß den aktuellen Klimaprojektionen und -prognosen ist davon auszugehen, dass es in Mitteleuropa bis zum Jahr 2100 um einen weiteren Anstieg der Jahresmitteltemperatur in einer Spanne zwischen 1,5 bis 3,7°Celsius kommt. Dadurch ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- die Anzahl, Dauer und Intensität sommerlicher und heißer Tage nimmt zu,
- es kommt zu jahreszeitliche Verschiebungen des Niederschlagsregimes (voraussichtlich mildere Winter mit mehr Regen und weniger Schnee, trockenere, heißere Sommer)
- häufigere und intensivere Extremwetterereignissen (vor allem Hitzewellen, Starkniederschläge, Sturm)

Tatsächlich lassen sich bereits seit Jahren verschiedene Klimaveränderungen beobachten, die nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf den Klimawandel zurückzuführen sind. Exemplarisch sind dies die Erhöhung der Durchschnittstemperatur um rd. 1° Celsius in Deutschland, oder auch die Zunahme von extremen Hitze- und Dürreperioden und Niederschlagsereignissen.

Einen nachhaltigen Vorgeschmack auf die Auswirkungen extremer Niederschlagsereignisse haben der andauernde Starkregen und die darauffolgenden Hochwasserereignisse am 14.07.2021 geliefert, die zu großen Schäden entlang der Ruhr und ihrer Nebenflüsse geführt haben.

11.2 Hochwasserrisiken im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Haus Hove“ befindet sich in der Ruhraue in einer Entfernung von ca. 250 m zur Ruhr.

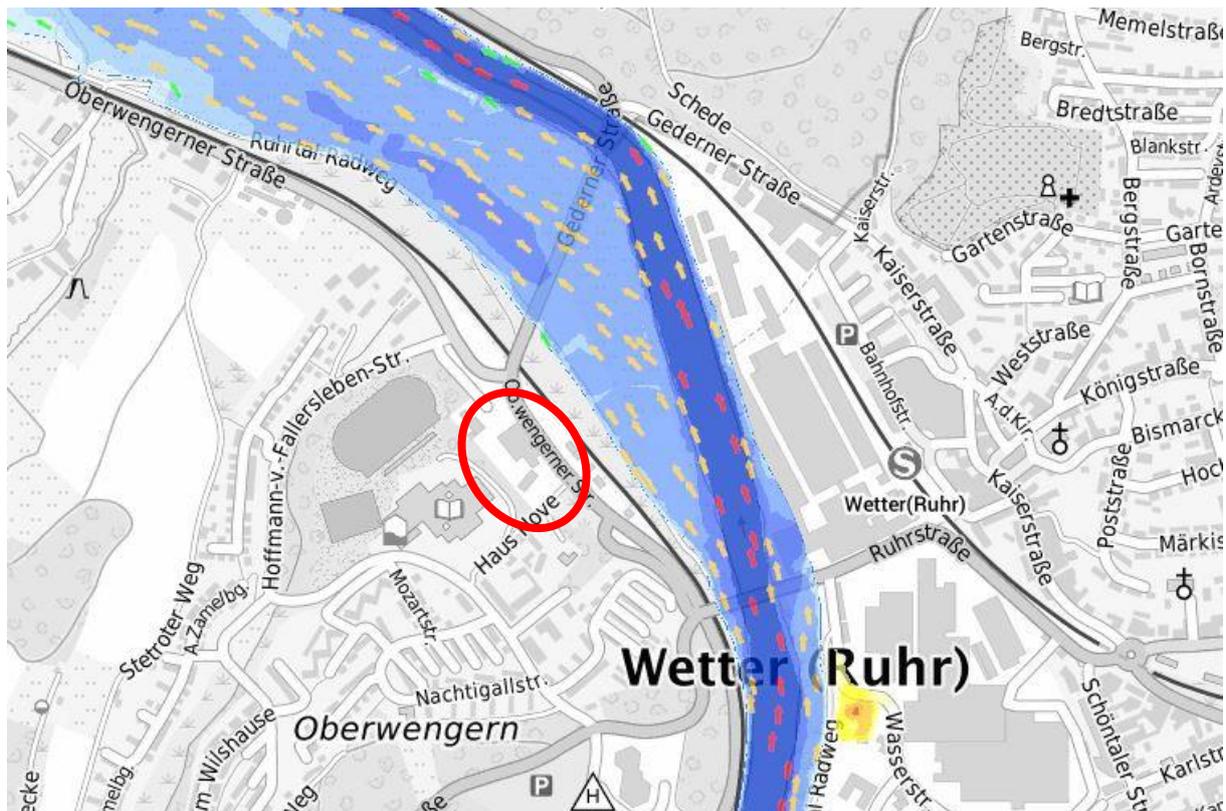


Abb. 4: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen / NRW Umweltdaten vor Ort, 12.2021, ohne Maßstab

Durch die in Hochlage geführte Güterbahnlinie sowie die Bundesstraße 226 ist das Plangebiet von den in den Ruhrauen regelmäßig auftretenden Hochwasserereignissen geschützt. Dies zeigt sich anhand der Auswertung der Kartendarstellung für die Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (HQ 10 – HQ 50). Hiervon ist das Plangebiet wie alle jenseits der Güterbahntrasse liegenden Flächen nicht betroffen. Daraus folgt, dass das Plangebiet durch die anthropogen bedingten Veränderungen in der Ruhraue, hier die Aufschüttung des Bahndamms, ein vergleichsweise geringes Hochwasserrisiko aufweist. Deshalb ist das Plangebiet in den Kartendarstellungen des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen / NRW Umweltdaten vor Ort auch nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Gleiches trifft für die Risikokarte zu. Auch hier ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Haus Hove“ nicht aufgeführt.

11.3 Erhalt Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können im Allgemeinen durch Neuversiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit einer Bedeutung für die Grundwasserneubildung auftreten. Im Plangebiet sind die Böden bereits zu großen Teilen versiegelt und übernehmen keine Funktion für die Grundwasserneubildung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“ wird jedoch eine zusätzliche Bebauung / Versiegelung mit einer Größe von rd. 1.484 m² im Bereich der südwestlichen Böschung zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet insofern gegenüber den bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen eine Neuversiegelung bzw. Teilversiegelung vor.

Das Vorhaben befindet sich jedoch grundsätzlich im Innenbereich und greift in verhältnismäßig geringem Umfang in bestehende Freiflächen ein. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser gehen von der Planung nicht aus.

11.4 Hochwasserminimierende Aspekte

Als hochwasserminimierender Aspekt bzw. Maßnahme wird im Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“ festgesetzt, dass die Dächer der Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Hierbei ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage und Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) zu verwenden. Durch die Dachbegrünung kann ein anteiliger Beitrag zur Retention des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers geleistet werden.

12 Realisierung der Bauleitplanung

12.1 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Haus Hove“ befinden sich im privaten Eigentum sowie im Eigentum der Stadt Wetter (Ruhr) (Teilfläche Flst. Nr. 2489). Für die Realisierung der Planung sind deshalb keine öffentlich-rechtlichen bodenordnenden Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) erforderlich.

12.2 Kosten

Die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung anfallenden Planungskosten (Bauleitplanung, Vermessung, zusätzliche erforderliche Fachgutachten u. a.) trägt der Grundstückseigentümer. Hierzu wurde zwischen der Stadt Wetter und dem Grundstückseigentümer eine Planungsvereinbarung für das Bauleitplanverfahren getroffen. Der Stadt Wetter entstehen durch die Planung sowie die geplante Bebauung keine Kosten.

13 Verkehrsrechtliche Regelungen

Die bestehende Zufahrt über die Straße Haus Hove wird zukünftig verkehrsrechtlich auf 7,5 t beschränkt. Die zwei Anfahrten pro Monat, die von LKW größer 7,5 t aktuell bereits erfolgen, werden über eine verkehrsrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 46 StVO ermöglicht. Die Beschränkung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie aufgrund der zu geringen Dimensionierung der Straße Haus Hove. Für größere Fahrzeuge ist die Straße mangels ausreichender Fahrbahnbreite und mangels eines Gehwegs nicht geeignet. Auch ist die Ein- und Ausfahrt auf die Oberwengerner Straße (B 226) für größere Fahrzeuge problematisch (Ausfahrt unübersichtlich, querender Radverkehr, Weg vom Gymnasium zu den Bushaltestellen Oberwengern Bf.).

14 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Bei einem geplanten Eingriff in den Boden ist die untere Bodenschutzbehörde des EN-Kreises zu beteiligen.

Technische Regelwerke

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

Artenschutz

Um dem allgemeinen Artenschutz 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.

Kampfmittel

Der südliche bzw. südöstliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 71 liegt in einem Bombenabwurfgebiet und ist potenziell durch Kampfmittel belastet. Soweit diese Flächen nach dem 2. Weltkrieg nicht bereits überbaut wurden, sind entsprechende Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich.

Bodenbelastungen

Der Bereich des B-Plans ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises als Altstandort unter der Nummer 4610/2200 eingetragen. Es liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Bodens vor, Verunreinigungen des Untergrunds sind sehr wahrscheinlich. Mögliche Bodenverunreinigungen sind in den nachfolgenden Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Genehmigungspflicht von Werbeanlagen im Bereich der B 226

Werden in den von der Bundesstraße 226 aus einsehbaren Bereichen des Plangebiets Werbeanlagen aufgestellt oder an den Gebäudefassaden angebracht, sind diese in jedem Einzelfall mit dem Träger der Straßenbaulast, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, abzustimmen und von diesem zu genehmigen.

Angrenzende Bahntrasse

Aufgrund der angrenzenden planfestgestellten Bahntrasse können gegen die Deutsche Bahn AG keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder sonstige Ersatzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ggf. erforderliche Schutz- oder Ersatzmaßnahmen im Bereich bestehender und / oder geplanter Gebäude obliegen dem jeweiligen Bauherrn. Bei baulichen Veränderungen in der Nähe der Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG im Rahmen der jeweiligen fach- und / oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

15 Städtebauliche Zahlenwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Haus Hove“ umfasst eine Fläche von rund 7.300 m² (0,73 ha.)

Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)	ca. 0,62 ha
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 0,04
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,07 ha
Summe	ca. 0,73 ha

16 Gutachten und sonstige Unterlagen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten und Unterlagen berücksichtigt:

- Ingenieurbüro für Akustik und Immissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann, Beratende Ingenieure Sachverständige PartnerG: Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Haus Hove“ der Stadt Wetter mit Festsetzung einer Gewerbefläche - Untersuchung des durch die Nutzung der Gewerbefläche im Bereich nächst benachbarter Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Schule) zu erwartenden Gewerbelärms sowie Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms, Dortmund, 15.12.2020
- Uwedo, Umweltplanung Dortmund: „Artenschutzprüfung Stufe I zur geplanten Bebauung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Haus Hove“ in Wetter (Ruhr)“, 01/2019
- Geoconsult: Gutachten zur Untergrundbeurteilung und abfallwirtschaftlichen Erstbewertung von Aushubmaterial für einen Bodenabtrag zur Ergänzung der gewerblichen Nutzung Oberwengener Straße 33, 58300 Wetter, Bochum; 08.Oktober 2020
- Dipl.-Ing. (FH) Michael Birke Ö.B.V. Baumsachverständiger 2020 - Ergebnis Baumuntersuchungen Gehölzstreifen Geschwister-Scholl Gymnasium, Menden, 5. Oktober 2020

Wetter (Ruhr), den 22.12.2021