Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Im rd. 0,73 ha großen Plangebiet sollen westlich vorhandenen Gewerbehalle weitere Lager- und Büroflächen sowie Stellplätzen und Garagen errichtet werden. 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 und entsprechen den Zielen der planerischen Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren aufgestellt und für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 71 „Haus Hove“ der Stadt Wetter (Ruhr) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser ist zu erläutern, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Generell gilt, dass die Umweltbelange im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens umfassend untersucht und berücksichtigt wurden. Dies gilt vor allem für die Belange des Artenschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, potenzielle Bodenbelastungen sowie für die wasserrechtlichen Belange. Im Ergebnis gehen von dem Vorhaben unter Berücksichtigung der einzelnen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Ein Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Plangebiets möglich.

2. Anregungen der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen geäußert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die **Rechte der Nachbarschaft** verletzt würden. Ein **Vertrauensschaden** und eine **Wertminderung** der angrenzenden Grundstücke seien zu beklagen. Dies ist nicht der Fall. Durch den Bebauungsplan Nr. 71 werden nach erfolgter Abwägung der öffentlichen sowie der privaten Belange weder Rechte der Allgemeinheit noch private Rechte erkennbar verletzt. Es liegen auch kein „Vertrauensschaden“ und keine erkennbaren Wertminderungen vor.

Die in der Begründung beschriebenen Rahmenbedingungen, u. a. zur Historie, seien falsch. Die Öffentlichkeit werde **getäuscht**. Auch dies ist nicht der Fall. Der in der Begründung des Bebauungsplans beschriebene Rückbau früherer Gewerbehallen in den 1950er-Jahren basiert auf der Auswertung historischer Luftbilder des Regionalverbands Ruhr (RVR). Auf Luftbildern aus dem Jahr 1926 ist im Plangebiet eine dichte Bebauung mit Gewerbegebäuden zu sehen. Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen werden in der Begründung zudem detailliert erläutert und es werden vor allem auch keine falschen Angaben gemacht.

Des Weiteren wird auf unklare bzw. fehlende **Untervermietungen** und **Genehmigungen**, andere Betriebssitze des Eigentümers und der ansässigen Gewerbetreibenden, missbräuchliche Nutzungen einer Garage und andere eigentumsrechtliche und betriebswirtschaftliche Details hingewiesen. Diese Punkte sind für das Bebauungsplanverfahren jedoch nicht relevant, da der Plan hiervon unabhängig aufgestellt wird. Ggfls. fehlende Genehmigungen sind im Rahmen späterer Genehmigungsverfahren einzuholen oder zu berichtigen.

Es wird auf vermeintliche **Bodenbelastungen** hingewiesen. Der Stellungnahme wurde gefolgt und zur besseren Einschätzung potenzieller Bodenverunreinigungen wurde eine abfallrechtliche Erstbewertung durchgeführt. Im Ergebnis sind die Bodenproben insbesondere vor dem Hintergrund der im Verzeichnis der Flächen mit

Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises erfolgten Eintragung als Altstandort unauffällig.

Auch würden **Gefahrgüter** im Plangebiet gelagert. Dies ist jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplans. Die Anforderungen an den Transport und die Lagerung von gefährlichen Stoffen sind generell sehr hoch, richten sich jedoch nach der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und anderen bau-, verkehrs- und umweltrechtlichen Vorgaben.

Es wird auf einen vormals vorhandenen **Wald**, eine nicht genehmigte **Rodung** eines **Biotops** sowie zahlreiche darin lebende **Tierarten / Artenschutz** und generell schädliche **Umweltauswirkungen** wie veränderte **Wasserläufe** hingewiesen. Der Stellungnahme wurde gefolgt und eine artenschutzrechtliche Untersuchung sowie ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag beauftragt. In dem Böschungsbereich befand sich ursprünglich ein Bewuchs aus Tannen, Kiefern und Birken mit einer mittleren Wertigkeit, deren Rodung jedoch vor der Erarbeitung des Umweltberichts und der Untersuchung der Artenschutzbelange durchgeführt wurde. Deshalb sind nachträglich keine fundierten Aussagen zur Wertigkeit des ursprünglichen Böschungsbewuchses mehr möglich. Für die auf Messtischblattbasis bzw. im Biotopkataster und Biotopverbundflächen des LANUV aufgeführten Vogelarten kann eine Habitateignung und damit auch eine Betroffenheit ausgeschlossen werden. Auch hinsichtlich der Fledermäuse können Quartiere von gebäude- oder waldbewohnenden Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Laut Umweltbericht gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus.

Auf dem angrenzenden Schulgrundstück komme es zu weiteren **Baumfällungen** und Umweltschäden. Auch dieser Punkt wurde im Rahmen der Planungen untersucht. Gemäß beauftragter Baumuntersuchung befinden sich hier ca. 45 Jahre alte Bäume. Bäume, die den Abstand nach Nachbarrechtsgesetz NRW einhalten, sind nicht oder nur geringfügig von der Abgrabung beeinträchtigt. Bei Bäumen, die unmittelbar am Zaun stehen, sind durch die nach § 910 BGB zulässigen Wurzelentfernungen auch stärkere Schäden möglich, weshalb diese Bäume vorsorglich unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben entnommen werden sollten.

Des Weiteren wird die **Erschließung** des Plangebiets über die Straße Haus Hove (auch schwere Lkw) sowie die fehlende Berücksichtigung der Schallschutzbelange bemängelt. Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt jedoch schon bereits heute über eine von der Hoffmann-von-Fallersleben Straße abzweigende Stichstraße. Die Straße Haus Hove ist aufgrund der geringen Breite und der Zufahrtssituation in die B 226 lediglich als Nebenerschließung geeignet und wird zukünftig verkehrsrechtlich weiter eingeschränkt.

Auch der Umgang mit den **Schallschutzbelangen** wird bemängelt. Die Belange des Schallschutzes wurden jedoch im Rahmen zweier Schallschutzgutachten (Bebauungsplan und Baugenehmigung) umfassend untersucht und durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Im Schallgutachten werden die zu berücksichtigenden Schallschutzbelange auch detailliert erläutert. Dies betrifft vor allem die angrenzenden Wohnnutzungen. Aus schalltechnischer Sicht sind die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen auch zukünftig möglich.

Auch sei eine **LKW-Waschstraße** nicht berücksichtigt und der **Abstandserlass** werde nicht angewendet. Die Waschstraße ist jedoch nicht mehr geplant, so dass eine Berücksichtigung entfällt. Der Abstanderlass ist für den vorliegenden Bebauungsplan irrelevant, da hier von vornherein ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt wird.

Es wird des Weiteren angemerkt, dass die Auswirkungen der geplanten **Abgrabung** für die Hallenerweiterung nicht ausreichend untersucht seien. Dies ist jedoch nicht der Fall. Potenzielle Auswirkungen wurden fachgutachterlich untersucht. Zum Abtrag der Böschung wurden verschiedene erdbautechnische Möglichkeiten geprüft. Unter anderem aufgrund der grüngestalterischen Vorteile wird eine in der oberen Hälfte begrünte Böschung mit einer Neigung von 1:1,5 empfohlen. In der unteren Hälfte soll die Böschung mit einer

Spritzbetonschale sowie zusätzlichen Erdnägeln gesichert werden. Dadurch kann ein Abrutschen verhindert werden.

Die **Höhenentwicklung** der Gebäude sei unklar. Ebenso eine geplante **Entsiegelung**. Auch dies ist nicht der Fall. Es werden im Bebauungsplan einheitliche maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die zu entsiegelnden und zu bepflanzenden Flächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und somit eindeutig von anderen Nutzungen abgegrenzt.

Es werden des Weiteren Zweifel an der **Erforderlichkeit** der Planung geäußert, da andere GE-Gebiete gar nicht ausgelastet seien. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die baulichen Erweiterungsmaßnahmen sind aufgrund der beengten räumlichen Situation, der generellen Nachfrage nach Büro- und Lagerflächen und fehlender Gewerbeflächen in der Stadt Wetter (Ruhr) am Standort erforderlich. Die Nullvariante ist im vorliegenden Fall keine sinnvolle Alternative.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Der **Landrat des Ennepe-Ruhr-Kreises, Untere Abfallwirtschaftsbehörde und Untere Bodenschutzbehörde,** weist darauf hin, dass die Planung hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes und der Freiflächensicherung zu begrüßen ist. Es wird zudem auf den vorhandenen Altstandort mit der Nummer 4610/220 (ehemalige Maschinenfabrik) hingewiesen. Der Anregung wurde gefolgt und die Begründung des Bebauungsplans sowie der Umweltbericht wurden im Hinblick auf die Bodenbelastungssituation entsprechend ergänzt. Zur besseren Einschätzung dieser potenziellen Bodenverunreinigungen wurde eine abfallrechtliche Erstbewertung durchgeführt. Im Ergebnis sind die Bodenproben unauffällig.

Seitens der **GASCADE Gastransport GmbH** wird um weitere Beteiligung gebeten, falls externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Dies ist nicht der Fall.

Aus der Sicht der **AVU Netz** bestehen keine Bedenken. Auch im Brandfall kann über einen Zeitraum von 2 Stunden maximal 192 m³/h aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Im südöstlichen Bereich verläuft eine Wassertransportleitung DN 250 und ein Niederspannungskabel in gleicher Trasse, die nicht überbaut werden dürfen und die über die Eintragung eines Leitungsrechts gesichert werden sollen, um im Störungsfall die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Der Anregung wurde gefolgt und die Leitungstrasse zeichnerisch festgesetzt.

Der **Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Südwestfalen, Außenstelle Hagen**, hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass die B 226 im Bereich des Plangebiets als freie Strecke klassifiziert ist. In den Bebauungsplan wird deshalb ein Hinweis auf die geltende Genehmigungspflicht von Werbeanlagen in den von der B 226 aus einsehbaren Bereichen aufgenommen.

Die **Bezirksregierung Arnsberg** weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über einem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Übelgönne“ befindet. Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.

Die **Deutsche Bahn AG** weist auf die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Immissionen hin, dass keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB AG geltend gemacht werden können und die DB AG bei baulichen Veränderungen in der Nähe von Bahnanlagen rechtzeitig zu beteiligen ist. Aufgrund der bereits planfestgestellten Bahntrasse können gegen die Deutsche Bahn AG grundsätzlich keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder sonstige Ersatzmaßnahmen geltend gemacht werden können. 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 bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl entspricht der Zielsetzung des BauGB einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Planung des Erweiterungsbaus im Bereich des bereits gewerblich genutzten Geländes entspricht diesen Zielsetzungen (Nachverdichtung). Da die Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter einhergeht, die Planung der Erweiterung eines bzw. mehrerer bestehender Gewerbebetriebe dient und das Planungskonzept soweit möglich bereits Ausgleichsmaßnahmen vor Ort vorsieht, ist eine vertiefende Prüfung von anderweitigen Planungsalternativen nicht erforderlich.

Wetter (Ruhr), den 20.06.2022