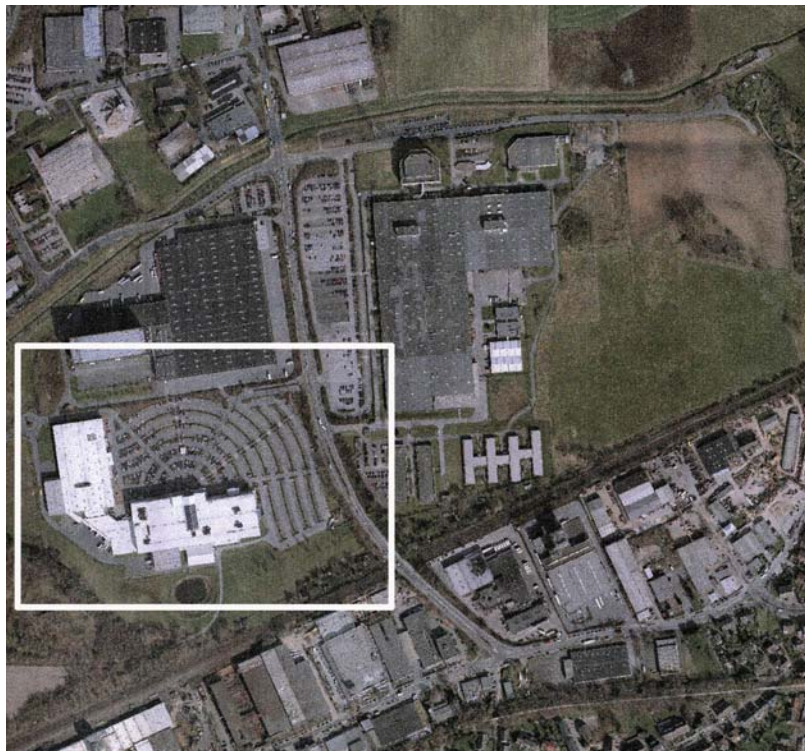


STADT WITTEN

BEBAUUNGSPLAN „IM RÜDINGHAUSER FELD“, 2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Planfassung vom 08.12.2011



Planverfasser:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln

BEGRÜNDUNG

1.	Allgemeines	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Verfahren	4
1.3	Geltungsbereich	5
2.	Vorgaben zur Planung	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bebauungspläne	7
2.3.1	Bebauungspläne im Geltungsbereich des BP Nr. 132/2	7
2.3.2	Bebauungspläne außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 132/2	8
2.4	Verträglichkeitsstudie Erweiterung des Einrichtungshauses Ostermann	8
2.5	REHK Östliches Ruhrgebiet	9
3.	Begründung der Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Zulässige Nutzungsarten	11
3.3	Abgrenzung der Baugebiete	11
3.4	Maß der baulichen Nutzung	12
3.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
3.6	Verkehrliche Erschließung	13
3.6.1	Stellplätze	13
3.6.2	Verkehrliche Anbindung/ Verkehrsströme	13
3.7	Begrünung	14
3.7.1	Bindungen für Bepflanzungen	14
3.7.2	Gebäudeeingrünung	14
3.7.3	Stellplatzanlage	14
3.7.4	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	14
3.8	Heizungsanlagen	14
4.	Technische Erschließung	14
5.	Umweltbelange	15
5.1	Auswirkungen auf den Menschen	15
5.2	Auswirkungen auf Wasser und Boden	16
5.3	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Ortsbild	16
5.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	17
5.5	Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Flächen / Elemente	17
5.6	Artenschutz	17
6.	Fachbeiträge	18

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im östlichen Stadtgebiet liegt am Rande des Stadtteils Witten-Annen einer der Standorte des überregional bedeutsamen Einrichtungshauses Ostermann. 50.000 m² Verkaufsfläche (VKF), landesplanerisch abgestimmt, verteilen sich auf ein Einrichtungshaus und einen Selbstabholermarkt. Zu dem gesamten Standort des Bebauungsplanes „Im Rüdingerhauser Feld“ gehören weiterhin ein Hochregallager und ein Auslieferungsgebäude.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Rüdingerhauser Feld“ mit Satzungsbeschluss vom 11.06.2007 und Bekanntmachung am 04.06.2009 wurde die festgesetzte Verkaufsfläche des Bebauungsplans „Im Rüdingerhauser Feld“ von 40.000 m² auf 50.000 m² (Kernsortiment 44.000 m², Randsortiment – nicht zentrenrelevant 3.000 m², Randsortiment – zentrenrelevant 3.000 m²) erhöht, sowie die überbaubaren Grundstücksflächen der neuen Entwicklung in der Lage, jedoch nicht in der Größe, angepasst. Mit der 1. Änderung wurde auf neuere, quantitative und qualitative Entwicklungen der Branche und des Einrichtungsmarktes reagiert. In den 1990iger Jahren hatten sich erhebliche Veränderungen bei den durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der Möbeleinzelhandelsbetriebe ergeben. So stieg z. B. die Durchschnittsfläche der größten 10 Betriebe von ca. 40.000 m² (1993) auf ca. 56.000 m² (2000) mit dem Ergebnis, dass das Einrichtungshaus Ostermann mit seinen 40.000 m² (1991) im Vergleich relativ weit zurück fiel.

Nun strebt das Unternehmen erneut eine Vergrößerung der Verkaufsfläche an. Die angestrebte Verkaufsfläche von 65.000 m² ist unter dem Gesichtspunkt der besonderen Wettbewerbssituation der Firma Ostermann für eine langfristige Standortsicherung des „Rüdingerhauser Feldes“ unverzichtbar.

Die besondere Wettbewerbssituation des Wittener Standortes liegt darin, dass die Firma Ostermann zwei unterschiedliche Marktsegmente bedient. Diese sind das Vollservice-Segment mit dem Einrichtungshaus Ostermann und das Mitnahme-Segment mit dem Möbelhaus Trends. Für diese Vertriebstypen muss sich die Firma Ostermann mit unterschiedlichen Konkurrenten auseinandersetzen. Im Vollservice-Einrichtungsbereich sind als Hauptkonkurrenten die Firma Hardeck in Bochum und die Firma Zurbrüggen in Herne zu sehen. Im Mitnahme-Möbelbereich sind dies die Firma IKEA, insbesondere mit der Filiale in Dortmund und die Firma Hardeck mit dem Vertriebstyp „Hardi SB-Möbel. Die angestrebte Gesamtfläche von 65.000 m² am Wittener Standort unterteilt sich in die Bereiche „Möbelhaus und Küchenhaus“ (49.000 m²), „Möbel - Mitnahmemarkt“ (14.500 m²) sowie „Möbel - Lagerverkauf und gewerbliche Nutzungen“ (1.500 m²).

Die 65.000 m² Fläche für das Einrichtungshaus werden benötigt, da die beiden Hauptkonkurrenten Hardeck und Zurbrüggen sehr unterschiedliche Konzepte haben und sich die Firma Ostermann aus regionalen Wettbewerbsgründen mit den Stärken beider Mitbewerber additiv auseinandersetzen muss. Das Konzept sieht vor, die Stärken beider Mitbewerber in einem Standort zu vereinen. In dem Marktsegment Mitnahme-Möbel wird der gesamte Markt von der Firma IKEA beherrscht. Die verschiedenen IKEA-Häuser im Ruhrgebiet bewegen sich alle in einer Verkaufsfläche zwischen 15.000 m² und 20.000 m². Der Hardi SB-Möbelmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von 12.000 m² ohne kundenbegehbare Lager. Um diesbezüglich ein vergleichbares Angebot bieten zu können, wird hier eine Fläche von 15.000 m² (inklusive kundenbegehbare Lager) benötigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der besonderen Lage im Wettbewerb des mittleren und östlichen Ruhrgebiets die Verkaufsfläche von 65.000 m² für zwei Teilsegmente des Möbelmarktes unbedingt erforderlich ist, um den Standort Witten dauerhaft als attraktive Einkaufsstätte für Möbel und Einrichtungszubehör zu erhalten. Im beschlossenen Masterplan Einzelhandel der Stadt Witten wird auf Seite 102 eine Funktionsergänzung bzw. ein moderater Ausbau für den Standortbereich Ostermann bereits empfohlen. Ebenso ist im regionalen

Einzelhandelskonzept (REHK) auf Seite 62 der Standort als regional bedeutsamer Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Für die angestrebte Vergrößerung können innerhalb der Bestandsobjekte rund 5.000 m² Verkaufsfläche aktiviert werden. Weitere 4.000 m² Verkaufsfläche können durch die Aufstockung des Küchenhauses um eine dritte Etage gewonnen werden und bis zu weiteren 8.000 m² durch Anbau eines Erweiterungsgebäudes im Bereich des Küchenhauses auf dem derzeit als Stellplatz benutzten Bereich innerhalb der im Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“ 1. Änderung festgesetzten Baugrenzen. Daraus ergibt sich, dass das Flächenprogramm innerhalb der Baugrenzen realisiert werden kann. Unter Berücksichtigung von Stellplatzmöglichkeiten in Teilgebieten des im Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“ als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichs, können die notwendigen Stellplätze auf den vorhandenen Flächen untergebracht werden. Des Weiteren soll mit der Bebauungsplanänderung ein Lagerverkauf im oben genannten Gewerbegebiet legalisiert werden. In diesem Bereich wird die bestehende Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Rüdingerhauser Feld“ übernommen und geringfügig angepasst.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die geplanten Erweiterungen aufgrund der ersten Detailplanungen auf dem im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“ der Stadt Witten bereits festgesetzten Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe – Typ Einrichtungshaus“ an der Brauckstraße unter Berücksichtigung eines Teilbereiches des festgesetzten Gewerbegebietes zusätzlich untergebracht werden können. Erforderlich ist allerdings eine Änderung des Bebauungsplans „Im Rüdingerhauser Feld“, 1. Änderung hinsichtlich der Verkaufsflächengröße, die zurzeit auf 50.000 m² begrenzt ist (s. a. Kapitel 2.3) sowie Änderungen im Bereich des Gewerbegebietes.

1.2 Verfahren

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung handelt, soll das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Da die zulässige Grundfläche durch dieses Änderungsverfahren nicht verändert wird, kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB angewendet werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Beschluss vom 21.09.2010 ausgeführt, dass die Anwendung von § 13a BauGB auch bei der Überplanung von größeren Plangebieten nicht ausgeschlossen ist, wenn in dem Änderungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauO NW nicht geändert wird, noch bei Durchführung des Änderungsbebauungsplans voraussichtlich zusätzliche Flächen versiegelt werden. Da das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“, 1. Änderung nicht geändert wird, sondern die Erhöhung der Verkaufsfläche auch ohne zusätzliche Maßserhöhung möglich ist, ist die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB mit den sich daraus ergebenden verfahrenserleichternden Folgen statthaft.

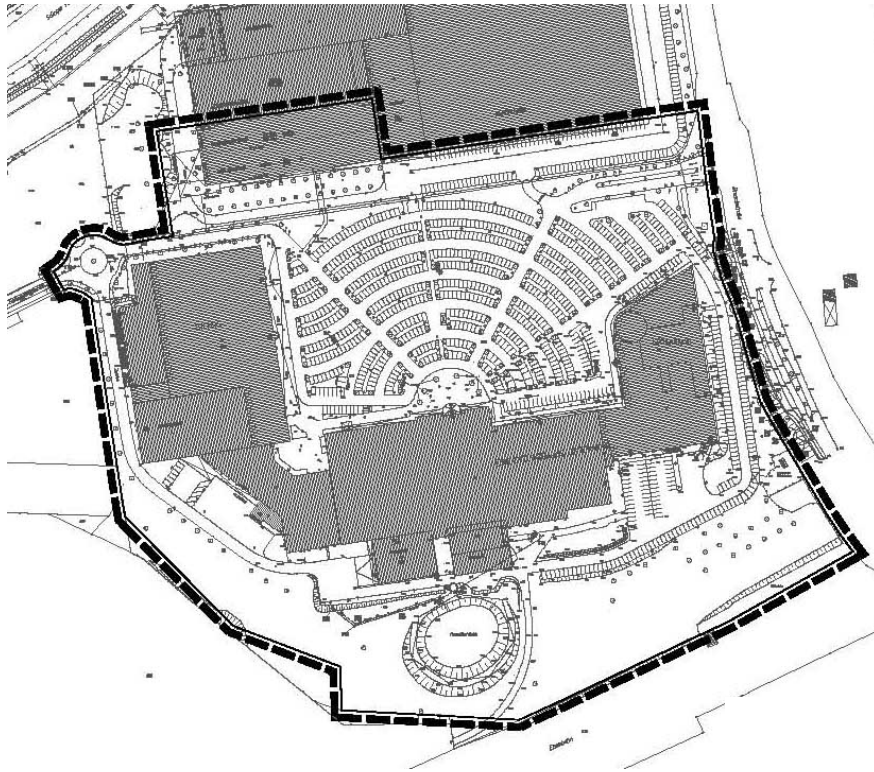
Des Weiteren wurde im Verfahren eine allgemeine Vorprüfung im Sinne des § 3 c Satz 1 und 2 UVPG durchgeführt. Als Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls lässt sich festhalten, dass *„keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Erweiterung des Einrichtungszentrums Ostermann, d.h. durch Neuausweisung überbaubarer Grundstücksfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches und durch die Erweiterung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche in Verbindung mit einer hinzukommenden Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. BauNVO zu erwarten sind. Auch lassen sich dadurch keine besonderen negativen Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ableiten.“*

Somit begründet der zu ändernde Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines UVPpflichtigen Vorhabens nach dem UVPG oder Landesrecht, so dass vor diesem Hintergrund keine vertiefende Umweltprüfung durchzuführen ist. Gleichzeitig wird aufgrund dieser Rahmenbedingungen ein beschleunigtes Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13a BauGB möglich.“

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das komplette Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Rüdingerhauser Feld“. Ergänzt wird dieser Bereich um einen geringfügigen Teil des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes. Folgende Flurstücke (alle Gemarkung Rüdingerhausen, Flur 8) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Rüdingerhauser Feld“, 2. Änderung: tlw. 502, 503, tlw. 504, 505, tlw. 506, 507, 510, 521, 527, tlw. 582 (Wendeanlage der Fredi-Ostermann-Straße). Die Flurstücke 502, 504 und 506 stellen den Erweiterungsbereich dar. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Rüdingerhauser Feld“, 2. Änderung



2. Vorgaben zur Planung

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan - GEP 2001) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis / Märkischer Kreis) stellt das Plangebiet als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Da § 24a LEPro (nach diesem dürften Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nur innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs und nicht in einem GIB liegen) nicht mehr als Ziel der Landesplanung, sondern nur noch als Grundsatz anzusehen ist (siehe Entscheidung des OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009), ergeben sich aus dem derzeit planungsverbindlichen Regionalplan keine dem Vorhaben entgegenstehenden Ziele der Landesplanung. Entsprechend Ziel 13 des Regionalplanes sind Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe „vorrangig aus den Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zu entwickeln. Nach Abs. 2 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten standörtlich konzentriert werden. Abs. 1 ist nicht als zwingendes Ziel, sondern als anzustrebender Grundsatz formuliert und kann in Verbindung mit Abs. 2 als Standortvorgabe auch für die Erweiterung als positiv gewertet werden. Es handelt sich um eine bestehen-

de standörtliche Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, so dass die Regionalplanung keine dem Vorhaben entgegenstehende Ziele formuliert.

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 15.08.2011 gestellt. Mit Datum vom 07.10.2011 hat der Regionalverband Ruhr (RVR) in seiner landesplanerischen Stellungnahme erklärt, dass das Vorhaben wie bereits oben geschrieben dem § 24a LEPro dahingehend widerspricht, dass der Planstandort sich nicht in einem regionalplanerisch als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesenen Raum sondern in einem GIB befindet. Da im Regionalen Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet und angrenzenden Bereichen (REHK) der Planstandort als regionalbedeutsamer Möbelstandort ausgewiesen ist, für die Erweiterung in der REHK-Sitzung am 09.09.2011 in Hagen ein regionaler Konsens erzielt werden konnte und die Erweiterung nur die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente betrifft, hält auch der RVR die Abweichung von den Vorgaben des § 24a LEPro für vertretbar.

2.2 Flächennutzungsplan

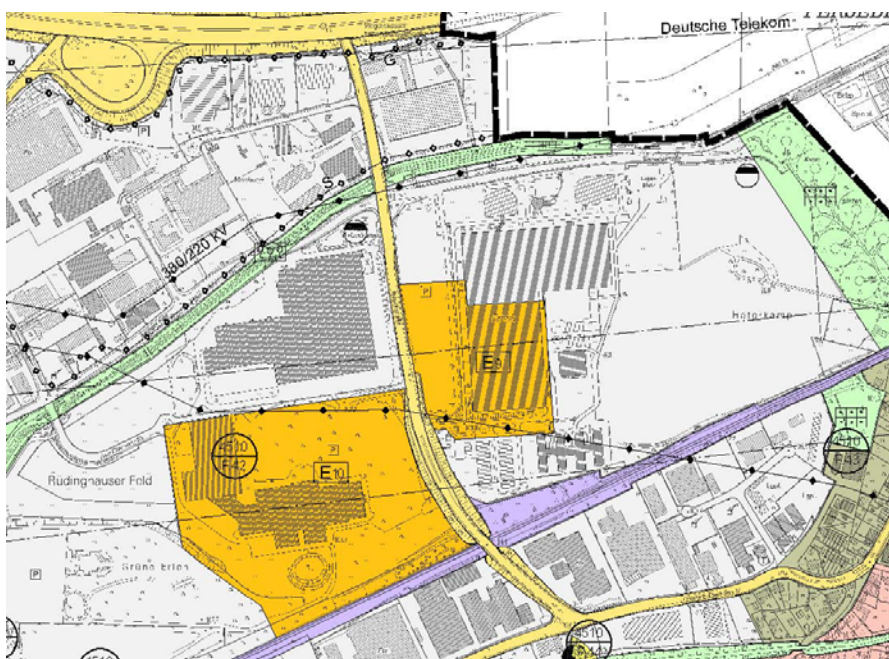
Im Vorfeld der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“ wurde mit der Änderung 132/1 des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Witten die Voraussetzung geschaffen, die 1. Bebauungsplanänderung aus dem FNP gemäß § 8 BauGB zu entwickeln. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung war dabei deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des BP Nr. 132/1. Änderung „Im Rüdingerhauser Feld“.

Der im Jahre 2009 neu aufgestellte und nun rechtskräftige FNP übernahm inhaltlich diese Planung. Für den Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan nun dar:

- Sonderbaufläche Möbelhaus mit bis zu 50.000 m² Verkaufsfläche inklusive 6.000 m² Randsortimente, davon 3.000 m² zentrenrelevante Sortimente

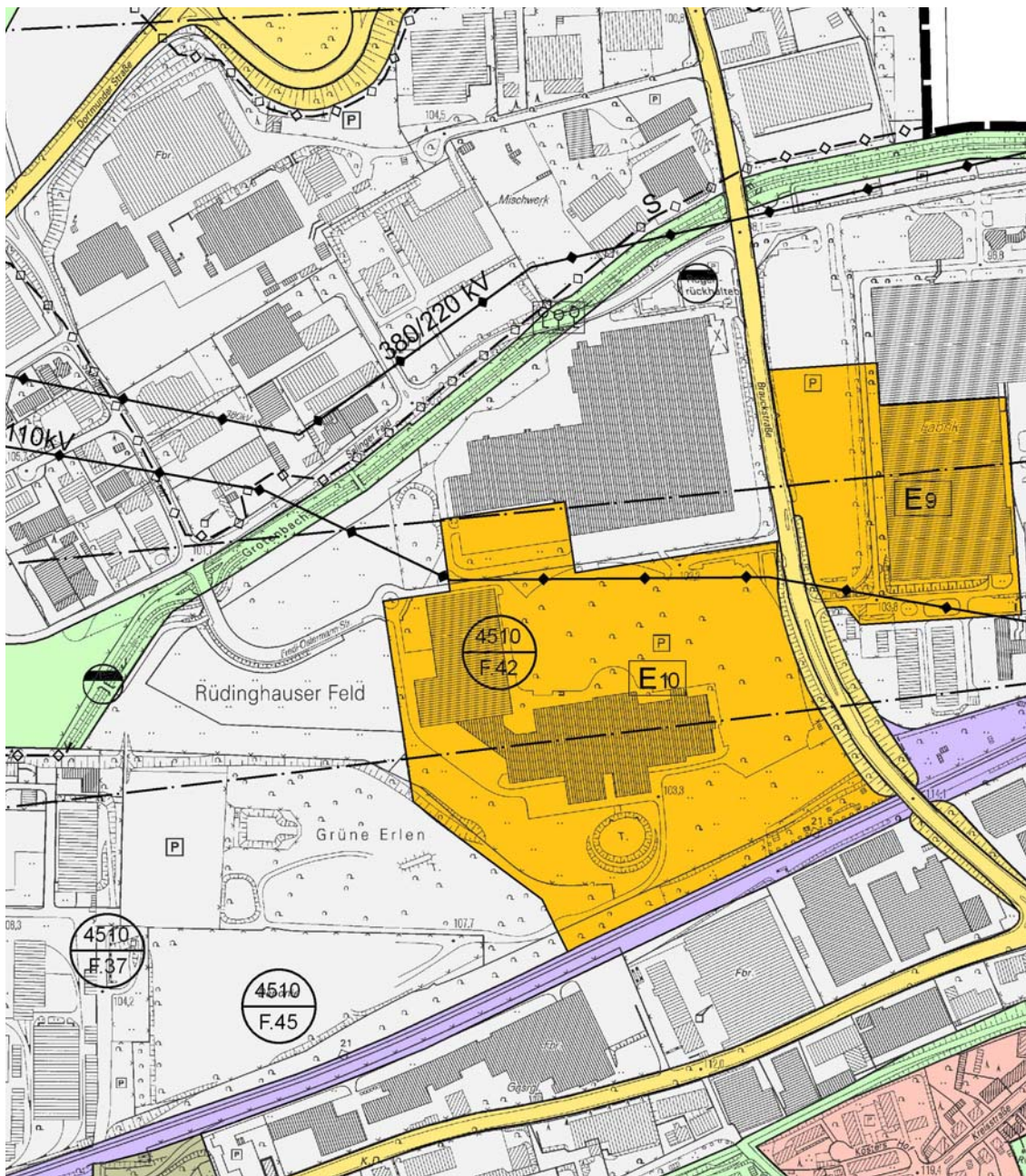
Die Erweiterung der Verkaufsfläche der nun anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Rüdingerhauser Feld“ auf 65.000 m² steht im Widerspruch zu dieser Darstellung. Im Sinne des § 13 a BauGB erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Aktuelle Darstellung des FNP 2009



E10 = Sonderbaufläche Möbelhaus mit bis zu 50.000 m² Verkaufsfläche inklusive 6.000 m² Randsortimente, davon 3.000 m² zentrenrelevante Sortimente

Vorschlag Berichtigung des Flächennutzungsplans - Stand 18.11.2011



E10 = Sonderbaufläche Möbelhaus mit bis zu 65.000 m² Verkaufsfläche inklusive 6.000 m² Randsortimente, davon 3.000 m² zentrenrelevante Sortimente

2.3 Bebauungspläne

2.3.1 Bebauungspläne im Geltungsbereich des BP Nr. 132/2

Das geplante Vorhaben liegt zum größten Teil im Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Im Rüdinghauser Feld“ (Satzungsbeschluss 11.06.2007, Bekanntmachung 04.06.2009). Der Bebauungsplan „Im Rüdinghauser Feld“, 1. Änderung, welcher komplett überplant wird, beinhaltet folgende Festsetzung:

- Art der baulichen Nutzung:
Sondergebiet – SO, Zweckbestimmung: „großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Typ Einrichtungshaus“
- Maximale Verkaufsfläche:
50.000 m² (Kernsortiment 44.000 m², Randsortiment – nicht zentrenrelevant 3.000 m², Randsortiment zentrenrelevant 3.000 m²)
- Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl - GRZ 0,8,
Geschossflächenzahl - GFZ 2,4;
Max. zulässige Gebäudehöhe - 10 / 22 m

Der Streifen im Norden des Plangebietes dieses Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Rüdingerhauser Feld“ (Satzungsbeschluss 06.08.1990, geänderter Satzungsbeschluss am 18.03.1991). Dieser beinhaltet folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:
Gewerbegebiet - Hochregal, Flachlager
- Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl - GRZ 0,8
Geschossflächenzahl - GFZ 1,6
Max. zulässige Gebäudehöhe -10 / 39 m

Auf Grundlage dieser Festsetzungen ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da die maximal zulässige Verkaufsflächengröße überschritten wird. Durch den Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“, 2. Änderung werden der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“, 1. Änderung sowie Teile des Bebauungsplanes „Im Rüdingerhauser Feld“ überplant.

2.3.2 Bebauungspläne außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 132/2

Die nicht von dieser Änderung betroffenen Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Rüdingerhauser Feld“ der Stadt Witten grenzen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Rüdingerhauser Feld“, 2. Änderung an und beinhalten folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiete (u. a. auch große Bereiche des Flachlagers bzw. des Hochregals welche bereits unter Punkt 2.3.1 genannt sind)
- Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl - GRZ 0,8
Geschossflächenzahl - GFZ 1,6
Max. zulässige Gebäudehöhe - II-Geschosse , max. 4 m Geschosshöhe, 10 / 39 m

Weiterhin werden Straßenverkehrsflächen, ein Regenrückhaltebecken, öffentliche Grünflächen und Flächen zur Renaturierung des Grotenbaches festgesetzt.

2.4 Verträglichkeitsstudie Erweiterung des Einrichtungshauses Ostermann

Die BBE Handelsberatung, Köln hat eine Auswirkungsanalyse für das Vorhaben erstellt. Folgende Aussagen werden in diesem Gutachten getroffen: „Durch die Bebauungsplanänderung sollen die zulässigen Verkaufsflächen für die möbelspezifischen Kernsortimente auf max. 60.000 m², für die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 3.000 m² und für die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 3.000 m² begrenzt werden. Dabei ist eine

Anpassung der zulässigen Sortimente an den Bestand und die aktuelle Wittener Sortimentsliste vorgesehen.

Der Planstandort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an den Autobahnen 44 / 45 und ist dem dezentralen Agglomerationsstandort Rüdinghausen-Ostermann zugeordnet, der im Masterplan Einzelhandel der Stadt Witten als Vorrangstandort zur Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen ist. Im Rahmen des REHK wurde der Untersuchungsstandort als regional bedeutsamer Ergänzungsstandort für Möbel festgelegt. Das Traditionsunternehmen übernimmt Versorgungsfunktionen für ein ausgedehntes Marktgebiet. [...]

Als wesentliche Wettbewerber fungieren die regional bedeutsamen Einrichtungshäuser im östlichen Ruhrgebiet. Städtebaulich negative Auswirkungen sind dabei nicht zu erwarten, da es sich um nicht-integrierte Versorgungsstrukturen handelt. In den zentralen Versorgungsbereichen sind aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz ebenfalls keine negativen städtebaulichen Auswirkungen abzuleiten. [...]

Die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche für einen regionalen Konsens erfüllt das Planvorhaben, da nur das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment Möbel erweitert werden soll. Für die vorhandene Verkaufsfläche von 3.000 m² für zentrenrelevante Randsortimente besteht aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Bestandsschutz.

Der Planstandort ist dem im Masterplan Einzelhandel der Stadt Witten ausgewiesenen dezentralen Agglomerationsbereich Rüdinghausen-Ostermann zugeordnet, der als Vorrangstandort zur Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Da negative städtebauliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind, entspricht die Erweiterungsplanung den Stadtentwicklungszielen der Stadt Witten.

Der Ausbau des Möbelangebotes stellt aus gutachterlicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Möbelstandortes in Witten dar, ohne wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklungsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte zu verursachen. Das Planvorhaben ist als bestandssichernde Maßnahme im regionalen Wettbewerb zu bewerten.“

2.5 REHK Östliches Ruhrgebiet

Die Stadt Witten ist Mitglied des regionalen Einzelhandelskonzept Ruhrgebiet „Östliches Ruhrgebiet und Umland“ (REHK). In diesem Konzept haben sich alle Mitgliedskommunen verpflichtet regional wirksame Einzelhandelsvorhaben auf der Basis eines gemeinsamen Entwicklungskonzeptes konsensual abzustimmen. Das Wittener Vorhaben liegt an einem Standort, der im REHK als so genannter regionaler Ergänzungsstandort Möbel ausgewiesen ist. Demnach sind hier die Möbelhäuser konsensfähig, die ein bestimmtes Maß an zentrenrelevanten Randsortimenten einhalten. Bei Erweiterung bestehender Häuser können diese Grenzen überschritten werden, wenn keine zusätzlichen Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen werden. Für das Kernsortiment Möbel besteht keine Begrenzung.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Rüdinghausener Feld keine zusätzlichen Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausweist, hat der regelmäßig tagende Arbeitskreis des REHKs am 9. September 2011 dem Konsensantrag der Stadt Witten einheitlich zugestimmt. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans orientiert sich am Konsensantrag. Er weicht von ihm insoweit ab, als die nach Wittener Sortimentsliste nicht-zentrenrelevanten Sortimente Teppiche und Bauelemente in der Summe um 1.000 m² erweitert wurden.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“, 2. Änderung werden drei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Möbelhaus und Küchenhaus“, „Möbel - Mitnahmemarkt“ sowie „Möbel – Lagerverkauf und gewerbliche Nutzungen“ festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser drei Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauGB werden größtenteils die bestehende Festsetzung aus dem Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“, 1. Änderung übernommen. Im nördlichen Bereich wird eine Gewerbebezugsfläche in eine Sonderbezugsfläche (Möbel - Lagerverkauf) umgewandelt, um einen Lagerverkauf auf diesen Flächen zu legalisieren.

Die Festsetzung von drei Sondergebieten für die jeweiligen Einzelvorhaben des Einrichtungshauses Ostermann erfolgt auf Grund des Urteils des BVerwG vom 03.04.2008 (u. a.: gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen sind unbedenklich, wenn in einem Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist, da dann die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist). Nach derzeitiger Rechtsauffassung wird es für zulässig gehalten, Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Vorhaben festzusetzen. In Kombination mit den festgesetzten Baugrenzen, der GRZ und GFZ erfolgt ergänzend eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, die zur Folge haben wird, dass die Nutzungsmöglichkeiten für jedes Grundstück bei Planaufstellung genau definiert sind und die Festsetzungen nicht einseitig zu Lasten eines Nutzers ausgenutzt werden können. Dem steht auch entgegen, dass es sich um ein einheitliches Einrichtungszentrum handelt, das unter dem Regime eines Unternehmers geführt wird. Aus der Zusammenschau der Festsetzungen zu zulässigen Verkaufsflächen, Baugrenzen, GRZ und GFZ ergibt sich, dass realistischere Ausnutzung der festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche nur einmal in Betracht kommt (vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 07.07.2011).

Insgesamt wird für die drei Sondergebiete zukünftig eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 65.000 m² festgesetzt. Auf das Sondergebiet SO 1 entfallen von der Gesamtverkaufsfläche dabei 49.000 m², auf das SO 2 14.500 m² sowie auf das SO 3 1.500 m². Die festgesetzten Größen bilden den derzeitigen Bestand inklusive der vom Eigentümer geplanten Erweiterungen ab.

Auf das Hauptsortiment Möbel entfallen maximal 60.000 m² Verkaufsfläche. Diese werden wiederum auf die drei Sondergebiete SO 1 - SO 3 aufgeteilt (45.000 m² im SO 1, 13.500 m² im SO 2 und 1.500 m² im SO 3).

Die bestehenden Verkaufsflächenkontingente der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente werden in der Summe nicht erweitert. Der Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“, 1. Änderung setzte 3.000 m² VK für zentrenrelevante und 3.000 m² VK für nicht-zentrenrelevante Randsortimente fest. Diese Festsetzungen werden in den neuen Bebauungsplan übernommen und genießen Bestandsschutz. Die einzelnen Untersortimente werden dabei an den Bestand und die Wittener Liste angepasst.

Die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente werden nach dem Bestand auf die Sondergebiete SO 1 (max. 2.650 m²) und SO 2 (max. 350 m²) aufgeteilt. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten verteilen sich die Verkaufsflächen auf 2.000 m² im Sondergebiet SO 1 und 1.000 m² im Sondergebiet SO 2. Im Sondergebiet SO 3 ist ausschließlich das Kernsortiment Möbel zulässig. Innerhalb der Randsortimente werden die einzelnen Sortimente weiter untergliedert und in ihrer Verkaufsfläche begrenzt. Als Maßstab wird der Bestand herangezogen.

In der Summe wird zum Teil die Addition von Kernsortiment, nicht-zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Randsortimenten sowie von den einzelnen Sortimenten überschritten. Durch die jeweiligen Maximalfestsetzungen werden diese jedoch gedeckelt.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden wesentliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklungsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte verhindert. Sie dienen als bestandssichernde Maßnahme im regionalen Wettbewerb.

Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“, 2. Änderung – Entwurf Rechtsplan (o. M.)



3.2 Zulässige Nutzungsarten

Ergänzend zur Hauptnutzung im Sinne der Zweckbestimmung sind in den baulichen Ergänzungen auch der Hauptnutzung dienliche Nebennutzungen vorgesehen, wie z. B. Gastronomiebetriebe, Büro- und Sozialräume sowie Personal- und Betriebsleiterwohnungen. Die Möglichkeit zur Einrichtung dieser Nebennutzungen ist Voraussetzung für ein zeitgemäßes, marktorientiertes Betreiben des Einrichtungshauses; diese müssen dabei der Zweckbestimmung des SO jedoch dienlich und hinsichtlich Flächenausmaß und Baumasse der Hauptnutzung untergeordnet sein. Ziel ist die verträgliche Einbindung in den städtebaulich-funktionalen Kontext. Negative städtebauliche Auswirkungen dürfen nicht begründet werden. Diese Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“, 1. Änderung übernommen.

Im Sondergebiet SO 3 sind zusätzlich noch Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Diese Festsetzung ist notwendig um neben dem Lagerverkauf auch die sonstigen Nutzungen in dem im Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“ als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich zu sichern.

Die Festsetzung bezüglich der Stellplätze erfolgt zur Sicherung der bestehenden Parkplatzsituation. Insgesamt sind die drei Gebäude als eine Einheit mit einem Gesamtparkplatz zu werten. Eine Unterteilung der Stellplatzanlage je Baugebiet, vor allem in Bezug auf den Stellplatznachweis, wäre nicht zielführend.

3.3 Abgrenzung der Baugebiete

Die Abgrenzung der Baugebiete orientiert sich an dem bestehenden Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“, 1. Änderung. Die Flächen des Sondergebietes SO 3 liegen dabei im

rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“ und sind dort als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet SO 1 und der Grünfläche ist an die bestehenden Gegebenheiten geringfügig angepasst worden. Im südlichen Bereich liegt ein Feuerlöschteich. Dieser stellt u. a. auch ein Habitat für die Geburtshelferkröte da. Zum Schutz des Lebensraums wird diese Fläche (ca. 578 m²) nun als Grünfläche ausgewiesen. Im Gegenzug dafür wird die bereits bestehende Zufahrt bzw. Umfahrt im Südwesten nun nicht mehr als Grünfläche sondern als Sondergebiet festgesetzt (ca. 578 m²). Die Größe der Grünfläche und somit auch die Summe der Größe der Sondergebiete SO 1 und SO 2 haben sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“ 1. Änderung nicht verändert.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der:

- Grundflächenzahl – GRZ: 0,8
- Höhe baulicher Anlagen (maximal 9 m, 10 m, 22 m bzw. 38 m)
- Geschossflächenzahl - GFZ 2,4
- Baumassenzahl – BMZ 9,0

Diese Festsetzungen sind aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Die Höhen im Sondergebiet SO 3 werden dabei mit 9 m bzw. 38 m (statt 10 m bzw. 39 m) über dem Bezugspunkt festgesetzt, da ein anderer Bezugspunkt (102,0 m üNN statt 101,0 üNN) gewählt wurde. Somit bleiben die Höhe auch im Sondergebiet SO 3 unverändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO 1 und SO 2 wurden unverändert übernommen, die im Sondergebiet SO 3 dem Bestand geringfügig angepasst. Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb einer Kaltluftschneise bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass die Durchlüftung auch der umliegenden Gebiete gewährleistet ist. Durch die Mindestabstände zur südlich der Bahnlinie gelegenen Bebauung und durch die Bauhöhenbeschränkungen wird den Anforderungen aus der im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan "Im Rüdingerhauser Feld" durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Rechnung getragen.

Mit der reduzierten Anrechenbarkeit der GRZ beim Einsatz von Dachbegrünung wird ein Anreiz geschaffen, diese bei künftigen Baumaßnahmen zum Einsatz zu bringen und damit die Niederschlagswasserrückhaltung sowie das Mikroklima zu fördern. Die Festsetzungen sind unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“ 1. Änderung übernommen worden. Diesbezüglich wird auf die Begründung des entsprechenden Bebauungsplans verwiesen.

3.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Überschreitungsfestsetzung der festgesetzten Baugrenzen ist dem Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“, 1. Änderung entnommen. Hiermit wird ein architektonischer Spielraum im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsplanungen ermöglicht.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu großen Teilen als Stellplatzfläche ausgewiesen. Eine Begrünung der Stellplatzflächen erfolgt über gesonderte Grünfestsetzungen ("Grünfestsetzungen - Parkplatz"). Die übrige nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gesondert zu begrünen ("Grünfestsetzungen - Nicht überbaubare Grundstücksfläche"). Stellplätze und Nebenanlagen sind hier nicht zulässig.

3.6 Verkehrliche Erschließung

3.6.1 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf wurde gutachterlich anhand der Stellplatzbelegung sowie des Verkehrsaufkommens aus der Verkehrserhebung ermittelt. Die Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Möbelhauses Ostermann in Witten führt aus: *„Die Anzahl der Besucher- und Mitarbeiterstellplätze kann nur insgesamt betrachtet werden, da die Stellplätze nicht gesondert ausgewiesen sind. Im Bereich des Möbelhauses und auf dem Mitarbeiterstellplatz nördlich des Lagers befinden sich 1.039 Stellplätze. Der Stellplatzbedarf für Kunden ist samstags deutlich höher als werktags aufgrund des höheren Kundenaufkommens [...]. Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist der Samstag maßgebend. [...] Die höchste Stellplatzbelegung beträgt 762 zwischen 14 Uhr - 15 Uhr. [...] Der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz haben zum Zeitpunkt der höchsten Belegung eine Auslastung von 73 %. Es ist eine deutliche Reserve vorhanden, so dass auch an Tagen mit überdurchschnittlich hohem Besucherandrang eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorhanden ist.“*

Für den Wirtschaftsverkehr weist das Möbelhaus 197 Stellplätze rund um das Lager auf, sowie weitere 187 Stellplätze auf dem Ausweichparkplatz. Das Möbelhaus Ostermann weist einen Fuhrpark (Lkw 7,5 t + Transporter) mit insgesamt 99 Fahrzeugen auf. Diese parken auf den vorhandenen 197 Stellplätzen östlich und südlich des Lagers. Werktags werden mit diesen Fahrzeugen ca. 95 Auslieferungen und Kundendienstfahrten getätigt. Des Weiteren wird das Möbelhaus von 35 Lkw (meist Sattelzüge) täglich beliefert. Für Sattelzüge stehen Stellplätze auf dem Ausweichparkplatz zur Verfügung. Hierfür wird der Ausweichparkplatz bis 11 Uhr auf 56 Stellplätzen für alternierendes Parken von 20 Sattelzügen genutzt. Ab 11 Uhr steht die volle Anzahl an Stellplätzen für den Lieferverkehr des Möbelhauses zur Verfügung. Es sind deutliche Reserven für den Wirtschaftsverkehr vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen im Planfall steigt um rund 10,5 %. Analog liegt auch der Stellplatzbedarf 10,5 % höher als im Bestand. Der Stellplatzbedarf für Mitarbeiter und Kunden beträgt im Planfall ca. 842 Stellplätze. Dies entspricht einer Auslastung von 81 %. Auch an Tagen mit überdurchschnittlich hohem Verkehrsaufkommen bietet der Parkplatz eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl der betriebseigenen Lkw von Ostermann im Planfall nicht ändert. Lediglich die Häufigkeit der Auslieferungen steigt an. Für die Belieferungen wird ein Zuwachs von 4 Sattelzügen im Zielverkehr pro Tag erwartet. Die vorhandene Stellplatzanzahl deckt die Anzahl an benötigten Stellplätzen deutlich ab.

Auch für den Planfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Anzahl von 1.423 Stellplätzen für ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen ausreichend ist.“

Eine Aufteilung der Stellplätze auf die einzelnen Sondergebiete ist nicht zielführend. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass in den jeweiligen Sondergebieten auch immer Stellplätze für die anderen Sondergebiete zulässig sind.

3.6.2 Verkehrliche Anbindung/ Verkehrsströme

Das Plangebiet wird weiterhin durch die Haltestellen "Fred-Ostermann-Straße" und "Salinger Feld" der Buslinie 373 (Witten-Stockum - Annen S - Wartenberg) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Die An- und Abfahrt für Kunden kann weiterhin sowohl über die Fred-Ostermann-Straße von Nordwesten sowie über die Brauckstraße von Osten erfolgen. Beide Zufahrtsmöglichkeiten sind für den von der Autobahn kommenden Verkehr ausgeschildert. Das Einrichtungshaus hat eine starke regionale Kundenorientierung. Die Kundenverkehre erfolgen derzeit überwiegend über die Brauckstraße, insbesondere aus nördlicher Richtung von der Anschlussstelle Witten – Annen der A44. Der geringere Anteil des Kundenverkehrs, vornehmlich aus der Innenstadt, sowie der Anlieferverkehr des Möbelunternehmens erfolgen über die Fred-Ostermann-Straße.

Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung ermittelte für die Erweiterung des Möbelhauses ein zusätzliches „Mehraufkommen werktags von 480 Kfz-Fahrten/24h und samstags von 850 Kfz-Fahrten/24h in Summe aus Ziel- und Quellverkehr.“

Der Knotenpunkt Salinger Feld/Fredi-Ostermann-Straße weist in der Abendspitzenstunde werktags im Nullfall Qualitätsstufe B und im Planfall die Qualitätsstufe C auf. Die Knotenpunkte Brauckstraße / Fredi-Ostermann-Straße / Zufahrt Baumarkt und Friedrich-Ebert-Straße / Brauckstraße weisen eine gute Verkehrsqualität auf. Am Knotenpunkt Brauckstraße / Fredi-Ostermann-Straße / Zufahrt Baumarkt ist wie bereits im Bestand in der südlichen Zufahrt ein Rückstau von 75 m zu erwarten, welcher die anliegende Einmündung zeitweise überstaut. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens an der Einmündung ist der temporär auftretende Rückstau als unkritisch zu werten.“

Negative Auswirkungen auf die Verkehrsbelange sind demnach nicht zu erwarten.

3.7 Begrünung

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes "Im Rüdingerhauser Feld" wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens 1987 eine UVP erarbeitet. Im Ergebnis ergaben sich hieraus Forderungen für die Planung, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang fanden. Mit dem Ziel der Kontinuität der mit diesen Festsetzungen verbundenen Qualitätssicherung, insbesondere hinsichtlich der klimatischen Anforderungen, wurden die betreffenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“ 1. Änderung übernommen. Diesem wird auch in der 2. Änderung gefolgt.

3.7.1 Bindungen für Bepflanzungen

Die nördlich der DB-Strecke gelegene private Grünfläche ist Teil eines Grünzugs, der an dem Böschungsfuß des vorhandenen Deponiegeländes sowie des Bahngeländes vorbeiführt. Der Grünzug dient der Biotopvernetzung und stellt ein wichtiges Element für die Durchlüftung des Plangebietes, der näheren Umgebung sowie für den Stadtteil Rüdingerhausen dar. Als Bepflanzung ist eine standortgerechte, der ehemaligen Auenlandschaft angepassten Wiesenvegetation entwickelt worden. Diese wird nun planungsrechtlich zusammen mit dem Feuerlöschteich gesichert. Als geeignete Maßnahme zum Erhalt der auengerechten extensiven Wiesenfläche bietet sich eine maximal einmal jährliche Mahd, nicht vor September, an.

3.7.2 Gebäudeeingrünung

Die Baumanpflanzungen vor der Südfassade dienen der Eingliederung in das Landschaftsbild und übernehmen zusammen mit der Fassadenbegrünung eine wesentliche kleinklimatische Ausgleichsfunktion. Die Maßnahmen dienen zudem als Eingriffsausgleich des Bebauungsplans „Im Rüdingerhauser Feld“.

3.7.3 Stellplatzanlage

Der für Stellplätze vorgesehene Bereich ist mit großkronigen Bäumen zu versehen. Mit dieser dichten Begrünung sollen die stark klimaverändernden Effekte der großen versiegelten Parkplatzafläche gemildert werden.

3.7.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und Bäumen unterstützt die Funktion der Luftschneise und fördert den Luftaustausch. Sie bildet gleichzeitig einen gestalterischen Übergang zwischen dem Sondergebiet und dem angrenzenden Grünzug.

3.8 Heizungsanlagen

Die Festsetzung bezüglich der Heizungsanlagen ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“, 1. Änderung entnommen.

4. Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist planerisch auch mit der erneuten Verkaufsflächenerweiterung gewährleistet und im Bestand durch Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz in Funktion. Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung werden keine

Veränderungen herbeigeführt, die zusätzliche Erweiterungsmaßnahmen bzgl. Ver- und Entsorgung (größere Kanalquerschnitte o. ä.), begründen werden.

Die Gebietsversorgung mit Gas, Wasser, Strom wird durch die Stadtwerke Witten sichergestellt. Auf der privaten Grünfläche ist ein Löschwasserteich als Wasserreservoir für das Einrichtungshaus angelegt. Die Wassereinspeisung erfolgt durch Regenwasser sowie aus einer teilweisen Dachentwässerung vom Einrichtungshaus. Eine weiter gehende Änderung der Entwässerungssituation ist im Vergleich zur Bestandssituation nicht vorgesehen. Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch die Stadt Witten. Die Anfahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist für das Plangebiet gewährleistet. Im südöstlichen Randbereich des Geltungsbereiches verläuft nach Auskunft der RWE Westfalen-Weser-Ems GmbH vom 23.01.2007 im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Im Rüdingerhauser Feld“ ein Informationskabel der RWE. Das Kabel ist von der geplanten Maßnahme jedoch nicht betroffen, so dass keine diesbezüglichen Regelungen erforderlich werden.

5. Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a [BauGB]“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Bei einem Vorhaben gem. § 13a BauGB kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Rüdingerhauser Feld“ und „Im Rüdingerhauser Feld“, 1. Änderung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Rüdingerhauser Feld“, 2. Änderung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, die über die Höchstgrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne hinausgehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG sowie eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt. Die Untersuchungen der Umweltbelange werden nachfolgend dokumentiert.

5.1 Auswirkungen auf den Menschen

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist festzustellen, „dass innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld keine Siedlungsteile mit Wohn- und Wohnumfeldfunktion vorhanden sind. Insofern sind für derartige sensible Nutzungen keine weiteren Analysen zur Vorbelastung durch Lärm notwendig. Unabhängig davon befinden sich täglich eine Vielzahl von Besuchern des Einrichtungshauses, deren Mitarbeiter und darüber hinaus auch kleinere Bevölkerungsgruppen, wie die regelmäßigen Nutzer der sich südlich des Plangebietes anschließenden Kleingärten oder auch Passanten innerhalb des Gebietes. Auch diese Menschen sind vor zu hohen Lärmbelastungen zu schützen.“

Im Rahmen der Auswertung des Berichtes über die Lärmkartierung für die Stadt Witten aus dem Jahre 2008 zeigt sich, dass die A 44 mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen der nächstgelegene größte Lärmemittler ist. Eine für den gesamten Tag relevante Lärmbelastung von > 55 dB(A) durch diese Autobahn erreicht das Plangebiet aufgrund der abschirmenden Wirkung der nördlich gelegenen Hallenkomplexe nicht mehr. Weitere Ergebnisse z.B. zum Schienen- oder Luftverkehr oder zu Industrielärm werden in der Lärmkartierung nicht dargestellt. Eine weitere Analyse, nämlich die Auswertung des Berichtes zum Screening der Ge-

räuschbelastung in NRW für Siedlungsbereiche, zeigt die folgenden Vorbelastungen für Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie für Industrielärm (LUA NRW 2002):

Straßenverkehrslärm tags:	> 45 - 55 dB(A)
Straßenverkehrslärm nachts:	> 40 - 50 dB(A)
Schienenverkehrslärm tags:	> 40 - 65 dB(A)
Schienenverkehrslärm nachts:	> 45 - 65 dB(A)
Industrielärm, tags:	> 60 - 65 dB(A)
Industrielärm, nachts:	k.A.

Die Werte der DIN 18005 für Sondergebiete liegen je nach Nutzungstyp zwischen 60 – 65 dB(A) und entsprechen damit klassischen Gewerbegebieten. Eine derzeitige Überschreitung dieses Vorsorgestandards ist nach vorliegender Datenlage somit nicht gegeben.“

5.2 Auswirkungen auf Wasser und Boden

Der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist bezüglich der Auswirkungen auf den Boden zu entnehmen: „Die Bodenkarte von NRW 1 : 50.000, Blatt L 4510 Dortmund weist für das Untersuchungsgebiet Pseudogley, z.T. Parabraunerde-Pseudogley und Gley-Pseudogley (S3₁) aus, der aus Löss, stellenweise über Sandlöss mit darunter liegenden pleistozänen Geschiebelehmschichten entstanden ist (Geologisches Landesamt 1977). Als natürlich gewachsen, in seiner ursprünglichen Entstehungsform mehr oder minder unbeeinflusster Boden mit ungestörtem Profil existiert er nur noch in den durch Überbauung und Versiegelung nicht betroffenen Randbereichen des Plangebietes.

Eine besondere Empfindlichkeit des Bodens gegenüber einer Überformung ist aus bodenökologischer Sicht nicht abzuleiten, da er hinsichtlich seiner bodenökologischen Funktionen ein meist nur geringe Bedeutung aufweist und darüber hinaus im gesamten Raum großflächig verbreitet ist.“

Des Weiteren ist der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls in Bezug auf die Gewässer zu entnehmen, dass Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes in Form eines Feuerlöschteiches existieren, „der als Folienteich mit homogen gestalteten, steilen Ufern über zwar künstliche Strukturmerkmale verfügt, inzwischen jedoch eine relativ naturnahe Vegetationsausbildung zeigt. Darüber hinaus ist der Grotenbach mit kanalisiertem Bachbett - nördlich außerhalb des Plangebietes gelegen - zu nennen, in den das Niederschlagswasser der Dachflächen des Ostermannkomplexes entwässern. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das gesamte Plangebiet zum Einzugsgebiet des Grotenbachs zählt.

Besondere Empfindlichkeiten lassen sich weder aus hydrogeologischer noch aus hydrologischer Sicht ableiten.“

Zum Schutz der Geburtshelferkröte (siehe Kapitel 5.6) wird der geringe Bereich des Feuerlöschteiches, welcher bisher in der Sondergebietsfläche lag, als Grünfläche festgesetzt.

5.3 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Ortsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um einen anthropogenen stark geprägten Standort mit typischem Arteninventar und nur geringer Bedeutung für die i.d.R. aus Allerweltsarten bestehende heimische Flora und Fauna (Ausnahme Geburtshelferkröte – siehe Kapitel 5.6). Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls stellt fest, dass die Qualität bzw. Bedeutung der bioökologischen Funktionen als gering bis sehr gering zu klassifizieren sind.

„Aus der Sicht des Ortsbildes stellt sich das Plangebiet allein schon aufgrund der absoluten Dominanz der Gebäudestrukturen als typisches Gewerbegebiet und damit als Teil des urbanen Raumes dar. Gepflegte Abstandsflächen mit Trittrasen gehören genauso dazu wie schmale Pflanzbeete zur Gliederung von Stellplatzflächen und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungstypen. Ergänzt wird dieses Ortsbild durch einen relativ hohen Anteil an Einzelbau-

men, die den Raum nicht nur gliedern, sondern auch anreichern.“ Durch die Planung werden diesbezüglich keine negativen Beeinträchtigungen hervorgerufen.

5.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Plangebiet werden keine kritischen lufthygienischen Belastungswerte erreicht. Auch durch die berechneten zunehmenden Verkehrsbelastungen von bis zu 10 % werden keine signifikanten Erhöhungen der Luftschadstoffwerte erwartet, zumal die Verkehrsströme nur einen mäßigen Anteil an der Gesamtverkehrsmenge auf der Brauckstraße ausmachen.

5.5 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Flächen / Elemente

Schutz-, Naturschutz- sowie Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Flächen des Biotopkatasters, gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG NW oder Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet und Umfeld nicht vorhanden und werden demnach nicht beeinträchtigt.

5.6 Artenschutz

Der erste Arbeitsschritt der Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass „das Plangebiet für die drei Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus sowie für die Vogelarten Feldsperling und Rauchschwalbe sowie für Turmfalke, Mäusebussard, Habicht und Baumfalke eine Bedeutung als Nahrungshabitat und darüber hinaus für die Geburtshelferkröte eine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte besitzen könnte bzw. besitzt.

In einem weiteren Schritt erfolgte die Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren als Beurteilungsbasis für die sich anschließende Betroffenheitsanalyse, in der geprüft wird, inwieweit Konflikte mit artenschutzrechtlichen Konsequenzen zu erwarten sind. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass über die heute überbauten und versiegelten Bereiche hinaus eine weitere Überbauung heute versiegelter und eine weitere Inanspruchnahme heute noch nicht versiegelter Flächen für z.B. Stellplätze aus planungsrechtlicher Sicht zulässig wäre. Die daraus resultierenden Auswirkungen bestehen in der Möglichkeit einer Verletzung oder Tötung von Tieren, insbesondere der Geburtshelferkröte, da sich im Bereich des Feuerlöschteiches Larven und in den Uferböschungen und auf angrenzenden Flächen Jungtiere und Adulte aufhalten können, die betriebsbedingt durch Fahrzeuge getötet oder verletzt werden können.

Eine bauzeitlich bedingte Zerstörung von Quartieren der ggf. vorkommenden Fledermäuse ist dagegen nicht gegeben, genauso wenig wie eine bauzeitlich bedingte Zerstörung von Gelegen oder eine Tötung von Jungtieren bei Baumfalke, Habicht, Mäusebussard und Turmfalke. Auch Feldsperling und Rauchschwalbe werden hiervon nicht betroffen sein. Allerdings kann es bei der Baufeldvorbereitung im Bereich der Gehölze zu einer Zerstörung der Nester europäischer Vogelarten und damit zu einer Tötung bzw. Beschädigung von Individuen bzw. Eiern kommen. Daher muss grundsätzlich die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet außerhalb der Brutzeit der meisten Vogelarten im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Eine erhebliche Störung der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten mit der Folge einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population (im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) ist bei keiner der zu prüfenden Arten gegeben. Eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist wiederum bei der Geburtshelferkröte nicht grundsätzlich auszuschließen, da die Überplanung der Uferböschungen und des direkt angrenzenden Bereiches des Löschwasserteiches in der Bauphase einen Lebensraumverlust der Adulten und Jungtiere zur Folge hat, ohne dass eine dauerhafte Zerstörung einer Ruhestätte vorliegt. Dennoch wird der geplante Eingriff in diesem Fall als erheblich

angesehen, weil die Situation der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der lokalen, zudem sehr kleinen Population dieser Art sehr ungünstig ist.“

Aus diesem Grund wurde die Abgrenzungen zwischen Sondergebiet und Grünfläche geändert. Der geringfügige Teil des Feuerlöschteiches, welcher bisher im Sondergebiet lag, wird nun als Grünfläche ausgewiesen. Eine Überbauung des Löschwasserteiches ist somit nun ausgeschlossen.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf eine notwendige dauerhafte Sperrrichtung sowie auf die Anlage eines zweiten Gewässers oder die Erweiterung des bestehenden Gewässers am südwestlichen gelegenen Böschungsfuß gegeben, um die Belange der Geburtshelferkröte zu berücksichtigen. Die Sicherung der CEF (*continuous ecological functionality*)-Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann nun davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten werden.

6. Fachbeiträge

Folgende Fachbeiträge wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 132 ‚Rüdingerhauser Feld‘ in Witten, aru – arbeitsgruppe raum § umwelt, Münster, November 2011
- Artenschutzvorprüfung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 ‚Rüdingerhauser Feld‘ in Witten, aru – arbeitsgruppe raum § umwelt, Münster, November 2011
- Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Möbelhauses Ostermann in Witten, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, November 2011
- Auswirkungsanalyse – Erweiterung des Einrichtungs-Centrums Ostermann am Standort Witten, Fredi-Ostermann-Straße, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März/Juni 2011