



**Kurzbezeichnung:** Bebauungsplan Nr. 250 – Rüd –  
„Auf dem Schnee“

**Anlage Nr.:** 3b

**Anlagentitel:** Abwägung zu den Anregungen der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum  
Bebauungsplanverfahren Nr. 250

**Umfang:** 15 Seiten

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abwägungsvorschläge

### **Inhaltsverzeichnis**

|   |    |
|---|----|
| 1. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53 - Immissionsschutz .....  | 2  |
| 2. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 25 .....   | 3  |
| 3. Deutsche Bahn AG .....   | 3  |
| 4. LWL- Archäologie für Westfalen.....  | 3  |
| 5. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie .....   | 4  |
| 6. Kreisverwaltung Ennepe-Ruhr-Kreis .....  | 6  |
| 7. Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Stadt Dortmund, 61/2 .....   | 9  |
| 8. PLEdoc GmbH.....   | 9  |
| 9. Amprion GmbH.....  | 10 |
| 10. Emschergenossenschaft, Essen .....  | 11 |
| 11. E.ON SE, Essen .....  | 12 |
| 12. BOGESTRA.....   | 12 |
| 13. IHK Mittleres Ruhrgebiet .....  | 13 |
| 14. Straßen.NRW, Regionalniederlassung Ruhr.....  | 14 |
| 15. Straßen.NRW, Regionalniederlassung Südwestfalen.....  | 14 |
| Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken, Anregungen oder substantielle Hinweise ..... | 15 |

| <b>Bedenken, Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b>   |  |
|--|--|
| <b>Gegenstand der Stellungnahme</b>  | <b>Abwägung</b>  |
| <p><b>1. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53 - Immissionsschutz einschl. anlagenbezogener Umweltschutz</b><br/>Schreiben vom 03.02.2022</p> <p>Zu dem o.a. Planvorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes bezüglich der Anlagen, für die eine immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg vorliegt, folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>Bei der Planung des Lebensmittelmarktes sollte allerdings beachtet werden, dass sich die Bedingungen für die bestehende Wohnbebauung bezüglich Luft, Lärm und Gerüche nicht verschlechtert und die bestehenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen.</p> <p>Darüber hinaus verweise ich auf die Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Ennepe- Ruhr-Kreises.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die möglichen Geräuscheinwirkungen des Betriebs des Lebensmittelmarktes auf die benachbarte Wohnbebauung wurden in einem schalltechnischen Gutachten (ITAB 04.05.2022: Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 und TA Lärm – Bebauungsplan Nr. 250 / Neubau eines Lebensmittelmarktes) untersucht und bewertet. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen untersuchten Immissionsorten (nächstgelegene Wohnbebauung) sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum sicher eingehalten werden. Die durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrslärmerhöhung durch den an- und abfahrenden Verkehr wird gutachterlich ebenfalls als zulässig beurteilt. Es kommt nur zu einer geringfügigen Erhöhung kleiner 1 dB(A). Relevante Beeinträchtigungen der Luftqualität im Bereich benachbarter Wohnnutzung sind nicht erkennbar. Die Stellplatzanlage und die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes liegen auf der Nordseite des Grundstücks und somit in abgewandter Lage zur benachbarten Wohnbebauung. Ebenso sind keine Geruchsbelästigungen durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes erkennbar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Immissionsschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens beteiligt (siehe Stellungnahme 6.).</p> |
| <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>  |  |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>2. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 25</b><br/>Schreiben vom 07.02.2022</p> <p>Sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Erschließung sowohl über die Ardeystraße als auch die Straße „Auf dem Schnee“ unbedenklich ist, bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.</p>  | <p>Der Anregung, einen gutachterlichen Nachweis zu erbringen, wird gefolgt. In einem Verkehrsgutachten (Planungsgruppe MWM, 28.03.2022) wird im Ergebnis festgestellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht dem Bebauungsplan Nr. 250 mit der Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und dem konkret geplanten Vorhaben mit Einzelhandel und Wohnen keine Bedenken entgegenstehen. Es wurde der Nachweis einer funktionsfähigen Erschließung des geplanten Vorhabens und der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes im Planfall gutachterlich erbracht und dargelegt.</p> |
| <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>   |   |
| <p><b>3. Deutsche Bahn AG</b><br/>Schreiben vom 15.02.2022</p> <p>Vielen Dank für die Weiterleitung.<br/>Da wir Zugriff auf den Posteingang von Herrn Sandkühler haben, haben wir das Vorhaben bereits geprüft und aufgrund der Entfernung zu Flächen der DB keine Betroffenheit feststellen können.</p> <p>Um auch zukünftig eine Bearbeitung von Beteiligungen bei Abwesenheiten gewährleisten zu können, haben wir folgendes Sammelpostfach eingerichtet:<br/>DBSImm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com<br/>Schön wäre es, wenn Sie ihre Anfragen daher in Zukunft an dieses Postfach richten.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen zukünftiger Beteiligungsverfahren berücksichtigt.</p>  |
| <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>   |   |
| <p><b>4. LWL- Archäologie für Westfalen</b><br/>Schreiben vom 10.02.2022</p> <p>Für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns. Wir verweisen auf den in der Begründung genannten Punkt „11. Denkmalschutz“.</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>  | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keinerlei Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen bekannt. Da entsprechende Funde nie gänzlich ausgeschlossen werden können, wird in den Bebauungsplan der allgemeine Hinweis zur Vorgehensweise bei der Entdeckung von Denkmälern unter „Hinweise, Punkt 2. Bodendenkmalpflege“ aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>  |

| <b>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  |  |
|--|--|
| <p><b>5. Bezirksregierung Arnsberg,<br/>Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW</b><br/>Schreiben vom 01.03.2022</p> <p>Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „vereinigte Berg Zion“. Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist hier nicht bekannt.</p> <p>Bei der Entscheidung und Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen um Bergschäden zu vermeiden handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und zuständigem Bergwerksunternehmer oder -eigentümer zu regeln sind, sofern dieser noch erreichbar ist. Diese Angelegenheiten fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde.</p> <p>Da die letzte Bergwerkseigentümerin nicht mehr erreichbar ist, teile ich Ihnen mit, dass ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist. Jedoch befinden im und um den Bereich des Planvorhabens Fundpunkte.</p> <p>Auf Grund der vorliegenden Lagerstättenverhältnisse kann daher nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Planmaßnahme möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung zeichnerischer Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) in einem möglicherweise heute noch einwirkungsrelevanten Bereich geführt wurde. Die Frage, ob derartiger Bergbau dort geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.</p> <p>Daher sollte im Bereich der Planmaßnahme auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich um atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Solche atypischen Bewegungsbilder dokumentieren sich in Form von Rissbildungen in Gebäuden oder in Form von (regelmäßig wiederkehrenden) Absenkungen (Einbrüchen) und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen etc. können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen im heute noch einwirkungsrelevanten Bereich sein. Beim Vorhandensein solcher Hinweise sollte dringend ein</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Zur Abschätzung möglicher Auswirkungen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten auf die Tagesoberfläche wurde für das geplante Vorhaben durch das Ingenieurbüro DR. SPANG eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg in Dortmund durchgeführt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass es keine Anzeichen gibt, die auf einen einwirkungsrelevanten Bergbau für das Bauvorhaben hindeuten. Das für das Projekt in Ansatz gebrachte Grenzzisiko wird nach dem Stand der Erkenntnisse nicht überschritten. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen für das Bauvorhaben sind nicht erforderlich. Allerdings wird eine geotechnische Betreuung der Aushubarbeiten (Ab-</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>Sachverständiger eingeschaltet werden. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p><b><u>Bearbeitungshinweis:</u></b></p> <p>Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des <u>Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“</u> (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (<a href="http://www.bra.nrw.de">www.bra.nrw.de</a>) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.</p> | <p>nahme der Gründungssohle, Inaugenscheinnahme und Bewertung von Besonderheiten) empfohlen. (DR. SPANG, 03.11.2021)</p> <p>Unter Beachtung der gutachterlichen Feststellung, dass sich die tatsächlichen bergbaulichen Verhältnisse nur durch Bohrungen feststellen lassen, und der gutachterlichen Empfehlung zu einer geotechnischen Betreuung der Aushubarbeiten wird in den Bebauungsplan Nr. 250 der folgende Hinweis unter „Bergbauliche Situation“ aufgenommen:</p> <p><i>Sofern bei den Aushubarbeiten für das Vorhaben geotechnische Besonderheiten (z.B. unerwartete Farb- oder Materialwechsel im Boden, Steinkohle, unerwartete Senkungen, etc.) angetroffen werden, ist umgehend eine fachgutachterliche Betreuung zu veranlassen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br/>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>   |   |

**6. Kreisverwaltung Ennepe-Ruhr-Kreis**

Schreiben vom 03.03.2022

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 250 – Rüd – „Auf dem Schnee“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (max. 800 qm Verkaufsfläche) zur Deckung einer Versorgungslücke für die wohnungsnah Grundversorgung sowie die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum und die Unterbringung von das Wohnen nicht störenden Dienstleistungsbetrieben in den Obergeschossen des Gebäudes.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Witten muss ich davon ausgehen, dass der Bebauungsplan landesplanerisch als abgestimmt gilt. Insofern werden von mir als Planungsaufsicht sowie als untere Wasser-, untere Bodenschutz- und untere Landschaftsbehörde und als Straßenverkehrsamt und Kreispolizeibehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehenen Planungsabsichten erhoben.

Nachfolgend aufgeführte Punkte bitte ich jedoch als Anregungen zu werten und im weiteren Verfahren zu beachten:

**Abfallwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Stellungnahme:**

Altlasten und Bodenschutz sind bei der Planung nicht betroffen. Eine Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde ist daher nicht erforderlich.

**Untere Landschaftsbehörde:**

Nach Prüfung der Planunterlagen stehen dem Vorhaben keine Bedenken gegenüber.

Im Rahmen der Offenlage ist die noch ausstehende Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung sowie die Beschreibung und Darstellung der erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen zwingend vorzulegen.

**Untere Wasserbehörde:**

Im Umweltbericht ist unter Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgesagt: „Aufgrund der aktuellen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Mit der Bezirksregierung Arnsberg erfolgte eine Abstimmung über das evtl. Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der geplanten Mischnutzung mit einem Lebensmittelmarkt, der jedoch nicht als großflächig i. S. des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen ist. Im Ergebnis dieser Abstimmung wird seitens der Bezirksregierung kein Erfordernis einer Planänderung gesehen, da innerhalb des Mischgebietes die Wohnnutzung weiterhin mit einem gewissen Gewicht vorhanden ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planung widerspricht somit nicht den landesplanerischen Zielen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt. Im laufenden Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen und gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen beschrieben werden. Es wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erstellt. Die entsprechenden Unterlagen werden im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Nutzung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in den Randbereichen möglich. Zukünftig wird sich der Versiegelungsgrad noch geringfügig erhöhen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickert werden kann oder durch eine Dachflächenbegrünung zurückgehalten werden kann.“

Die im Umweltbericht formulierten Ziele sind weiter zu verfolgen. Auch eine Teilversickerung bringt eine Entlastung für die ggf. zur Vorflut genutzte Kanalisation.

Im Bestand sind im Planungsraum bereits größere Flächen befestigt.

Im Jahre 2007 wurde auf dem Grundstück eine Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen in das Grundwasser genehmigt. Gemäß Darstellung im hiesigen Geoportal befindet sich die Versickerung in der nordöstlichen Grundstücksecke. Bisher sind mir keine negativen Berichte zu dieser Anlage zu Ohren gekommen.

Es wird daher angeregt, auch eine Versickerung von Niederschlagswasser der Hof- bzw. Parkplatzflächen mit ggf. Niederschlagswasserbehandlung zu prüfen.

Ein Gründach hat neben seiner wasserwirtschaftlich günstigen Wirkungsweise auch eine kleinklimatische, temperatenausgleichende und kühlende Wirkung, sowohl für das Gebäude als auch für das Umfeld. Die Bedachung mit einem Gründach wird daher uneingeschränkt positiv gesehen.

#### **Untere Immissionsschutzbehörde:**

Am Standort eines ehemaligen Edeka-Marktes plant die A+H Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH den Neubau eines Lebensmittelmarktes einschließlich Stellplatzanlage sowie den Neubau von Wohneinheiten in den Obergeschossen.

Der Anregung, die im Umweltbericht zum Vorentwurf formulierten Ziele zum Schutzgut Wasser weiter zu verfolgen, wird gefolgt.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aktuell wird das auf den Dachflächen des Bestandsgebäudes anfallende Niederschlagswasser über drei Sickerschächte in den Untergrund eingeleitet. Es ist vorgesehen, dass unbelastete Niederschlagswasser weiterhin auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser hingegen kann in den in der Ardeystraße liegenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Gegen diese Vorgehensweise bestehen seitens des Eigenbetriebs Entwässerung Stadt Witten (ESW) keine Bedenken.

Zur Reduzierung bzw. Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses ist eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen, sofern diese nicht als Terrassen genutzt werden. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält die Festsetzung, dass die Flachdächer zu mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzunehmen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist im Entwässerungsantrag der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen (Rigolen und/oder Versickerungsschächte) bzw. die (ggf.) verzögerte Ableitung zu erbringen. In diesem Rahmen soll auch geprüft werden, ob eine weitergehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.



Im Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 250 (Stand Januar 2022) wird unter Punkt 5.8 angegeben, dass eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet wird. Ferner wird im Umweltbericht zum Vorentwurf (Stand: Februar 2022) unter Punkt 3.6.1 erwähnt, dass die Auswirkungen der durch Leuchtreklamen und die Beleuchtung der Außenbereiche verursachten Lichtemissionen im weiteren Verfahren noch ermittelt werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann aufgrund der o.g. fehlenden Angaben bzw. Gutachten noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Es wird daher die erneute Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde nach Vorlage dieser Informationen als erforderlich angesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.


Es wurde ein schalltechnisches Gutachten (ITAB 04.05.2022: Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 und TA Lärm – Bebauungsplan Nr. 250 / Neubau eines Lebensmittelmarkts) erstellt. Ausgehend von den darin enthaltenen Empfehlungen werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Unter Beachtung dieser Maßnahmen kann der Geräuschimmissionsschutz im Plangebiet sichergestellt werden. Weiterhin wird im Gutachten festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes (nächstgelegene Wohnbebauung) sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum sicher eingehalten werden. Die durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrslärmerhöhung durch den an- und abfahrenden Verkehr wird gutachterlich ebenfalls als zulässig beurteilt. Es kommt nur zu einer geringfügigen Erhöhung kleiner 1 dB(A).

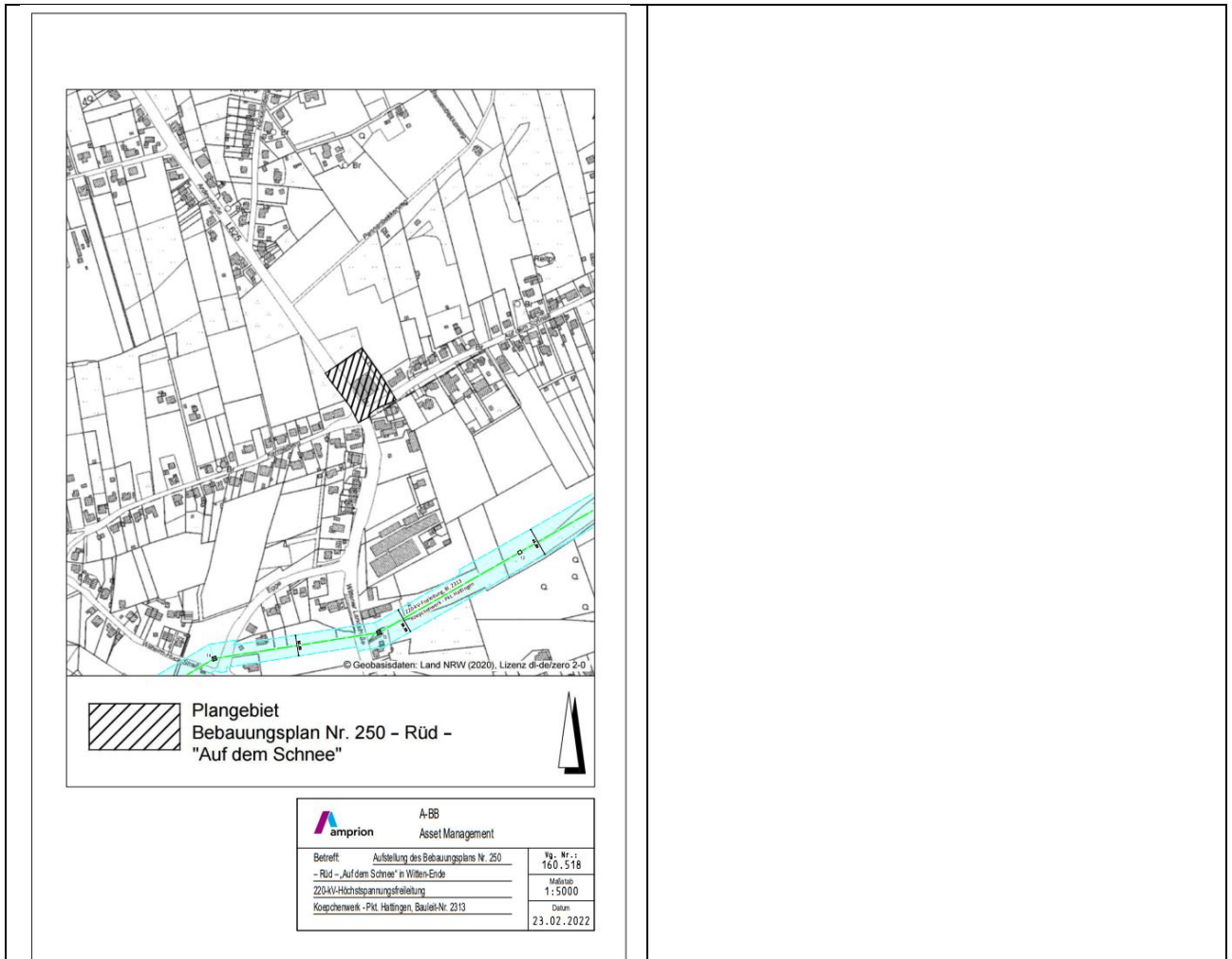
In den Bebauungsplan wurde eine baugestalterische Festsetzung aufgenommen, dass Werbeanlagen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet werden dürfen und diese blendungsfrei zu installieren sind.

Um Störungen von Fledermäusen und ihrer Nahrungsgrundlage durch Beleuchtung auszuschließen, ist eine Anstrahlung der umgebenden Gehölzränder und Baumkronen unzulässig. Außenbeleuchtung ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen mit einem warmgelben Lichtspektrum vorzusehen. Auf die Notwendigkeit dieser aus dem unmittelbar geltenden Artenschutzrecht abgeleiteten Maßnahmen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Den Anregungen wird gefolgt.**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>7. Stadtplanungs- und Bauordnungsamt<br/>Stadt Dortmund, 61/2</b><br/>Schreiben vom 04.03.2022</p> <p>Die Stadt Dortmund wird keine Bedenken gegen das o. g. Planvorhaben geltend machen. Die Stellungnahme liegt meinem Fachbereichsleiter noch zur Unterzeichnung vor. Die Abgabe der Stellungnahme erfolgt insoweit unter Vorbehalt.<br/>Zur Fristwahrung bitte ich um Fristverlängerung bis zum 10.03.2022.</p>   | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>   |   |
| <p><b>8. PLEdoc GmbH</b><br/>Schreiben vom 02.03.2022</p> <p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrasen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> </ul> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p><b>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.<br/>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</b></p> <p><b><u>Achtung:</u></b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, die Pledoc GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen, wird gefolgt. Sofern eine mögliche Betroffenheit von Versorgungsanlagen durch planexterne Kompensationsmaßnahmen gegeben sein sollte, wird dies im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die PLEdoc GmbH erkennbar sein.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Anlage(n)</b><br/>Übersichtskarte, erstellt: 02.03.2022</p>   |  |
| <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br/>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>   |  |
| <p><b>9. Amprion GmbH</b><br/>Schreiben vom 23.02.2022</p> <p><b>220-kV-Höchstspannungsfreileitung Koepchenwerk – Pkt. Hattingen, Bl. 2313 (Maste 13 bis 14)</b></p> <p>Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt in einem Abstand von ca. 300 m nördlich und somit außerhalb des Schutzstreifens der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in die Übersichtskarte des Bebauungsplanes im Maßstab 1:5000 mit Datum vom 23.02.2022 eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und gegen die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum bzw. die Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben in den Obergeschossen des Gebäudes in einem Abstand von mindestens 300 m zum Schutzstreifen der v. g. 220-kV-Freileitung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Anlage<br/>Lageplan im Maßstab 1:2000, Ausgabe: 23.02.2022</p> <p>Übersichtskarte im Maßstab 1:5000, Ausgabe: 23.02.2022:</p> | <p>Der Hinweis, dass das Plangebiet in einem Abstand von ca. 300 m zum Schutzstreifen der 220-kV-Freileitung liegt und Belange der Amprion GmbH somit nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |



**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**10. Emschergenossenschaft, Essen**

Schreiben vom 02.03.2022

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Der nachfolgende Hinweis ist zu beachten:

Es sollte geprüft werden, ob ggf. neben Dachflächen auch weitere Flächen (teil-) entsiegelt werden (z.B. Rasengittersteine) können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist die Realisierung von weiteren versickerungsfähigen Flächen vorgesehen (siehe auch Stellungnahme 6.). In welchem Umfang dies möglich ist, soll im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind keine entsprechenden Festsetzungen vorgesehen, da sich Stand der Dinge die Realisierbarkeit entsprechender Regelungen nicht abschließend beurteilen lässt.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Der Anregung wird gefolgt.**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>11. E.ON SE, Essen</b><br/>Schreiben vom 23.02.2022</p> <p>Unsere Gesellschaft wurde bereits bei der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes Nr. 250 „Auf dem Schnee“ am Bauleitplanverfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 01.12.2014 haben wir die diesbezügliche Stellungnahme zur bergbaulichen Situation an die Stadt Witten, Planungsamt, abgegeben. Wir stellen fest, dass sich der Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes nicht verändert hat. Daher ist unsere v.g. Stellungnahme vom 01.12.2014 zur bergbaulichen Situation, die wir diesem Schreiben als Anlage beifügen, weiterhin zu beachten und unverändert gültig.</p> <p><u>Schreiben E.ON SE vom 01. Dezember 2014 an Stadt Witten, Planungsamt:</u></p> <p>Der Planbereich liegt außerhalb des stillgelegten Bergwerkseigentums der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus der E.ON SE haben wir daher weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.</p> <p>Auskunft über die Eigentümer der hier betroffenen Steinkohlenberechtigten erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 „Bergbau und Energie in NRW“, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund. Wir empfehlen daher, die v.g. Behörde am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 „Bergbau und Energie in NRW“ wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens beteiligt (siehe Stellungnahme 5.).</p>  |
| <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br/>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>  |   |
| <p><b>12. BOGESTRA</b><br/>Schreiben vom 03.03.2022</p> <p>Die Bushaltestelle der Linie 376 in Richtung Witten Hbf (Busbucht) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben soll die Haltestelle barrierefrei ausgebaut werden. Dabei ist zu beachten, dass die Haltestelle mit Gelenkfahrzeugen (Linie 376 und Einsatzwagen) angefahren wird. Die Ausbaulänge ist entsprechend vorzusehen. Abstimmungsgespräche mit der Stadtverwaltung finden zum Ausbau der Haltestelle zurzeit statt.</p> <p>Das innere Erschließungskonzept im Plangebiet sieht eine Zu- und Ausfahrt für PKWs und den Anlieferverkehr von und zur Ardeystraße vor. Hierbei sollte auf jeden Fall gewährleistet sein, dass ein reibungsloser Betrieb der Buslinie 376 aufrechterhalten werden kann.</p> <p>Zu beachten sind auch die nicht optimalen Sichtverhältnisse für die Autofahrer beim Ausfahren auf die Ardeystraße, wenn der Bus gerade die Haltebucht anfährt.</p>  | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit der barrierefreie Ausbau im Straßenbestand realisiert werden kann. Weiterhin wird geprüft, ob ein entsprechender Ausbau im unmittelbaren Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben (Lebensmitteldiscounter und Wohnnutzungen) stattfinden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Haltestellenbereich liegt außerhalb des Zu- und Abfahrtsbereichs des Plangebiets; Einschränkungen des Busbetriebs sind nicht erkennbar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In einem Verkehrsgutachten (Planungsgruppe MWM, 28.03.2022) wird im Ergebnis festgestellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht dem Bebauungsplan Nr. 250 mit der Festsetzung eines Mischge-</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Wir bitten Sie, uns auch weiterhin bei der Detailplanung zu berücksichtigen. Ansonsten bestehen seitens der BOGESTRA keine Bedenken gegen die vorgestellte Planung.</p>   | <p>bietes nach § 6 BauNVO und dem konkret geplanten Vorhaben mit Einzelhandel und Wohnen keine Bedenken entgegenstehen. Es wurde der Nachweis einer funktionsfähigen Erschließung des geplanten Vorhabens und der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes im Planfall gutachterlich erbracht und dargelegt. Diese Einschätzung umfasst auch die angedachte Ausfahrt auf die Ardeystraße, unter der Bedingung, dass die Ausfahrt nur „nach rechts“ (in Richtung Norden) erfolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die BOGESTRA wird bei weiteren Detailplanungen rund um den angedachten barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle berücksichtigt.</p> |
| <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br/>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>  |  |
| <p><b>13. IHK Mittleres Ruhrgebiet</b><br/>Schreiben vom 24.02.2022</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet ist als Träger öffentlicher Belange von Ihnen über die o.g. Planungen mit der Bitte um Stellungnahme informiert worden. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben nebst Anlagen nimmt die IHK wie folgt Stellung:</p> <p>Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zur Deckung einer Versorgungslücke für die wohnungsnah Grundversorgung sowie die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum und die Unterbringung von das Wohnen nicht störenden Dienstleistungsbetrieben in den Obergeschossen des Gebäudes.</p> <p>Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht werden derzeit keine Bedenken oder Anregungen zu dem o.g. Planvorhaben vorgetragen.</p> <p>Ungeachtet der vorgenannten Ausführung behalten wir uns jedoch vor, in Ansehung des konkreten Bebauungsplanentwurfs ergänzende oder ggf. auch abweichende Bewertungen auf der dann vorliegenden vollständigen Datenbasis im regulären Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die IHK Mittleres Ruhrgebiet wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>   |
| <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>   |  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>14. Straßen.NRW, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ruhr</b><br/>Schreiben vom 24.02.2022</p> <p>Nach Prüfung, der von Ihnen mit dem o. a. Schreiben vorgelegten Unterlagen, bestehen von Seiten des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Ruhr keine Bedenken gegen das Planverfahren BP Nr. 250 der Stadt Witten.</p> <p>Der in den Planunterlagen angesprochene Bereich liegt außerhalb der Zuständigkeit der RNL Ruhr. Ich möchte Sie bitten hierzu die RNL Südwestfalen zu beteiligen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die RNL Südwestfalen wurde um Stellungnahme gebeten (siehe dazu Stellungnahme Straßen.NRW Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Südwestfalen, lfd. Nr.15).</p>   |
| <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br/>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>  |   |
| <p><b>15. Straßen.NRW, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Südwestfalen</b><br/>Schreiben vom 04.03.2022</p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan liegt östlich der L 625 im Abschnitt 1 zwischen den Stationen 2,177 und 2,270 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrts-grenzen. Im Bereich der Ortsdurchfahrt liegt die Straßenbaulast für die Landesstraße hier bei der Stadt Witten, so dass keine Betroffenheit des Landesbetriebes im Hinblick auf die o.a. Bauleitplanung der Stadt Witten vorliegt.</p>                      | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Ergebnis des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 250 sowie zum konkret geplanten Bauvorhaben mit Lebensmitteldiscounter und Wohnnutzungen (Planungsgruppe MWM, 28.03.2022) ist, dass eine Änderung oder Anpassung der LSA-Steuerung oder Fahrstreifen-aufteilung und Markierung im Knotenpunkt Ardeystraße / Auf dem Schnee / Kermelberg nicht erforderlich ist. Die Leistungsfähigkeitsbe-rechnungen belegen, dass der Knoten in seiner jetzigen Form und Steuerung die prognostizier-ten Verkehre mit hoher Leistungsfähigkeit abwi-ckeln kann.</p> |
| <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>   |   |

## **Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken, Anregungen oder substanziale Hinweise**

### **Extern**

- AVU Netz GmbH, An der Drehbank 18, 58285 Gevelsberg, Stellungnahme vom 11.02.2022
- GELSENWASSER AG, Wasserwirtschaft, Willy-Brandt-Allee 26, 45891 Gelsenkirchen, Stellungnahme vom 02.02.2022
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainen-graben 200, 53123 Bonn, Stellungnahme vom 02.02.2022
- Bezirksregierung Arnsberg, Postfach, 59817 Arnsberg, allgemeine Landeskultur/Agrarstruktur und Landesentwicklung, Stellungnahme vom 21.02.2022
- Stadt Herdecke, Stadtverwaltung, Postfach 1561, 58311 Herdecke, Stellungnahme vom 25.02.2022
- GELSENWASSER AG, Postfach 10 09 44, 45809 Gelsenkirchen, Stellungnahme vom 16.02.2022
- Thyssengas GmbH, Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund, Stellungnahme vom 18.02.2022
- Handelsverband Nordrhein-Westfalen Südwestfalen e.V., Postfach 52 43, 59802 Arnsberg, Stellungnahme vom 18.02.2022
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Westfalen I Außenstelle Bochum, Philippstraße 3, 44803 Bochum, Stellungnahme vom 01.03.2022
- ESW Entwässerung Stadt Witten, Liegnitzer Straße 20 - 22, 58454 Witten, Stellungnahme vom 02.03.2022
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Märkischer Kreis/Ennepe-Ruhr, Platanenallee 56, 59425 Unna, Stellungnahme vom 21.02.2022
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Ruhrgebiet, Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen, Stellungnahme vom 03.03.2022