

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 145 "Anbindung Gewerbegebiet Westhofener Kreuz" der Stadt Schwerte in der Planfassung vom 19.04.1993 nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0. Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1. Aufstellungsbeschluß	3
1.2. Anlaß zur Bebauungsplanaufstellung, Planungsziele	3
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Erfordernis der Planaufstellung	4
1.5. Gegenwärtige Rechtslage	4
2.0. Festsetzung im Bebauungsplan	5
2.1. Art der baulichen Nutzung	5
2.1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	5
2.1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO	6
2.2. Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.1 Geschossigkeit	7
2.2.2 Überbaubare Fläche/Grundflächenzahl	7
2.2.3 Bauweise/Baugrenzen	8
2.3. Verkehrliche Erschließung	8
2.5. Grün- und Freiflächen	9
3.0. Immissionsschutz	14
4.0. Ver- und Entsorgung	18

5.0.	Altlasten	18
6.0.	Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen	19
7.0.	Sonstige Auswirkungen der Planung	19
8.0.	Kosten	19

1.0. **Allgemeine Planungsvorgaben**

1.1. **Aufstellungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung am 22.09.1988 beschlossen, für den Bereich Westhofen in einem ca. 80 - 100 m tiefen Gebiet im südlichen Anschluß an die BAB A 1, Anschlußstelle Westhofener Kreuz, den Bebauungsplan Nr. 145 "Anbindung Gewerbegebiet Westhofener Kreuz" gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet liegt südlich des Autobahnkreuzes der A 1 mit der A 45 im Stadtteil Westhofen. Es erstreckt sich ca. 6 - 8 m unterhalb der Autobahn zwischen der Wannebachstraße im Osten und dem Grünen Weg im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt sich, wie vorher beschrieben, ab; die parzellenscharfe Abgrenzung ist im Bebauungsplan festgesetzt und ersichtlich.

1.2. **Anlaß zur Bebauungsplanaufstellung, Planungsziele**

Der ursprünglich aufgestellte Bebauungsplan "Nr. 1 Westhofener Kreuz", der u. a. auch den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes mit umfaßt, ist durch seine gravierenden Abweichungen, u. a. Überschreitung der Baugrenzen, erhebliche Abweichungen von den festgesetzten Dachformen und Geschossigkeiten bis hin zur Änderung in der verkehrlichen Erschließung und der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, wegen Funktionslosigkeit außer Kraft getreten. Er wird im Parallelverfahren aufgehoben. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 145 entspricht einem stark durch Gewerbeanlagen geprägten Bereich, dessen Verkehrsanbindung z. Z. durch ein südlich des Plangebietes liegendes Wohngebiet erfolgt. Es wird eine verkehrliche Neuregelung angestrebt, um insbesondere den Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes Westhofener Kreuz unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz anzubinden und das Wohngebiet im Bereich Tannenstraße/Fichtenstraße vom Gewerbeverkehr zu entlasten. Konkret bedeutet dies, daß die bestehenden Verkehrsverbindungen am Grünen Weg, Weiden- und Eichenweg, unterbrochen werden. Damit wird auch dem Wunsch und den Anregungen der Bürger Rechnung getragen. Die Anbindung der neu zu schaffenden Erschließungsstraße kann aus verkehrstechnischen Gründen nur über ein z. Z. noch unbebautes städt. Grundstück erfolgen.

Die bisherige Baugebietstypisierung für den westlichen Bereich des Plangebietes entspricht nicht mehr der ursprünglich einmal festgesetzten gewerblichen Nutzung. Dementsprechend soll die heute vorhandene Mischnutzung, die sich dort in den letzten Jahren entwickelt hat, planungsrechtlich gesichert werden.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wurde nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen, da dort aus städtebaulicher Sicht kein Regelungsbedarf mehr existiert, da die meisten Grundstücke bereits bebaut sind.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt für den Planbereich Gewerbegebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren in einem Teilbereich des Plangebietes von Gewerbegebiet in Mischgebiet geändert.

### 1.4. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Ziel der Einrichtung einer neuen Anbindung des Gewerbegebietes an die Wannebachstraße/L 672 entsteht ein Regelungsbedarf im Sinne eines Planerfordernisses nach § 1 Abs. 3 BauGB. Ein ersatzloses Aufheben des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Westhofener Kreuz" und damit ein Übergehen in den rechtlichen Zustand des § 34 BauGB ist hier nicht möglich. Die verkehrliche Neuregelung im Gewerbegebiet Westhofener Kreuz kann nicht allein durch einen Antrag an die höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des § 125 Abs. 2 BauGB erreicht werden, sondern muß Ergebnis eines verfahrensmäßig abgeschichteten Abwägungsprozesses im Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes sein.

### 1.5. Gegenwärtige Rechtslage

In seiner Sitzung am 12.05.1993 hat der Rat der Stadt Schwerte die Satzung zur Veränderungssperre Nr. 17 zum Bebauungsplan Nr. 145 "Anbindung Gewerbegebiet Westhofener Kreuz" der Stadt Schwerte gem. § 16 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Diese Satzung ist am Tage nach der Bekanntmachung (25.06.1993) in Kraft getreten.

Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch in dem sich nach § 17 Abs. 1 und 2 BauGB ergebenden Zeitpunkt.

Bei Bauanträgen, die z. Z. gestellt werden, können gem. § 14 BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese nicht den überwiegend öffentlichen Belangen entgegen stehen. Als überwiegender öffentlicher Belang ist dabei vor allem die Sicherung der künftigen Planung zu betrachten. Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist derzeit der § 34 in Verbindung mit § 14 BauGB.

## 2.0. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Gem. den vorher genannten Planungszielen ist im westlichen Teil des Plangebietes Mischgebiet und in der übrigen Fläche Gewerbegebiet festgesetzt worden.

#### 2.1.1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist als Mischgebiet festgesetzt, um der sich dort vorhandenen Nutzung von Wohnen und Gewerbe Rechnung zu tragen. Bei der künftigen gewerblichen Entwicklung ist für den vorher erwähnten Bestand weiterhin die Rücksichtnahme auf die gegenwärtigen Nutzungen erforderlich. Dies gilt sowohl für die Wohnnutzung im Mischgebiet, als auch für die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung.

Der für das Mischgebiet unzulässige Tischlereibetrieb am Holzweg 6 ist bisher nicht konflikträchtig in bezug auf die herangerückte Wohnbebauung.

In einem Gutachten zum Gewerbelärm wurden keine signifikanten Betriebslärmimmissionen festgestellt.

Die derzeitigen Immissionen gemessen neben der Firma Schneider (Holzweg Nr. 6) am Rand der Straße Holzweg betragen nach Schallpegelmessungen gem. TA-Lärm im Mittelungspegel tags/nachts 64/57 dB(A). Die wesentlichen Geräuscheinwirkungen stammen jedoch von der A 1/A 45. Eine signifikante Betriebslärmimmission wurde bei den Messungen nicht festgestellt.

Der bereits seit ca. 30 Jahren ansässige Betrieb beabsichtigt, zukünftig auf den unmittelbar westlich angrenzenden Nachbargrundstück eine Betriebserweiterung. Das Produktsortiment (Herstellung von Tischen, Stühlen und Eckbänken), soll nicht geändert werden. Um in Zukunft die Wohnnutzung in der Nähe des Betriebes zu schützen, werden im Hinblick auf ein verträgliches Emissionsverhalten folgende Festsetzungen für Erweiterungs- und Umstrukturierungspotentiale des Tischlereibetriebes getroffen:

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist eine Betriebserweiterung bzw. -veränderung nur dann zulässig, wenn diese die benachbarte Wohnbebauung am Holzweg sowie das unmittelbar südlich angrenzende Wohngebiet nicht stören. Bei zukünftigen Messungen müssen Fremdgeräusche durch den Verkehr auf der Autobahn außer acht bleiben.

Betriebe und Betriebsanlagen mit luftbelastenden und geruchsbelästigenden Abgasen sind nicht zulässig.

Unter den vorher genannten Voraussetzungen ist der Tischlereibetrieb im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig.

2.1.2. Gewerbegebiet gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO

Überwiegend sind die Flächen des Gewerbegebietes im Planbereich bereits bebaut. Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes zwischen dem Gewerbegebiet und dem unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbereich ist es erforderlich, die zulässigen Betriebsarten unter Berücksichtigung der Lärmemissionen zu begrenzen. Aufgrund der mangelnden räumlichen Distanz zwischen Gewerbe und Wohngebiet kann der Abstandserlaß (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung/Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) hier nicht angewandt werden.

Es handelt sich hier um eine Gemengelage-Situation, so daß bei zukünftigen Baugenehmigungen vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen ist. Um eine genauere Kenntnis der vorhandenen Emissionssituation im Plangebiet zu bekommen, wurde ein Lärmgutachten zur Gewerbelärmsituation erstellt.

Bei den zukünftig zu errichtenden Gewerbebetrieben/-anlagen ist davon auszugehen, daß Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlagen, der angrenzenden Wohnnutzung nicht entgegenstehen und der Immissionsschutz sichergestellt ist. Bisher haben sich im Gewerbegebiet verschiedene Betriebe angesiedelt. Vertreten sind vor allem Handwerksbetriebe. In dem vorher genannten schalltechnischen Gutachten wurde festgestellt, daß signifikante Betriebslärmimmissionen aus den vorhandenen Betrieben nicht zu ermitteln sind. Um dies auch in Zukunft sicherzustellen, werden für das Gewerbegebiet auf der Grundlage des § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Festsetzungen getroffen, die die Zulässigkeit von Betrieben bzw. Betriebsänderung-/erweiterung einschränken. Es ist zukünftig davon auszugehen, daß diese sich als nicht störend auf das südlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet auswirken.

Betriebe und Betriebsanlagen mit luftbelastenden und geruchsbelästigenden Abgasen sind nicht zulässig.

Die Hauptnutzung des durch den § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstypes wird durch die einschränkenden Festsetzungen nicht ausgeschlossen sondern einer differenzierteren Regelung unterworfen. Dies geschieht mit Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende schutzbedürftige Wohnbebauung.

Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal werden auf maximal 2 Wohnungen je Gewerbebetrieb begrenzt, um der Entwicklung zu einem Mischgebiet entgegen zu wirken.

Bei der Wohnnutzung ist ausschlaggebend, daß die Personen der Betriebsverantwortung nahe stehen oder als Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen an die Betriebsstelle gebunden sind und somit aus Gründen der Sicherheit sowie zur Wartung bzw. Reparatur des Betriebes jederzeit kurzfristig verfügbar sein müssen.

Den betriebsbezogenen Wohnungen wird in bezug auf Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen zugemutet.

## 2.2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.1. Geschossigkeit

Die im Plangebiet ein- bis zweigeschossige Gebäudestruktur ist für den Bebauungsplan maßstabbildend. Für das Gewerbegebiet wird zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Mischgebiet wird angrenzend an die zweigeschossigen Gebäude eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. So sollen mögliche Beeinträchtigungen für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereich reduziert werden und gleichzeitig der Möglichkeit des Anbaus von Lagerräumen Rechnung getragen werden.

Die in der jeweilig südlich gelegenen Grundstückshälfte des Holzweges Nr. 4 und Nr. 14 entstandenen Gebäude werden planungsrechtlich nicht bestätigt, da sie aus städtebaulicher Sicht bisher keine prägende Wirkung für das Mischgebiet haben. Bei nachahmender Bebauung auf benachbarten Grundstücken ist jedoch die Entwicklung einer zusätzlichen Beeinträchtigung für die südlich angrenzende Wohnbebauung nicht auszuschließen. Der Bestandsschutz für die bestehenden Gebäude ist gegeben.

Oberkante Traufe (bzw. Attika/Brüstung) der in den GE-Gebieten zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäuden orientiert sich an der schon vorhandenen Bebauung und liegt daher bei maximal 6,5 m Höhe. Als Oberkante Traufe (bzw. Attika/Brüstung) gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

### 2.2.2. Überbaubare Fläche/Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl, die laut BauNVO im Gewerbegebiet 0,8 als Obergrenze beträgt, kann situationsbedingt durch die festgesetzte überbaubare Fläche nicht erreicht werden.

Dies liegt zum einen an der notwendigen Abstandsfläche zur Bundesautobahn; zum anderen wird im südlichen Planbereich ein in der Regel 8 m breiter Streifen freigehalten, der zur Abschirmung des südlich angrenzenden Wohnbereichs begrünt werden soll. Dementsprechend wird die Grundflächenzahl mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Die südlich angrenzenden Grundstücke des Holzweges Nr. 23 und Nr. 25 wurden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da diese nur über den Holzweg erschlossen werden können. Hier wird die Möglichkeit gegeben, den Bau von Betriebswohnungen zu realisieren. Die für den Grünstreifen vorgesehene Fläche wird hier, da das Haus Holzweg Nr. 23 bereits im Grünstreifen steht, in einer Breite von 6 m vorgesehen.

Die GRZ für das Mischgebiet, die laut BauNVO 0,6 als Obergrenze beträgt, wird auf 0,4 festgesetzt, um Freibereiche zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereich zu erhalten. Diese Einschränkung wird mit der Konfliktminderung mit dem südl. angrenzenden Wohnbereich gerechtfertigt.

### 2.2.3. Bauweise/Baugrenzen

Festgesetzt wird im Plangebiet offene Bauweise.

Ausnahme ist der westliche Teil des Gewerbegebietes (GE 4). Hier wird aufgrund der Grundstücksgröße und der vorhandenen Bebauung geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine möglichst weitgehende Ausnutzung der überbaubaren Fläche zu ermöglichen.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde neben der bestehenden Bebauung vor allem die zukünftigen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe berücksichtigt. Die Baugrenzen resultieren weiterhin aus der gem. des Bundesfernstraßengesetz festgelegten freizuhaltenden Fläche von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn bzw. im östlichen Bereich aus der Abstandsfläche zur Hauptwasserversorgungsleitung an der Wannebachstraße. Im südlichen Bereich wird durch den vorgesehenen Grünstreifen mit einer Breite von in der Regel 8 m die Baugrenze bestimmt.

### 2.3. Verkehrliche Erschließung

Es wird eine verkehrliche Neuregelung geschaffen, durch die eine direkte Anbindung des Plangebietes an die L 672/Wannebachstraße erfolgt. Das westliche Ende der Gebietszufahrt wird am Grünen Weg abgebunden. So wird erreicht, daß nur zielorientierter Verkehr das Gewerbegebiet frequenziert. Neben der vorher genannten Anbindung entstehen weitere neue öffentliche Verkehrsflächen im Bereich zwischen den bisherigen Wendemöglichkeiten des Holzweges (Flur 4, nördlicher Teil der Flurstücke 2441 u. 2445) und durch den Wendekreis am Holzweg in Höhe des Haus Nr. 6 (Flur 11/Flurstück 117).

Im Vorfeld wurde bereits ein Entwurf für die Wannebachstraße/L 672 von Hagener Straße bis zur Unterführung BAB A 1 erstellt und mit dem für die Straßenbaulast zuständigen LSBA Hagen abgestimmt.

Parallel zur neuen Anbindung an die Wannebachstraße werden die z. Z. noch bestehenden Verkehrsverbindungen am Grünen Weg, Weiden- und Eichenweg unterbrochen. Es bleiben lediglich fußläufige Verbindungen vorhanden. Dies bedeutet eine wesentliche Entlastung vom Gewerbeverkehr für die an das Plangebiet südl. angrenzende Wohnbebauung. Das Stellplatzangebot für Bauvorhaben und bestehende Bebauung erfolgt auf den privaten Grundstücken.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich standortgünstig an der Wannebachstraße und soll dort erhalten bleiben.

#### 2.5. Grün- und Freiflächen

Durch die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes hat sich das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und Bauleitplanung verändert. Gegenüber dem bisherigen Recht ist nun ausdrücklich verpflichtend geregelt, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend im Bauleitplanverfahren zu entscheiden sind ("Eingriffsregelung § 8 a Bundesnaturschutzgesetz). Bedingt durch die bereits fast vollständige gewerbliche bzw. mischgebietstypische Nutzung (nur 4 Grundstücke sind noch unbebaut), weist der Planbereich nur eine sehr geringe Vegetationsausstattung auf. Auf den Grundstücken ist überwiegend Ziergrün vorhanden, das aus Rasenflächen und Ziersträuchern besteht. Die übrigen Freiflächen sind größtenteils vegetationslos und dienen zum Teil als Lagerflächen. Auch die Straßenzüge weisen kaum einen Busch- oder Baumbestand auf.

Trotz des geringen Grün- und Freiflächenanteils ist durch die geplante Bebauung ein Eingriff in die Natur gegeben. Im Rahmen einer Flächenbilanz wurde durch eine Bestandsbewertung (nach Boetticher und Fisch aus: "Stadökologie in Bebauungsplänen") ermittelt, welche Flächengröße für notwendige Kompensationsmaßnahmen erforderlich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ca. 60 % der derzeit noch unbebauten Flächen überbaut oder für die Erschließung genutzt. Die Restflächen werden zum Teil als Pflanzstreifen festgesetzt bzw. können, da sie als Abstandsflächen dienen, nicht überbaut werden. Die derzeitige Freifläche im Zufahrtsbereich an der Wannebachstraße wird zu einem wesentlichen Teil als begrünte Immissionsschutzfläche festgesetzt (Lärmschutzwand). Auf der o. g. Berechnungsgrundlage ergibt sich hieraus ein Gesamtkompensationsbedarf von 2.211 qm. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichsflächen betragen ca. 2.644 qm.

### Flächenbilanz

**Biotopfläche** (unbebaut/ privat öffentlich/städtisch  
**Bestand:** halboffen)

Mi-Gebiet	256 qm	
GE-Gebiet 2	458 qm	
GE-Gebiet 3	838 qm	
GE-Gebiet 4		659 qm
Zusammen:	1.552 qm	+ 659 qm = 2.211 qm

**Biotopfläche** (dauerhaft privat öffentlich  
**Planung:** begrünt)

Mi-Gebiet	304 qm	100 qm
GE-Gebiet 2	240 qm	100 qm
GE-Gebiet 3	200 qm	200 qm
GE-Gebiet 4		1.500 qm
Zusammen:	744 qm	+ 1.900 qm = 2.644 qm

Bei der Flächenbilanzierung wurde ein Flächenausgleich erreicht. Klimatische Aspekte, Bodenfunktion sowie Flora und Fauna wurden nicht betrachtet und sind für die Abwägung hier nicht relevant.

Zur Verbesserung der Ausgleichsfunktion wurden ergänzend textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a getroffen.

### Öffentliche Grünflächen

Besonderes Element der Freiflächengestaltung ist der vorher erwähnte ca. 100 m lange, 10 m breite und 4 m hohe Lärmschutzwall im Bereich der neuen Gebietszufahrt. Dieser wird mit bodenständigen heimischen Pflanzen ausgestattet. Er soll die südlich angrenzende Wohnbebauung sowohl optisch als auch akustisch abschirmen.

Zudem werden die z. Z. noch vorhandenen Gebietszufahrten Eichenweg, Weidenweg und Grüner Weg in Zukunft abgebunden; die dort vorhandenen versiegelten Flächen werden entsiegelt und die verbleibenden fußläufigen Verbindungen mit einer wassergebundenen Decke versehen.

Die zukünftige Erschließungsstraße des Gebietes, die lediglich durch zwei ca. 90 und 70 m lange Teilstücke vervollständigt wird, hat nur einen einseitigen Fußweg. Hintergrund ist die geringe Frequentierung durch die Fußgänger im Gebiet, zudem wird eine unnötige Versiegelung von Flächen vermieden.

### Private Grünflächen

Ergänzend zu den o. g. öffentlichen Grünflächen setzt der Bebauungsplan zur Abschirmung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung einen in der Regel 8 m breiten Grünstreifen fest, der mit bodenständigen einheimischen Gehölzen bepflanzt wird. Dabei sind in Abständen von 8 m hochstämmige Bäume anzupflanzen. Die Zwischenräume sind mit mittelhohen bis hohen Sträuchern zu bestücken.

Das Ziel der Festsetzung von hochstämmigen Bäumen im Abstand von 8 m und der Anpflanzung von mittelhohen bis hohen Sträuchern ist eine möglichst weitgehende Abschirmung der Wohnbebauung südlich des Plangebietes. Da hochstämmige Bäume einen Kronendurchmesser von 6 bis 8 m haben, wurde der Grünstreifen in der entsprechenden Breite festgelegt (Schutzabstände).

Zudem haben breitere Gehölzstreifen gegenüber schmalen wesentliche Vorteile. Der Boden- und Erosionsschutz ist hoch. Die Kleinklimabildung und Grundwasserzufuhr ist sehr gut. Die Luftaustauschfunktion, der Luftfeuchte- und Wärmeausgleich, die Sauerstoffproduktion sowie die Staub- und Schadstoffbindung sind im Vergleich zu einem schmalen Grünstreifen wesentlich günstiger einzuordnen. Durch die natürliche Beschattung findet eine geringe Verkrautung statt. Dementsprechend gering ist auch der Pflegeaufwand. Ein durchgängiger breiter Gehölzstreifen bietet Lebensraum für viele Tierarten, hat eine innere Stabilität und ist nur sehr gering krankheitsanfällig.

Unterbrochen wird der Pflanzstreifen in Höhe der Häuser Weidenweg Nr. 5 und Nr. 23, da hier die Wohnhäuser bereits im Grünstreifen stehen.

### Pflanzgebote

Neben den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen werden für die privaten Grundstücke Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Grüngestaltung getroffen.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten dient der Gliederung sowie der Anreicherung und Belebung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Pflanzungen übernehmen des weiteren Ausgleichsfunktionen, sind Teillebensräume und tragen letztendlich zur Biotopvernetzung bei.

Zu den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzbindungen trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

- Sämtliche Baugrundstücke sind entlang der Erschließungsstraße sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen ausschließlich mit bodenständigen einheimischen Gehölzen einzufriedigen. Dies gilt sowohl für bestehende als auch für geplante Bebauungen.

- Bei geplanten Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
- Sämtliche Flachdächer (Dachneigung kleiner 5 Grad) bei geplanten Bebauungen sind dauerhaft zu begrünen.
- Fassaden mit geschlossenen Wandflächen im Erdgeschoß von mehr als 5 m Länge bei geplanter Bebauung sind mit standortgerechten heimischen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Begründet werden diese Festsetzungen, zum einen mit der Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Eingriffs in die derzeitige Freiraumstruktur. Zum andern dienen Einzelpflanzen sowie Gehölzer einer Vielzahl von städtebaulichen Zielen. Hierzu zählen die Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich von Baukörpern, Straßen, Plätzen und Freiräumen. Ebenso dienen sie der allgemeinen Erhöhung des Grünanteils in verdichteten Quartieren sowie der Schaffung von Lebensmöglichkeiten für Tiere in der Stadt. Zu den stadtgestalterischen Zielen gehören die ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen, die Erlebbarkeit räumlicher Ordnung und die Beiträge zum Orts- und Landschaftsbild. Als stadttökologische Einzelmaßnahme sind Gehölze inhaltlich eng mit der Schaffung und Erhaltung von Grünflächen, der Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope sowie der Freihaltung von Grundstücksteilen von Versiegelung verbunden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB können im Bebauungsplan für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Mit der Erweiterung der Oberziele der Bauleitplanung um das Gebot, mit den Bauleitplänen "dazu beizutragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)", wird deutlich, daß der Bundesgesetzgeber auch o. g. Aspekte als eine städtebauliche Zielsetzung behandelt wissen will.

Gestiegene Anforderungen an das Erscheinungsbild, die Bestandspflege und Umgestaltung bestehender Gewerbegebiete gewinnen im Zusammenhang mit der zunehmenden Verknappung bebauter Grundstücke an Bedeutung. Es wurde erkannt, daß höhere Gestaltungsqualität und Integration in die Umgebung wesentlicher Bestandteile der Imagewerbung sind.

Über den Faktor der Gestaltung hinaus gewinnt die ökologische Aufwertung durch Maßnahmen wie Entsiegelung und Schaffung von Grünsystemen innerhalb des Gebietes sowie durch Vernetzungselemente zu umliegenden Räumen an Bedeutung. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung Flachdächer bei geplanter Bebauung mit einer Dachbegrünung zu erstellen. Die Dachform ist im Plangebiet jedoch nicht zwingend festgelegt, da es bereits zum großen Teil bebaut ist und eine durchgehend typische Dachform nicht existiert. Mit Dachbegrünung ist hier gemeint, im Gegensatz zur intensiven Dachbegrünung mit Vegetationsschichten, die hohe Auflasten, aufwendige Tragkonstruktionen sowie hohe Herstellungskosten erfordern, vornehmlich die kostengünstigere "extensive" Dachbegrünung. Hierunter werden anspruchslose Pflanzen auf ca. 3 bis 20 cm starken Schichten für die Begrünung von Dächern mit leichter Schale verstanden.

Voraussetzung sind Artengesellschaften nach pflanzensoziologischen Kriterien, die für das vorgegebene flachgründige Substrat standortoptimiert und gegen Umstrukturierung ausreichend resistent sind. Damit verbunden sind wesentliche Vorteile. Je nach Speicherkapazität der Substrate kann Regenwasser dauernd bzw. zeitverzögernd zurückgehalten, die extremen Abflußbeiwerte unbegrünter Dächer können vermindert und bei flächenhafter Anwendung kann auch die öffentliche Kanalisation spürbar entlastet werden.

Eine raumklimaverbessernde Wirkung ist insbesondere bei größeren Gewerbegebäuden herauszustellen, deren leichte Dachkonstruktion im allgemeinen zu starker sommerlicher Aufheizung und winterlicher Auskühlung neigen. Dachbegrünung kann hier einen wirksamen Beitrag zur Gesundheitsvorsorge und zum körperlichen Wohlbefinden am Arbeitsplatz leisten.

Durch die Dämmwirkung von Dachbegrünungen können sich Einsparungen beim Energie- und Wärmebedarf von Gebäuden ergeben. Eine Kostenersparnis ergibt sich zudem hinsichtlich der Haltbarkeit von Dachabdichtungen.

Unter Fassadenbegrünung ist die vollständige oder teilweise Bedeckung überwiegend senkrechter Wandflächen einschl. hervortretender kleinerer Bauteile mit ausdauernden Kletterpflanzen zu verstehen.

Dies gilt im Plangebiet für Fassaden mit geschlossenen Wandflächen im Erdgeschoß von mehr als 5 m Länge. Diese sind mit standortgerechten heimischen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Begrünung zielt im wesentlichen auf die Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich sowie auf eine allgemeine Erhöhung des Grünanteils in dem sonst traditionell vegetationsarmen Gewerbegebiet. Dies schließt gestalterische Verbesserungen mit ein.

Die Herstellungskosten sind, sofern keine aufwendigen Stützhilfen erstellt werden müssen, vergleichsweise gering. Es wird versucht im Hinblick auf die zu erwartenden ökologischen Wirkung, die entstehenden Kosten, die notwendigen Pflegemaßnahmen, die optische Wirkung und die nachbarrechtlichen Fragen miteinander so zu optimieren, so daß bei den geringsten Nachteilen die größten Vorteile erzielt werden. Daher ist auch, wie schon vorher genannt, die Dachform nicht zwingend und die Fassadenbegrünung nur eingeschränkt vorgeschrieben.

Alle Maßnahmen bewegen sich im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit in Abwägung mit den ökologischen Belangen.

Da das Plangebiet, bis auf wenige Grundstücke bereits bebaut ist und die somit verbleibenden Freiflächen zudem als nicht sehr hochwertig, bezogen auf die Vegetation, einzustufen sind, werden die genannten kompensatorischen Maßnahmen als ausreichende Eingriffsminderung eingestuft.

Für die Durchsetzung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes, die das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Gegenstand haben, sieht § 178 BauGB das Pflanzgebot vor. Nach dieser Gesetzesbestimmung kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

### 3.0. **Immissionsschutz**

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange zu berücksichtigen, die zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind. Es gilt das Verbesserungsgebot. Für den Bebauungsplan Nr. 145 wurden schalltechnische Gutachten erstellt, um vor allem eine weitere Verschlechterung der Lärmsituation für die südlich angrenzende Wohnbebauung auszuschließen.

Maßgeblich ist im Planverfahren die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), bzw. im Baugenehmigungsverfahren die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm/Allgemeine Verwaltungsvorschrift über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 der Gewerbeordnung). Die Belange des Schallschutzes sind bei der städtebaulichen Planung mit anderen Belangen abzuwägen.

Beim Lärmgutachten zum Verkehrslärm wurde festgestellt, daß die nahezu unmittelbar angrenzende BAB A 1 maßgebend ist. Für den sechsstreifigen Ausbau der A 1 läuft z. Z. das Planfeststellungsverfahren. In diesem Zusammenhang sind u. a. für den nördl. des Plangebietes gelegenen Abschnitt der BAB A 1 Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Nach Angaben des für das Planfeststellungsverfahren zuständigen Straßenneubauamtes Recklinghausen liegen die zukünftigen Beurteilungspegel mit Lärmschutz im Plangebiet tags zwischen 60 und 66/nachts zwischen 55 und 60 dB(A). Die Belastungen stammen von den Geräuscheinwirkungen der A 1/A 45.

In einem weiteren schalltechnischen Gutachten wurde festgestellt, daß durch die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes an die Wannebachstraße und gleichzeitigem Lärmschutz (Lärmschutzwall) sichergestellt ist, daß sich für die südlich angrenzende Wohnbebauung keine Verschlechterung der Immissionspegel ergeben. Die Errichtung des Erdwalls parallel zur Erschließungsstraße wird vielmehr die auf der Wannebachstraße entstehenden Verkehrslärmimmissionen reduzieren und insofern teilweise eine Verbesserung der Geräuschsituation zur Folge haben. Bei der Lärmbestandsaufnahme lagen im Mittelungspegel die ermittelten Meßwerte bei tags 66,5 dB(A) und nachts 60,7 dB(A).

Die ermittelten Meßwerte liegen deutlich über den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet. Bei der Prognoseberechnung der Anbindungsstraße mit Lärmschutzwall ergab sich ein Prognosepegel von 52/42 dB(A). Aus der Gegenüberstellung des Ist-Zustandes (66,5/60,7 dB(A)) aus der Lärmbestandsaufnahme und dem Prognosepegel (mit Schallschutz) ergibt sich die Schlußfolgerung, daß die bestehende Geräuschsituation auch zukünftig den Gesamtcharakter prägt und durch die geplante Anbindungsstraße keine Verschlechterung erkennbar ist.

Aufgrund der enormen Lärmvorbelastung durch die BAB sind für den gesamten Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume, die der Wohnnutzung dienen, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von dauergelüfteten Fenstern mit einem Schalldämmmaß von 25 bis 29 dB einzubauen.

Ein weiteres Lärmgutachten wurde zur Gewerbelärmproblematik erstellt.

Von West nach Ost stellt sich die derzeitige Nutzung wie folgt dar, wenn man ab dem Grünen Weg entlang der Autobahntangente das Plangebiet beschreibt:

Im Eckbereich Grüner Weg befindet sich ein Tischlereibetrieb; südwestlich davon ein zweigeschossiges Wohnhaus. Nach einer Freifläche schließt das Haus Holzweg Nr. 10/12/14 an, in dem sich teilweise gewerbliche Nutzungen (Firma Martini und Simon, Weinhandel, Weinimport, Delikatessen und die Firma ROB Buschmann) befinden.

Die anschließenden Wohnhäuser 16/18 bzw. 22 sind teilweise auch mit gewerblichen Nutzungen durchsetzt, wobei vor dem Haus 22 ein provisorischer Wendehammer besteht. Hieran folgt eine Freifläche bis zum Haus Nr. 27, wo eine mechanische Bearbeitungsfirma untergebracht ist. Unmittelbar daneben liegt, baulich verbunden, ein Heizungs- und Sanitärbetrieb, daran angrenzend auf separaten Grundstück ein Lager- und Umschlagsbetrieb. Hier liegt ein zweiter Wendehammer, von wo aus eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zum Weidenweg besteht. Es folgt ein Schlossereibetrieb. Danach schließt sich ein zweigeschossiger Flachdachbau mit rückseitigen Werkstätten an. Ein weiterer zweigeschossiger Baukörper beinhaltet einen Druckereibetrieb an den sich eine Rheingas-Vertretung anschließt, wo Gasflaschen gelagert und vertrieben werden. Im Eckbereich Wannebachstraße/A 45 liegt ein zweigeschossiger Betrieb mit Lagerung von Baumaterialien im Freiflächenbereich.

Die Nutzung des Plangebietes kann derzeit gegliedert werden in eine typische Mischgebietsnutzung im westlichen Teil und in eine überwiegend gewerbliche Nutzung im östlichen Teil, beginnend ab etwa Haus Nr. Holzweg 22.

Aufgrund der immensen Geräuscheinwirkungen der BAB sind signifikante Betriebslärmimmissionen aus den vorhandenen Betrieben nicht zu erfassen.

Die überwiegende Anzahl der bereits bestehenden Gewerbebetriebe bzw. gewerblich genutzten Grundstücke haben die Ausrichtung, (was die An- und Ablieferung von Fahrzeugen betrifft), nach Norden gerichtet, also Richtung Autobahn bzw. Tangente von der A 1 zur A 45.

Auf den Südseiten, also den zum Wohngebiet hin gerichteten Flächen befinden sich überwiegend geschlossene Außenwandflächen, wenn auch im einen oder anderen Fall gewerbliche Geräuschimmissionen auf das südlich angrenzende Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden können.

Bei den durchgeführten Schallpegelmessungen konnten jedoch signifikante Geräuschimmissionen aus dem gewerblich genutzten Bereich nicht ermittelt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, daß nicht so sehr die Betriebslärmimmissionen der im Bebauungsplangebiet ansässigen Betriebe im Hinblick auf die Nachbarschaft eine Rolle spielen, als die im Zusammenhang mit der An- und Ablieferung vorhandenen Verkehrsströme durch Pkw's und Lkw's, die derzeit noch durch das Wohngebiet fahren müssen, um auf die Wannebachstraße zu gelangen.

Im Bebauungsplangebiet bestehen noch einzelne unbebaute Grundstücke, die zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Es besteht auch die Möglichkeit von Nutzungsänderungsvorhaben bestehender Betriebe. Im Hinblick auf die bereits bestehenden Nutzungen muß aus schalltechnischer Sicht darauf hingewiesen werden, daß die geplanten Betriebe auf bestehende Nutzungen Rücksicht nehmen müssen, d. h. einerseits auf die Misch-/Gewerbegebiets-Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes selbst und auf die südlich angrenzende Wohnbebauung.

Während innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) für das Mischgebiet bzw. 65/50 dB(A) für das Gewerbegebiet tags/nachts einzuhalten sind, muß im südlich angrenzenden Gebiet mindestens der Immissionsrichtwert von 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten werden.

Da man voraussetzen muß, daß sämtliche zukünftigen Betriebe an der noch zu bauenden Erschließungsstraße, die parallel zum Damm der Tangente BAB verläuft, angebunden werden, sind im südlichen Bereich An- und Ablieferungsmöglichkeiten auszuschließen. In diesem Bereich, der das Wohngebiet tangiert, können oder sollten in erster Linie Nebenräume, wie z. B. Büro-, Lager-, Aufenthaltsräume, Sozialräume oder aber auch Wohnungen von Betriebsinhabern oder sonstigen privilegierten Personen vorgesehen werden.

Aufgrund der vorhandenen Situation mit benachbarten gewerblichen Objekten und Wohnhäusern ist eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der noch freien Flächen nicht möglich, so daß im Einklang mit dem Abstandserlaß (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung) Betriebe der Abstandsklasse I bis VII ausgeschlossen werden müssen, wobei jedoch im Abstandserlaß ausdrücklich auch die Einholung von Einzelgutachten möglich ist, falls die vorgegebenen Abstände nicht eingehalten werden können.

Im einzelnen Baugenehmigungsverfahren muß daher entschieden werden, ob ein Betrieb, ggf. unter Berücksichtigung vorzuzugender Schallschutzmaßnahmen auf dem vorgesehenen Grundstück möglich ist und welche Einschränkungen (Betriebszeiten) ggf. erforderlich sind.

Bei einem Immissionsprognose-Gutachten kann geprüft werden, ob der vorhandene Abstand ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die südlich angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden sind.

Bei einem Einzelgutachten ist die genaue Kenntnis der vorhandenen Emissions-Situation vorauszusetzen, d. h. es ist bekannt, mit welchen Immissionspegeln im Inneren einer Produktionsstätte zu rechnen ist und welcher Freiflächenverkehr im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung erforderlich ist.

Hieraus können sich für zukünftige Betriebe Schallschutzmaßnahmen ableiten lassen, mit denen unzulässige Geräuschmissionen auf das südlich angrenzende Wohngebiet bzw. auf die innerhalb des Gewerbegebietes liegenden Nutzungen auszuschließen sind.

Um die weitere zusätzliche Lärmbelastung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes auszuschließen, sind im Plangebiet nur nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebsanlagen und Nutzungsänderungen von Betrieben zulässig.

#### 4.0. **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch das vorhandene Netz gewährleistet.

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwerte bzw. durch die Dortmunder Stadtwerke.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das vorhandene Netz zur Kläranlage Westhofen. Der vorhandene Kanal im westlichen Bereich des Holzweges ist hydraulisch ausreichend bemessen. Lediglich im Bereich des Fuß- und Radweges sowie in der Straße Auf der Steinke und bis zur Einmündung Tannenstraße bestehen hydraulische Mängel.

Bei einer entsprechenden ausreichenden Muldenversickerung ggf. in Kombination mit einer Flachdachbegrünung (Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens zur Verminderung zu hoher Abflußbeiwerte durch versiegelte Flächen) können Bauvorhaben im Einzelfall trotzdem realisiert werden.

Die Entwässerung des östlich gelegenen Gewerbegebietes direkt an der neuen Anbindung wird zum Weidenweg hin ausgelegt werden, da in der Wannebachstraße keine Vorflut besteht.

#### 5.0. **Altlasten**

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtfläche nicht erfaßt. Darüber hinaus bestehen auch keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen.

Der Planbereich befindet sich jedoch im Bombenabwurfgebiet, so daß die noch nicht bebauten Flurstücke im Baugenehmigungsverfahren auf evtl. vorhandene Kampfmittelrückstände untersucht werden müssen.

**6.0. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen**

Der Bebauungsplan bietet die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung nach BauGB. Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse voraussichtlich in geringem Umfang notwendig.

Zur Realisierung der öffentlichen Verkehrsfläche sind ca. 1.000 qm privater Grundfläche erforderlich.

**7.0. Sonstige Auswirkungen der Planung**

Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erkennen. Die Festsetzungen tragen einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung und berücksichtigen im übrigen die bekannten Wünsche von Betroffenen.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Anbindung Gewerbegebiet Westhofener Kreuz" nicht zu erwarten.

**8.0. Kosten**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

- Grundstückserwerb für öffentliche Verkehrsflächen	65.000,00 DM
- Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen/Gestaltung der öffentlichen Grünflächen	<u>300.000,00 DM</u>
Gesamt	365.000,00 DM

Schwerte,

In Vertretung



Kluge