

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 151 "Gewerbepark Geisecke" der Stadt Schwer-  
te in der Planfassung vom 14.07.1995 nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
(BauGB)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
-----	
1.0 Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1 Aufstellungsbeschluß	3
1.2 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur	3
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.4 Erfordernis der Planaufstellung/Ziele des Bebauungsplanes	3
2.0 Festsetzungen im Bebauungsplan	4
2.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.1.1 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	5
2.1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	5
2.1.3 Betriebswohnungen	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1 Überbaubare Fläche, Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)	6
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	7
2.2.3 Nebenanlagen	7
2.3 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB	8
2.3.1 Fassadengestaltung	8
2.3.2 Dachgestaltung	8
2.3.3 Einzäunungen	9

	Seite
2.3.4 Werbeanlagen	9
2.4 Verkehr	10
2.4.1 Äußere Erschließung	10
2.4.2 Innere Erschließung	10
2.4.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	11
2.4.4 Ruhender Verkehr	11
2.5 Belange des Denkmalschutzes	11
2.6 Grünflächen- und Freiraumgestaltung	11
2.6.1 Pflanzbindungen, Pflanzgebote	14
2.7 Immissionsschutz	17
2.7.1 Lärmschutz	17
2.7.2 Altlasten	19
3.0 Ver- und Entsorgung	19
4.0 Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung und Entschädigung	20
5.0 Flächenbilanz	20
6.0 Kosten	20

## 1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

### 1.1 Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung am 16.12. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Gewerbepark Geisecke" gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich der Gemarkung Geisecke, Flur 1, beschlossen. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der L 673 (Unnaer Straße), im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Geisecker Talstraße, im Süden durch die Eisenbahntrasse Hagen-Kassel und im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße begrenzt. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

### 1.2 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur

Das ca. 9,2 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Stadtmitte im Ortsteil Geisecke, an der Landesstraße L 673 in Richtung Unna/Fröndenbergr. Der Ortsteil Geisecke ist gekennzeichnet durch zwei voneinander unabhängige Wohnsiedlungsbereiche, die durch die L 673 (Unnaer Straße) und die Eisenbahntrasse Hagen-Kassel eine räumliche Trennung erfahren.

Südlich der Eisenbahntrasse befindet sich der alte Ortskern mit dörflichem Charakter. Zunehmend sind aber auch hier neue Wohngebiete entstanden. Der Siedlungsbereich nördlich der Unnaer Straße ist mit nahezu reiner Wohnbebauung in den letzten 25 Jahren besiedelt worden.

Die immissionsträchtigen Flächen zwischen den o. g. Verkehrswegen werden heute schon östlich der Geisecker Talstraße gewerblich genutzt. Auf der zu überplanenden Fläche zwischen Dorfstraße und Geisecker Talstraße wird z. Z. noch Landwirtschaft betrieben. Diese Nutzung setzt sich auch westlich der Dorfstraße in Richtung Stadtmitte fort.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für einen ca. 30 m tiefen Streifen westlich der Geisecker Talstraße "gemischte Baufläche" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sowie für den westlich angrenzenden Bereich "Fläche für die Landwirtschaft dar. Die 18. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Gewerbepark Geisecke" durchgeführt.

### 1.4 Erfordernis der Planaufstellung/Ziele des Bebauungsplanes

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten, ist es erforderlich, bestehende Eng-

pässe im Bereich gewerblicher Entwicklungen sowohl im Bestand als auch bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu entschärfen. Selbst den notwendigen Auslagerungs- und Umsiedlungsbedarf von Gewerbebetrieben kann z. Z. mangels freier Gewerbeflächen nicht Rechnung getragen werden. Zusätzlich liegen Anfragen von ansiedlungswilligen Betrieben vor. Weiterhin ist die Stadt Schwerte besonders durch die Rezession der Stahlindustrie betroffen, so daß rechtzeitig neue Arbeitsplätze in zukunftsorientierten Branchen zur Verfügung gestellt werden müssen. In Anbetracht dessen eignet sich das durch Verkehrswege immissionsbelastete Plangebiet besonders durch seine angrenzende Lage zum östlich vorhandenen Gewerbegebiet als auch durch die Anbindung an das qualifizierte Straßennetz für diese Nutzung.

Zusätzlich sollen im Einmündungsbereich Geisecker Talstraße und Unnaer Straße großflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zur Stärkung der Infrastruktur mit Waren des täglichen Bedarfs, Begegnungsräumen sowie Büro- und Verwaltungsräume entstehen. Der Ortsteil Geisecke hat ca. 3.000 Einwohner, Einkaufsmöglichkeiten sind bis auf eine Bäckerei und einen Kiosk nicht vorhanden. Der gewählte Standort dieses großflächigen Einzelhandels und der Dienstleistungsbetriebe bietet sich somit als städtebauliches Verbindungselement der beiden Wohnsiedlungsbereiche an und ist zudem fußläufig zu erreichen. Z. Z. sind die Geisecker Bürger noch auf Fahrten in die Innenstadt angewiesen, dies bedeutet vermehrtes unnötiges Zeit- und Verkehrsaufkommen, da hier der öffentliche Personennahverkehr noch nicht optimal ausgebaut ist. Ein Mangel besteht zudem an Begegnungsmöglichkeiten für Jugendliche, dem so abgeholfen werden soll. Ein ansiedlungswilliger Investor für den großflächigen Einzelhandel ist bereits vorhanden.

Mit Rücksicht auf die vorhandene angrenzende Wohnbebauung nördlich und südlich des Plangebietes werden die Nutzungen eingeschränkt, so daß ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen zulässig sind. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden neben städtebaulichen auch gestalterische Anforderungen an die Planung sowie an die spätere Realisierung gestellt. Zielsetzung ist es, durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, der alleartigen Straßengestaltung und durch gestalterische Vorschriften sowie durch einen entsprechenden Grünflächenanteil dem Gewerbegebiet einen repräsentativen Charakter zu geben, so daß die Ansiedlung zukunftsorientierter gewerblicher Branchen gefördert wird.

## 2.0 Festsetzungen im Bebauungsplan

### 2.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Aufgrund der geringen räumlichen Distanz des Plangebietes zur nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung kann der Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Land-

wirtschaft "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbe- und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" nicht angewandt werden, so daß den Planungszielen entsprechend zum einen eingeschränkte Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO festgesetzt sind; zum anderen wird für den großflächigen Einzelhandel der Bereich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt.

**2.1.1 SO-Gebiet gem. § 11 Abs. 2 u. 3 BauNVO**

Diese ca. 0,8 ha große Sondergebietsfläche im Einmündungsbereich Geisecker Talstraße/Planstraße des Gewerbegebietes ist dem unter 1.4 beschriebenen großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten, welches der Stärkung der infrastrukturellen Ausstattung des Ortsteiles Geisecke dienen soll. Dieser Bereich wird horizontal gegliedert, d. h. im Erdgeschoß sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte) zulässig; im Obergeschoß sind Dienstleistungsbetriebe jeglicher Art, Verwaltungs-, Büro- und Praxisräume, Jugendfreizeiteinrichtungen, Begegnungsstätten sowie Nutzungen der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Der städtebauliche Begriff Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude umfaßt bauliche Anlagen, die in erster Linie der Aufnahme von Dienstleistungsbetrieben jeglicher Art sowie Büro- und Praxisräumen für alle Berufe im Sinne des § 13 BauNVO dienen. Zusätzlich ist der Bedarf an Jugendfreizeiteinrichtungen (z. B. "kleine offene Tür") und Begegnungsstätten für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gegeben. Dieser Nutzungsbedarf ist planungsrechtlich zukünftig dort möglich.

**2.1.2 GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO**

Bis auf das vorher beschriebene Sondergebiet ist der übrige bebaubare Bereich des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet auf der Grundlage des § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 2 u. Abs. 5 BauNVO für nicht störende Gewerbebetriebe festgesetzt. Dies wird mit den nur noch gering vorhandenen Gewerbeflächen im Stadtgebiet begründet, die der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Produktionsstätten vorbehalten werden sollen.

Aufgrund der Nähe zur Wasserschutzzone I sind die Errichtung von Anlagen und Betrieben, die wassergefährdende Stoffe, Abwasser oder Kühlwasser abstoßen und in den regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ausgeschlossen. Auch Tankstellen und die mit diesem Betrieb oft verbundenen Nutzungen der Kfz-Werkstätten und Waschanlagen werden ausgeschlossen, da angestrebt wird, den Bedarf für kleine- re/mittlere Betriebe des Handwerks und Gewerbe zu befriedigen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung der Spielhallen ist ausgeschlossen, um die dörfliche Struktur des Ortsteiles Geisecke nicht zu gefährden, sowie die angrenzende Wohnbebauung vor zusätzlichem Individualverkehr besonders in den Abendstunden zu schützen.

Betriebe und Betriebsanlagen, die luftbelastende und geruchsbelästigende Abgase abgeben, sind nicht zulässig, wenn nicht gewährleistet ist, daß durch bauliche oder technische Vorkehrungen ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird, ohne daß die benachbarte Wohnbebauung zusätzlich belastet wird.

Die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstypus wird durch die einschränkenden Festsetzungen nicht ausgeschlossen, d. h. die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt gewahrt, ist jedoch mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung und das Landschaftsbild einer differenzierten Regelung unterworfen. Alle einschränkenden Festsetzungen grenzen die Baufreiheit ein, bedeuten aber keinen Eingriff in die Niederlassungsfreiheit der Wirtschaft oder die Freiheit der Berufsausübung, sondern stellen eine Konkretisierung der Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB dar.

### 1.3 Betriebswohnungen

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ist eine Wohnnutzung in SO-Gebieten nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Die zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal werden je nach zukünftiger Betriebsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren begrenzt, um einer Entwicklung zu einem Mischgebietscharakter entgegenzuwirken. Für die Betriebsbezogenheit und die Standortwahl der Wohnungen bzw. des Gebäudes ist es ausschlaggebend, daß die Personen der Betriebsverantwortung nahe stehen (Betriebsinhaber und -leiter) oder als Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen an die Betriebsstelle gebunden sind und somit aus Gründen der Sicherheit, einschl. Wartung oder 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. Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte des festgesetzten Baugebietes.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Überbaubare Fläche, Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Geltungsbereich mit 0,8 festgesetzt.

Dies entspricht der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für diese Baugebietskategorien, so daß hier flächenmäßig eine max. Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann, um einen ausreichenden Spielraum bei der Bildung von Betriebsgrundstücken zu bekommen. Für die Flächen, die gewerblich produzierend und handwerklich genutzt werden sollen, wird dies mit den nur noch wenig vorhandenen Gewerbeflächen im Stadtgebiet sowie den relativ kleinen und tlw. nicht idealen Flächenzuschnitten begründet. Für die Sondergebietsfläche wird die flächenmäßige Ausnutzung durch die nach Bauordnungsrecht nachzuweisenden Stellplatzflächen begründet, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO in die Grundflächenberechnung mit einzubeziehen sind.

Die Geschossigkeit wird zur Vermeidung von allzu voluminösen Baukörpern im ganzen Plangebiet auf zwei Geschosse begrenzt. Analog dazu wird die Geschoßflächenzahl mit 1,6 festgesetzt. Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild ist die Anordnung der größeren überbaubaren Flächen im Südosten des Plangebietes vorgesehen, da dieser Standort die geringste Geländehöhe und geringere Hangneigung aufweist und somit die Fernwirkung der Baukörper zurücktritt.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Geschoßhöhen im Gewerbebau werden alle Traufhöhen, gemessen vom jeweils vorhandenen Gelände, auf 8 m begrenzt. Entsprechende Bezugshöhen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Dies entspricht einem gängigen Gebäudehöhenmaß für gewerblich genutzte Bauten. Als Oberkante Traufe/Attika/Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Für untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise bei technischen Notwendigkeiten (z. B. Kranbahn) von der Traufhöhenbegrenzung abgewichen werden, um den Anforderungen des Betriebes gerecht zu werden.

#### 2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Auf die Festsetzung der Bauweise wurde verzichtet, um innerhalb der überbaubaren Flächen einer zweckmäßigen Baukörperanordnung größtmöglichen Spielraum einzuräumen.

Der überbaubare Bereich ist durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzungen der nördlichsten und westlichsten Baugrenzen resultiert aus den geforderten Schutzabständen der Hochspannungsleitungstrassen.

#### 2.2.3 Nebenanlagen

Um einen relativ hohen Durchgrünungsgrad zu erreichen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen.

## 2.3 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen sind für die privaten Grundstücksflächen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung getroffen. Es ist beabsichtigt, durch Dachbegrünungen, Material- und Farbvorgaben der Fassaden dem Gewerbestand einen signifikanten Gesamteindruck zu geben.

### 2.3.1 Fassadengestaltung

Zur Schaffung eines einheitlichen städtebaulich gestalterischen Gesamteindruckes ist die Farbgebung der Fassadenflächen eingeschränkt. Zulässig sind folgende weiße, weiß-beige und weiß-graue Farbtöne nach RAL 1013, 1014, 1015, 7035, 9001, 9002, 9003, 9010 und 9018. Aus optischen Gründen werden Trapezbleche für die Fassadenverkleidung ausgeschlossen. Im untergeordneten Rahmen (max. 25 %) sind andere fassadengliedernde Materialien zulässig, so daß Möglichkeiten zur architektonischen Ausgestaltung erhalten bleiben. 50 % der West- und Süd-Fassadenflächen sind mit Kletter-/Klimm- und Rankpflanzen zu begrünen. Die Einschränkung der Farb- und Materialgebung ist ebenso für alle Nebenanlagen und evtl. notwendig werdenden Stützmauern erforderlich, um das angestrebte gestalterische Grundmuster zu sichern. Dies ist zudem erforderlich, um bei der engen räumlichen Nachbarschaft zur Wohnbebauung den städtebaulichen Übergang abzumildern.

### 2.3.2 Dachgestaltung

Um zusätzlich dem gewünschten homogenen städtebaulichen Gesamteindruck zu entsprechen, ist die Dachneigung im GE-Gebiet bis zu 22 Grad begrenzt. Im Sondergebiet ist eine Dachneigung bis zu 38 Grad zulässig, um möglichst allen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer werden heute überwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten realisiert; um hier jedoch den in Gewerbegebieten oft anzutreffenden steinernen Gestaltungseindruck entgegenzuwirken und einen stadttökologischen Beitrag zu leisten, werden Dachbegrünungsmaßnahmen für 65 % der Dachflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 86 BauO NW festgesetzt. Die Dachneigung bis zu 22 Grad ist so gewählt, daß neben der herkömmlichen Dachkonstruktion eine extensive oder intensive Dachbegrünung ohne weiteres realisiert werden kann.

Bei extensiven Dachbegrünungen besteht durch den niedrigen Pflanzenbewuchs die Gefahr der Austrocknung und somit Brandgefahr, so daß Maßnahmen zum Brandschutz notwendig werden. Die DIN 4102 Teil 7 kann für begrünte Dächer nicht angewandt werden, so daß von der ARGEBAU zur Beurteilung der Zu-

lässigkeit von begrünten Dächern ein Richtlinienvorschlag erarbeitet wurde. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen dieser Richtlinie zum Brandschutz erscheint die Problematik der Brandgefahr eingedämmt.

Durch die damit verbundenen aufwendigen Dachkonstruktionen einschl. der Bepflanzungen erfordern begrünte Dächer einen Mehrkostenaufwand von ca. 50,00 DM/qm Dachfläche. Dies steht jedoch nicht außer Verhältnis zu dem Ziel, den Verlust an versiegelter Bodenfläche wenigstens teilweise auszugleichen.

Für die 35 % der restlichen Dachflächen werden keine gestalterischen Festsetzungen zur Materialgebung getroffen, so daß auch bei der Dachgestaltung ein erheblicher Spielraum für architektonische Gestaltungselemente verbleibt.

Untergeordnete Dachflächen können zur architektonischen Auflockerung des Gebäudes eine steilere Dachneigung aufweisen. Anlagen zur Solarenergie sind allgemein zulässig.

**2.3.3 Einzäunungen**

Wesentliches Gestaltungsmerkmal ist der 6 m breite Grünstreifen zwischen den überbauten Flächen und dem Straßenraum. Deshalb sind Einzäunungen nur berankt oder in Gehölzpflanzungen integriert zulässig. Um den Luftaustausch zwischen den Grundstücken zu gewährleisten, sind seitliche Einzäunungen nur als Maschendraht und/oder Drahtgitterzäune zulässig.

**2.3.4 Werbeanlagen**

Die gestalterischen textlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, um die bestehenden Konflikte zwischen den Interessen des Gewerbetreibenden (Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf sich zu ziehen) einerseits und denen der Allgemeinheit (Vermeidung von Verunstaltungen und Gewährleistung der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs) andererseits gerecht zu werden: Dabei ist davon auszugehen, daß diese "Anlagen der Außenwerbung" im besonderen Maße durch ihre Anordnung, Größe und Häufigkeit nachhaltig das Gesamtbild eines Baugebietes negativ prägen und ganz wesentlich die notwendige Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer für das Verkehrsgeschehen beeinträchtigen können. Ohne entsprechende Lenkungsmaßnahmen vervielfältigen sich derartige Anlagen in relativ kurzen Zeiträumen zu immer größeren und auffälligeren Werbeflächen. Der dörfliche Charakter des Ortsteils Geisecke würde hierdurch stark beeinträchtigt. Es geht nicht nur die Orientierbarkeit, sondern auch die Identifikation mit dem Gebiet verloren; gleichzeitig würde eine über das geregelte Maß hinausgehende - Zulassung von Werbeanlagen die Grundgedanken der vorher genannten Gestaltungsvorschriften unverhältnismäßig in den Hintergrund drängen.

## 2.4 Verkehr

### 2.4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 673 (Unnaer Straße) und über die Geisecker Talstraße bis zum Einmündungsbereich des Gewerbeparks.

Der Kreuzungsbereich L 673/Geisecker Talstraße/Buschkampweg wurde vor einigen Jahren ausgebaut und ist geeignet, den zusätzlichen Verkehr des neuen Gewerbegebietes aufzunehmen. Die Schaffung eines Gleisanschlusses an die vorhandene Eisenbahntrasse wurde wegen des geplanten kleinteiligen Gewerbes und der geringen Größe des Gewerbegebietes nicht verfolgt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der L 673 ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. In der Dorfstraße und Geisecker Talstraße sind Zu- oder Ausfahrten nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Zusätzlich sind im Kreuzungsbereich der L 673/Geisecker Talstraße innerhalb der notwendigen Sichtwinkel entsprechende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.

### 2.4.2 Innere Erschließung

Zentrale Achse der inneren Erschließung ist die Planstraße. Sie endet als Stichstraße in einem Wendekreis mit Mittelinsel, so daß das Gewerbegebiet nur durch Ziel- und Quellverkehr frequentiert wird. Sie wird in einem Straßenquerschnitt von 6,50 m, beidseitigen Längsparkstreifen mit Baumanpflanzungen und 2,0 m breiten Bürgersteigen ausgebaut.

Die Baumanpflanzungen dienen sowohl der Begrünung als auch der Gliederung des Gewerbegebietes. Die Erschließungsstraße ist mit Lindenhochstämmen in mind. 2 x 2 m großen Pflanzflächen zu begrünen. Die Reihen sind gegeneinander zu versetzen. Erweisen sich die Baumanpflanzungen bei Planung der zukünftigen Grundstückszu- bzw. abfahrten als problematisch, sind die Bäume in ihrer Achse um max. 2 m verschiebbar.

Der vorgesehene Straßenquerschnitt und der Wendekreis mit einem Gesamtdurchmesser von 32 m entspricht den Anforderungen für Lastzüge.

Diese Erschließung stellt die technisch einfachste als auch wirtschaftlichste Lösung dar und erfüllt unter dem Aspekt der Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen auch ökologische Anforderungen.

Ergänzend zum Erschließungssystem sieht der Bebauungsplan einen Fuß- und Radweg entlang der Eisenbahntrasse vor. Dieser dient als Wegeverbindung zwischen Dorfstraße und Geisecker Talstraße sowie zur Erhaltung der wohnungsnahen Erholungsfunktion als auch zur Anbindung an das vorhandene regionale Verkehrsnetz.

**2.4.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über je eine Buslinie an der Unnaer Straße und der Geisecker Talstraße an den ÖPNV angebunden. Haltestellen sind in kurzer fußläufiger Entfernung vorhanden.

**2.4.4 Ruhender Verkehr**

Dem ruhenden Verkehr kann durch die Ausweisung von Längsparkstreifen entlang der Erschließungsstraße im Plangebiet im ausreichenden Maße Rechnung getragen werden. Die aus bauordnungsrechtlicher Sicht erforderlichen Stellplätze sind jedoch grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Von der im Grünordnungsplan formulierten Forderung, die Stellplätze möglichst nicht in den nördlichen und südlichen Randgebieten unterzubringen (vergl. Grünordnungsplan S. 23), wurde Abstand genommen, da hier durch die bereits äußerst beschränkten Entscheidungsspielräume der zukünftigen Gewerbebetriebe unzumutbar eingeschränkt würden.

Durch die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird bereits ein großer Abstand zur vorhandenen Kaltluftschneise der Eisenbahntrasse eingehalten, so daß durch diesen und die nächtlichen Betriebsruhezzeiten ein ungehinderter Kaltluftabfluß entlang der Eisenbahntrasse gewährleistet ist.

**2.5 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind im Planbereich nicht betroffen. Der Bebauungsplan enthält jedoch einen Hinweis, daß im Falle von möglichen archäologischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzes NW (§ 15 und 16) zu beachten sind.

**2.6 Grünflächen- und Freiraumgestaltung**

Durch den § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ist eine abschließende Bewertung und Regelung des Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Aufgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes bzw. Grünordnungsplanes ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt zu quantifizieren und die dafür notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen. Durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden nach Abwägung der unterschiedlichen Belange die Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Inhalt des Bebauungsplanes gemacht und sind als Anlage zur Begründung beigefügt.

Die landschaftlich effektive Einbindung des Gewerbeparks ist ein wesentliches Planungsziel, um den Eingriff in den Landschaftsraum möglichst gering zu halten. Deshalb wird neben anderen Maßnahmen der nordsüdlich verlaufende Freiraum als westlicher Siedlungsrand von Geisecke in Richtung Stadtmitte erhalten. Z. Z. wird der Freiraum nur durch einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und einer angrenzenden Baumschule eingegrenzt, so daß eine städtebauliche Trennung des Ortsteiles Geisecke von der Stadtmitte noch erkennbar ist. Zielsetzung ist es, diese räumliche Trennung auch weiterhin beizubehalten, um eine bandartige Siedlungsentwicklung in Richtung Stadtmitte zu begrenzen.

Anhaltspunkt für die Eingrenzung der überbaubaren Fläche ist der westliche Siedlungsrand der nördlich angrenzenden Bebauung.

Die von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche östlich der 30 kV-Freileitungstrasse ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und dient als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft. Es handelt sich hier um eine Privatfläche, die zukünftig den entstehenden Betrieben als Ausgleichsfläche zugeordnet wird. Um auch hier das Landschaftsbild des Freiraumes deutlich werden zu lassen, ist eine Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche in extensiv genutzte Grünfläche mit Grünland- und Kräuteransaat in Verbindung mit der Anpflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Einzige Ausnahme ist hier die Anlage eines öffentlichen Bolzplatzes in Form eines Rasenspielfeldes im östlichen Teil der Ausgleichsfläche. Erforderlich ist die Anlage an dieser Stelle, da zum einen ein neuer Bolzplatz für Geisecke erforderlich ist; zum anderen wird der Bolzplatz als ein Element mit vorrangigem Siedlungsbezug nicht mitten in die Ausgleichsfläche gesetzt, da dies zu einer landschaftästhetischen Entwertung der freiraumorientierten Kompensationsfläche führen würde. Zudem wird der Bolzplatz nicht, wie häufig üblich, mit einer wassergebundenen Decke erstellt, sondern als Platz mit Gebrauchs- und Strapazierrasen ohne Unterbau und Entwässerungssystem (Rasentrag- und Rasendeckschicht; sofern erforderlich, kann der Unterboden durch Abmagerungen mit Sanddurchmischungen auf eine zumutbare Durchlässigkeit gebracht werden). Erforderliche Einzäunungen sind mit heimischen Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Durch die Anlage des Bolzplatzes als Rasenplatz wird eine erhebliche Reduzierung des Biotopwertes vermieden. Weiterhin ist beabsichtigt, die südliche Böschung im Plangebiet vom Unterwuchs auszulichten, um die Transparenz in Nord-Südrichtung zu verbessern. Die im Süden des Plangebiets befindliche Teilfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dient der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes nach Süden zur angrenzenden Wohnbebauung

unter besonderer Berücksichtigung der Kaltluftschneise und des vorhandenen Biotopsaumes entlang der Eisenbahntrasse. Auch hier ist eine extensiv genutzte Grünfläche mit Grünland- und Kräuteransaat sowie die Anpflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche ist der Ausbau eines Fuß- und Radweges für die wohnungsnaher Erholung geplant. Eine weitere Zielsetzung ist es, durch dichtes Straßenbegleitgün eine optische Abgrenzung zu dem nördlich der Unnaer Straße vorhandenen Wohngebiet sowie der Dorfstraße als Einfahrt zum Denkmal Haus Rutenborn und der Geisecker Talstraße als direkte Anbindung zum Unterdorf zu erreichen.

Im Bereich der Südböschung der L 673 ist bereits in westlicher Richtung ein dichter Baum- und Strauchbestand vorhanden, so daß für die Abgrenzung in östlicher Richtung eine Auffüllung bzw. Vervollständigung des Baumbestandes erforderlich wird.

Die Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Dorfstraße und Geisecker Talstraße erfolgt durch Anpflanzen von Baumreihen sowie der Erweiterung von Strauchbewuchs.

Für die nördlich der Erschließungsstraße festgesetzten überbaubaren Flächen werden aufgrund der exponierten Lage (höheres Gelände, Hanglage) zusätzliche Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Für diese Flächen sind neben Dach- und Fassadenbegrünungen private Grünflächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Maßgaben des Grünordnungsplanes festgesetzt. Aus diesem Grunde ist für das Sondergebiet zusätzlich eine Gestaltungszone an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfaßt ca. 9,2 ha. Bei Realisierung der Planung stehen ca. 3,6 ha Gewerbeflächen zur Verfügung. 2,1 ha sind als öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün festgesetzt. Der Anteil der neu zu erstellenden öffentlichen Verkehrsfläche beträgt jedoch lediglich 0,4 ha. Ca. 2,5 ha sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für Grünflächen vorbehalten. Hinzu kommen noch die zu begrünenden Flächenanteile von ca. 1 ha auf den privaten Grundstücken, die durch die textlichen Festsetzungen gefordert werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß ca. 35 % der Gesamtfläche des Plangebietes bei der Realisierung der Planung eine Grünnutzung erfährt.

Gegenüber der heutigen Nutzung als Ackerflächen werden diese Flächen in ihrer ökologischen Wertigkeit aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes verbessert. Auch der Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionsfähigkeit wird durch die intensive Durchbegrünung aufgefangen, so daß durch die Übernahme der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes als Festsetzung in den Bebauungsplan der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu bezeichnen ist.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden neben Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken zusätzlich ca. 2,5 ha Ausgleichsmaßnahmen im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes erforderlich.

Gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG werden die zu erwartenden Kosten für diese Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Die Kostenverteilung ist als sogenannte "Sammelzuordnung" vorgesehen, d. h., es erfolgt eine pauschale Kostenzuordnung von allen Eingriffsgrundstücken auf alle Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung eines bestimmten Verteilungsmaßstabes gem. § 8 a Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz. Von den drei dort aufgeführten Verteilungsmaßstäben wurde die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO als geltender Maßstab für die Zuordnung der erstattungsfähigen Kosten gewählt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, daß für die Kostenverteilung die zukünftige Versiegelung als Maßstab der jeweiligen Eingriffsgrundstücke zuverlässig präzisiert werden kann.

Ausgenommen von den erstattungsfähigen Kosten sind die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen von gemeindlichen Erschließungsanlagen. Diese sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand und werden nach § 131 BauGB auf die erschlossenen Grundstücke verteilt.

In ihrer Fertigstellung, Entwicklung und Pflege obliegen die geplanten Kompensationsflächen dem/den Eigentümern. Eine genaue Regelung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

#### 2.6.1 Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Neben den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und den Flächen mit der Festsetzung des Anpflanzens von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden zusätzlich für alle privaten Grundstücke folgende Festsetzungen zur Grüngestaltung getroffen.

##### 1. Unbebaubare/unbefestigte Flächen

Aus der festgelegten GRZ resultiert ein nicht bebauter bzw. nicht befestigter Flächenanteil von 20 % der Grundstücksfläche. Diese 20 % sind

- a) mindestens zur Hälfte mit Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Baumarten können zur Anwendung kommen:

Traubeneiche, Stieleiche, Bergahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Sandbirke, Zitterpappel;

**Straucharten:**

Salweide, Hase, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe, Faulbaum.

Nadelgehölze kommen nicht zur Anwendung.

- b) Auf nicht versiegelten Flächen erfolgt zusätzlich zu a) pro begonnener 300 qm Fläche die Bepflanzung und Erhaltung eines Laubbaum-Hochstammes (keine Artenvorgabe, Stammumfang 16/18 cm).

Flächen, die der Regenrückhaltung/Versickerung von Dachwässern dienen, werden hierzu grundsätzlich eingerechnet.

**2. Parkplätze**

Parkplätze sind durch die Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen (keine Artenvorgabe, Stammumfang 16/18 cm) in mind. 2 x 2 großen Pflanzflächen zu überstellen (pro 4 Stellplätze mind. 1 Baum). Die unter 1. geforderten Bäume sind hierauf nicht anzurechnen.

**3. Gestaltungszone**

Die Grundstücksbereiche in jeweils 6 m Breite nördlich und südlich der Erschließungsstraße des Plangebietes sowie ein an die Geisecker Talstraße angrenzender 5 m breiter Streifen der Sondergebietsfläche sind mind. zu 50 % zu begrünen.

**4. Dachentwässerung**

Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sowie sonstiges nicht verunreinigtes Regenwasser ist, sofern nicht der Brauchwassernutzung zugeführt, - auf geeigneten Flächen innerhalb des Grundstückes zurückzuhalten/zu versickern. Ausnahmen hiervon sind nur in dem nach Landeswassergesetz vorgegebenen Rahmen zulässig.

Die hierzu genutzten Grundflächen werden auf die 20 % unbebaubaren/unbefestigten Flächen gem. Punkt 1 angerechnet, soweit diese nicht in der Plandarstellung explizit als Gehölzfläche dargestellt sind.

Beim sogenannten Brauchwasser handelt es sich um Wasser, das nicht die Qualität des Trinkwassers hat, dessen Beschaffenheit für die Einsatzzwecke Toilettenspülung, Wäsche waschen und Grünflächenbewässerung jedoch ausreicht.

Die Regenrückhalte-/Versickerungsflächen können mittels Notüberlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Die Berechnung des Volumens der Rückhalte-/Versickerungseinrichtung ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen; hierbei ist das Arbeitsblatt A 138 der ATV zugrunde zu legen.

Die Tiefe von Retentions-/Versickerungsanlagen soll 1 m nicht überschreiten, die Größe dieser Fläche soll max. 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen. Dies gilt auch, wenn hierdurch eine vollständige Versickerung nicht erzielt wird.

Eine Gehölzbepflanzung in den Retentions-/Versickerungsflächen mit geeigneten Arten ist möglich.

#### 5. Dachbegrünung

Mind. 65 % der entstehenden Dachflächen sind zu begrünen (keine Artenvorgabe); die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Sofern eine Begrünung aus konstruktiven Gründen nicht möglich ist, sind ersatzweise gleichwertige Maßnahmen auf dem Grundstück zulässig.

#### 6. Fassadenbegrünung

West- und Südfassaden sind auf mind. 50 % der Fläche mit Kletter-/Klimm-/Rankpflanzen zu begrünen. Hierzu erfolgt die Anpflanzung und Erhaltung von mind. einem Exemplar pro begonnener 10 m zu begrünender Fassadenlänge.

#### 7. Pflege

Die Unterhaltung und Pflege der auf privaten Flächen gelegenen Anpflanzungen obliegt den Grundeigentümern und ist auf Dauer zu gewährleisten. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die übliche Aufwuchs- und Unterhaltungspflege der anzupflanzenden Gehölze.

Die geplanten Kompensationsflächen obliegen in ihrer Fertigstellung, Entwicklung und Pflege dem/den Eigentümern. Inhaltlich ist dies in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Begrünung und gleichzeitigen Gliederung der Erschließungsstraße sind im Bereich des Stellplatzstreifens Linden-Hochstämme nach Maßgaben des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

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

Begründet werden diese Festsetzungen mit der Notwendigkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des Eingriffs in die derzeitige Freiraumstruktur. Die Festsetzungen für Begrünungen zielen im Wesentlichen auf die Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situationen im direkten Baukörperbereich und des nahen Umfeldes sowie auf eine allgemeine Erhöhung des Grünanteils in einem sonst traditionellen vegetationsarmen Gewerbegebiet hin. Dies schließt gestalterische Verbesserungen mit ein.

Die in der Bilanz des Grünordnungsplanes aufgeführten Maßnahmen führen zu einem Ausgleich von 100 %.

Dieser muß, aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage des Gebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu reinen Wohngebieten auch in dieser Höhe realisiert werden. Eine Reduzierung der Ersatzmaßnahmen wäre von daher nicht vertretbar; alle Maßnahmen bewegen sich im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit in der Abwägung mit den ökologischen Belangen. Entsprechend sind für Dachbegrünungen alternative Maßnahmen möglich, falls diese aus funktionellen, wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht durchgeführt werden können.

## 2.7 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. Hierzu zählen u. a. die Maßnahmen, die zur Vermeidung bzw. Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig sind.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 "Gewerkepark Geisecke" hat die Stadt Schwerte eine Baugrundvoruntersuchung und zwei Lärmgutachten erstellen lassen.

### 2.7.1 Lärmschutz

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 Gewerbeordnung). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte jedoch keine Grenzwerte. Die Belange des Schallschutzes sind bei der städtebaulichen Planung mit anderen Belangen abzuwägen, was in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten bedeuten kann. Die Immissionswerte der TA Lärm sind als Richtwerte zu verstehen. Die TA Lärm ist im Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.03.1974 als maßgebliche Vorschrift für die Bewertung von Geräuschemissionen verursachenden, genehmigungsbedürftigen Anlagen oder Gewerbebetrieben genannt (§ 66 Abs. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm betragen im

reinen Wohngebiet	tags 50 dB(A)	nachts 35 dB(A)
allgemeinen Wohngebiet	tags 55 dB(A)	nachts 40 dB(A)
Mischgebiet	tags 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)
Gebiete in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind	tags 65 dB(A)	nachts 50 dB(A).

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind die bestehenden Wohnbebauungen nördlich der Unnaer Straße und südlich der Eisenbahntrasse Hagen/Kassel als reine Wohngebiete zu betrachten. Demnach sind die gewerblichen Nutzungen so einzu-richten und zu betreiben, daß die zulässigen Immissionsricht-  
werte der TA Lärm in Verbindung mit der VDI 2058 (Beurtei-  
lung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) für ein reines  
Wohngebiet eingehalten werden. Da bei der Ausweisung des  
Gewerbegebietes die konkreten Nutzungen der Betriebe bzw.  
Anlagen noch nicht bekannt sind, wurde die zulässige Schalle-  
mission durch ein Gutachten berechnet.

Wenn die Art der zukünftigen gewerblichen Anlagen noch nicht  
bekannt ist, wird zur Berechnung von Mindestabständen und  
Schutzmaßnahmen von einem flächenbezogenen Schall-Leistungs-  
pegel von  $LW''$  von 60 dB(A) für Gewerbegebiete ausgegangen  
(DIN 18005).

Hier muß jedoch mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbau-  
ung der flächenbezogene Schall-Leistungspegel tags auf  $LW''$   
= 55 dB(A) und nachts auf  $LW''$  41 dB(A) reduziert werden.  
Dies bedeutet eine Einschränkung auf nicht störende Gewerbe-  
betriebe, ist aber unabwendbar, um den Immissionsrichtwert  
von tags 50 dB(A) und 35 dB(A) in den angrenzenden reinen  
Wohngebieten einzuhalten. Für die nördlich der Unnaer Straße  
gelegene Wohnbebauung ist somit tags/nachts von einem Beur-  
teilungspegel von  $Lr = 50 - 51$  dB(A)/ $Lr = 34 - 35$  dB(A) und  
für die südlich der Eisenbahntrasse vorhandene Wohnbebauung  
von einem Beurteilungspegel von  $Lr = 45 - 47$  dB(A)/ $Lr = 33$   
- 35 dB(A) auszugehen, so daß die zulässigen o. g. Immissi-  
onsrichtwerte eingehalten werden.

Das Bebauungsplangebiet ist von Verkehrslärmimmissionen der  
Unnaer Straße (L 673) und der Bahnstrecke Hagen-Kassel be-  
troffen. Die prognostizierten Schallpegel tags/nachts liegen  
jedoch im gesamten Plangebiet in Bereichen, die mit normalen  
isolierverglasten Fenstern (Schallschutzklasse 2 der VDI  
2719 für Büroräume) ausreichend gedämmt werden können. Für  
die Betriebswohnungen innerhalb des Plangebietes sind die  
Schalldämmeße gem. Tabelle 8 der DIN 4109 zu berücksichti-  
gen.

Tabelle 8 der DIN 4109:

Lärmpegel- bereich	Mitteilungs- pegel $L_m$	Schalldämmeße für Aufenthalts- räume in Wohnungen/Büros $R'_{w, res}$ (erforderliches, bewertetes, resul- tierendes Schalldämmeß der gesam- ten Außenwand)	
I	50 - 55 dB(A)	30	-
II	56 - 60 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	40	35
V	71 - 75 dB(A)	45	40
VI	76 - 80 dB(A)	50	45
VII	> 80 dB(A)	> 50	50

Bei Überschreitung dieser Werte sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### 2.7.2 Altlasten

Die Analyseergebnisse der Baugrund-Voruntersuchung in bezug auf Altlasten und Tragfähigkeit des Bodens ergaben, daß im Bereich der Untersuchungsstellen im Plangebiet keine Kontaminationen vorhanden sind und die auf dem Grundstück anstehenden Schluffe überwiegend in steifer und somit tragfähiger Konsistenz sind.

### 3.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die zuständigen Versorgungsträger sicher gestellt. Im Plangebiet ist eine Ortsnetzstation vorhanden. Zur niederspannungsseitigen Stromversorgung des Plangebietes ist eine zusätzliche Versorgungsfläche in der erforderlichen Größe von ca. 4 x 6 m zugunsten des Versorgungsträgers im Bebauungsplan innerhalb der 6 m breiten Gestaltungszone nördlich der Erschließungsstraße festgesetzt. Der später zu errichtende Baukörper ist innerhalb der festgesetzten Fläche von den zuständigen Versorgungsträgern zu begrünen.

Die vorhandenen 30 kV-Freileitungstrassen einschl. ihrer Schutzstreifen sind bei der Planung berücksichtigt worden. Das Anpflanzen von hochwachsenden Gehölzen wird im Bereich der Schutzstreifen aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

Die vorhandene unterirdische Kabeltrasse in der jetzt noch vorhandenen Wegeverbindung - zwischen den Wegen - kann planungsrechtlich nicht gesichert werden, da sie in ihrem jetzigen Verlauf den Planungsabsichten entgegen steht. In Absprache mit den Versorgungsträgern sind notwendige Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich können im Verkehrs- und Grünflächenbereich erforderliche Rohrleitungstrassen verlegt werden.

Auf der Grundlage des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz ist das Regenwasser grundsätzlich zu versickern bzw. zu versickern.

Ausnahmen hiervon sind nur in dem nach Landeswassergesetz vorgegebenen Rahmen zulässig. Die Stadt Schwerte läßt z. Z. gutachterlich die Grundwassersituation bzw. Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet untersuchen. Eine endgültige Planung zur Niederschlagsentwässerung wird erstellt, sobald zukünftige Nutzer der Grundstücksflächen bekannt sind, und die Vermarktung erfolgt. Vor Realisierung der Hochbauplanung ist das Entwässerungskonzept mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und eine entsprechende Genehmigung gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.

Soweit eine Versickerung bzw. Verrieselung nicht möglich ist, wird das Regenwasser dem öffentlichen Straßenkanal zugeführt.

Laut Generalentwässerungsplan Geisecke ist der zu bebauende Bereich des Geltungsbereiches entwässerungsmäßig zur Geisecker Talstraße ausgerichtet. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die als Kompensationsmaßnahme ausgewiesene Ausgleichsfläche ist im Generalentwässerungsplan nicht erfaßt, dies ist jedoch bedeutungslos, da die Fläche von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Für die Regenwassereinleitung "Am Brauck" ist ein Einleitungsantrag auf der Basis des Generalentwässerungsplanes Geisecke unter Einbeziehung der derzeitigen Gewerbeparkfläche gestellt worden. Eine Genehmigung liegt inzwischen vor. Der Schmutzwasserkanal sowie der Regenwasserkanal sind ausreichend dimensioniert.

#### 4.0 Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung und Entschädigung

Der Bebauungsplan bietet die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung nach dem Baugesetzbuch. Aufgrund der Eigentumsstruktur (großflächiger Privatbesitz und Besitz der Stadt Schwerte) wird versucht, eine privatrechtliche Grundstücksregelung zu treffen, so daß zur Realisierung der Planung voraussichtlich keine Umlegung oder Enteignung erforderlich wird.

Für die Umsetzung der Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem/den Eigentümern getroffen. Ist eine Einigung nicht möglich, bietet der Bebauungsplan die Grundlage zur Umsetzung im Rahmen der Ersatzvorname durch die Stadt Schwerte.

Zur Durchsetzung der Festsetzungen, 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.

#### 5.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca.	9,2 ha.
Davon entfallen auf:	
- öffentliche Verkehrsfläche	
o bestehende Straßen	1,7 ha
o geplante Straßen	0,4 ha

- überbaubare Grundstücksfläche	
o Sondergebiet	0,5 ha
o Gewerbegebiet	2,6 ha
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	1,3 ha
- private Grünflächen mit Fuß- u. Radwege	2,6 ha
- Bolzplatz	0,1 ha.

## 6.0 Kosten

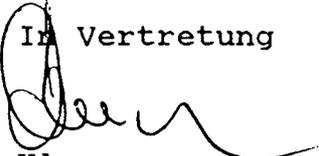
Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb der Fläche für die Erschließungsstraße	115.000,00 DM
Herstellung der Erschließungsstraße einschl. der Beleuchtung und Baumpflanzungen	500.000,00 DM
Grunderwerb der öffentlichen Grünflächen (Bolzplatz) sowie der Flächen für den Fuß- u. Radweg	14.000,00 DM
Herstellung des Fuß- u. Radweges in wassergebundener Decke einschl. Beleuchtung	170.000,00 DM
Herrichtung des Bolzplatzes ca.	24.000,00 DM
Herstellung des Schmutz- und Regenwasserkanals	<u>500.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	<u>1.323.000,00 DM</u> =====

Kosten für den Grunderwerb fallen möglicherweise nicht an, da der Eigentümer das Grundstück in Erbpacht vergeben möchte. Über den Mietzins wurden z. Z. noch keine Angaben gemacht. Falls ein Erwerb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erforderlich wird, sind Kosten in Höhe von ca. 129.000,00 DM zu erwarten.

Schwerte, den

In Vertretung

  
Kluge