

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 153 "HUNDHAUSEN" DER STADT SCHWERTE

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur	1
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Gegenwärtige Rechtslage	5
4.	Erfordernis der Planaufstellung und Abgrenzung des Plangebietes	8
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	10
5.1	Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	22
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	27
5.2	Umweltschutz	31
5.2.1	Allgemeine Grundsätze	31
5.2.2	Natur und Landschaft	32
5.2.3	Bodenschutz/Altablagerungen	40
5.2.4	Wasser	41
5.2.5	Verkehrsimmissionen	42
5.2.6	Gewerbelärm	44
5.2.7	Luftemissionen	49
5.2.8	Gerüche	51
5.2.9	Erschütterungen	53
5.3	Abwasserbeseitigung	53
5.4	Versorgung	54
5.5	Verkehrliche Erschließung	55
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	57
6.	Kennzeichnungen	58
6.1	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB	58
6.2	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	58
7.	Baugestaltung	59
8.	Soziale Auswirkungen des Bebauungsplanes	60
9.	Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	62

**TABELLENVERZEICHNIS**

Durchschnittliche Stärken des Kfz-Verkehrs in 24 Stunden im Jahresmittel (DTV) in der Umgebung des Untersuchungsgebietes in den Jahren 1985 und 1990	42
Gewerbliche Immissionen an den Meßpunkten	46
Kenngößen der Vorbelastung der Luft in der Umgebung der Eisengießerei Hundhausen	50
Maximal errechnete Zusatzbelastung durch die geplante Kupolofenanlage	51

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. Tatsächliche Nutzung	2
Abb. Bebauungspläne	7
Abb. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	9
Karte Lage der Immissionspunkte	20
Gebäudenutzung/-höhen	24
Abb. 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB	30
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach BP 153 und BP 17	34

## 1. Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns der Stadt Schwerte, nur durch die Bundesbahntrasse abgetrennt. Das Plangebiet insgesamt weist eine Größe von 24,4 ha auf, davon werden 9 ha durch die Firma Hundhausen belegt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes wohnten im Januar 1993 fast 900 Einwohner in über 80 Wohngebäuden. Die Zahl der Mitarbeiter bei der Walter Hundhausen GmbH & Co. KG liegt bei etwa 770. Es handelt sich hier um eine Eisengießerei, die Formgußteile von 0,5 bis 50 kg Stückgewicht herstellt. Bereits die hohe Anzahl der Bewohner in dem Plangebiet und die Beschäftigtenzahl der Firma Hundhausen verdeutlicht die Großgemengelage zwischen Industrie und Wohnen. Eine weitere Großgemengelage besteht zwischen den Betriebsanlagen VDN und angrenzender Wohnbebauung, wobei allerdings nur eine Teilfläche innerhalb des Plangebietes liegt.

Das Plangebiet weist darüber hinaus weitere, allerdings kleinräumige Nutzungsmischungen von Gewerbe und Wohnen westlich der Hörderstraße bzw. nördlich des Klusenweges sowie in dem Bereich nördlich des Holzener Weges und Im Bohlgarten auf.

Am Rande des Plangebietes verlaufen die B 236 Hörderstraße und die L 648 Holzener Weg. Daher sind leistungsfähige Verkehrsstrassen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Allerdings führt die hohe Verkehrsbelastung auf diesen beiden Straßen sowie die stark genutzte Bundesbahnstrecke zu erheblichen verkehrlichen Immissionen innerhalb des Plangebietes.

Der Bereich Sonnenstraße zwischen Klusenweg und Im Bohlgarten weist mit Ausnahme eines Sparkassengebäudes nur Wohnhäuser auf. Auch die nordöstliche Seite der Straße Im Bohlgarten weist mehrgeschossige Wohnhäuser auf, so daß in diesem Bereich ein Band von Wohnungen unmittelbar an die vorhandene gewerblich-industrielle Nutzung grenzt. In dem Einmündungsbereich der Sonnenstraße in die B 236 liegt ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus, unmittelbar gegenüber eine große Autowerkstatt und Gebrauchtwagen- bzw. Neuwagenausstellung. Der Bereich unmittelbar an der Hörderstraße ist durch Wohnhäuser und durch eine Spedition bzw. Kfz-Handel sowie Fahrschule gekennzeichnet. An der südöstlichen Seite der Sonnenstraße haben sich Handelsnutzungen angesiedelt, und zwar neben Verkauf von Neuwagen, Verkauf von Beleuchtungskörpern mit einer Verkaufsfläche von fast 800 m<sup>2</sup>, Verkauf von Haushaltsgeräten und Unterhaltungselektronik mit einer Verkaufsfläche von über 300 m<sup>2</sup> auch ein Elektrogroßhandel.

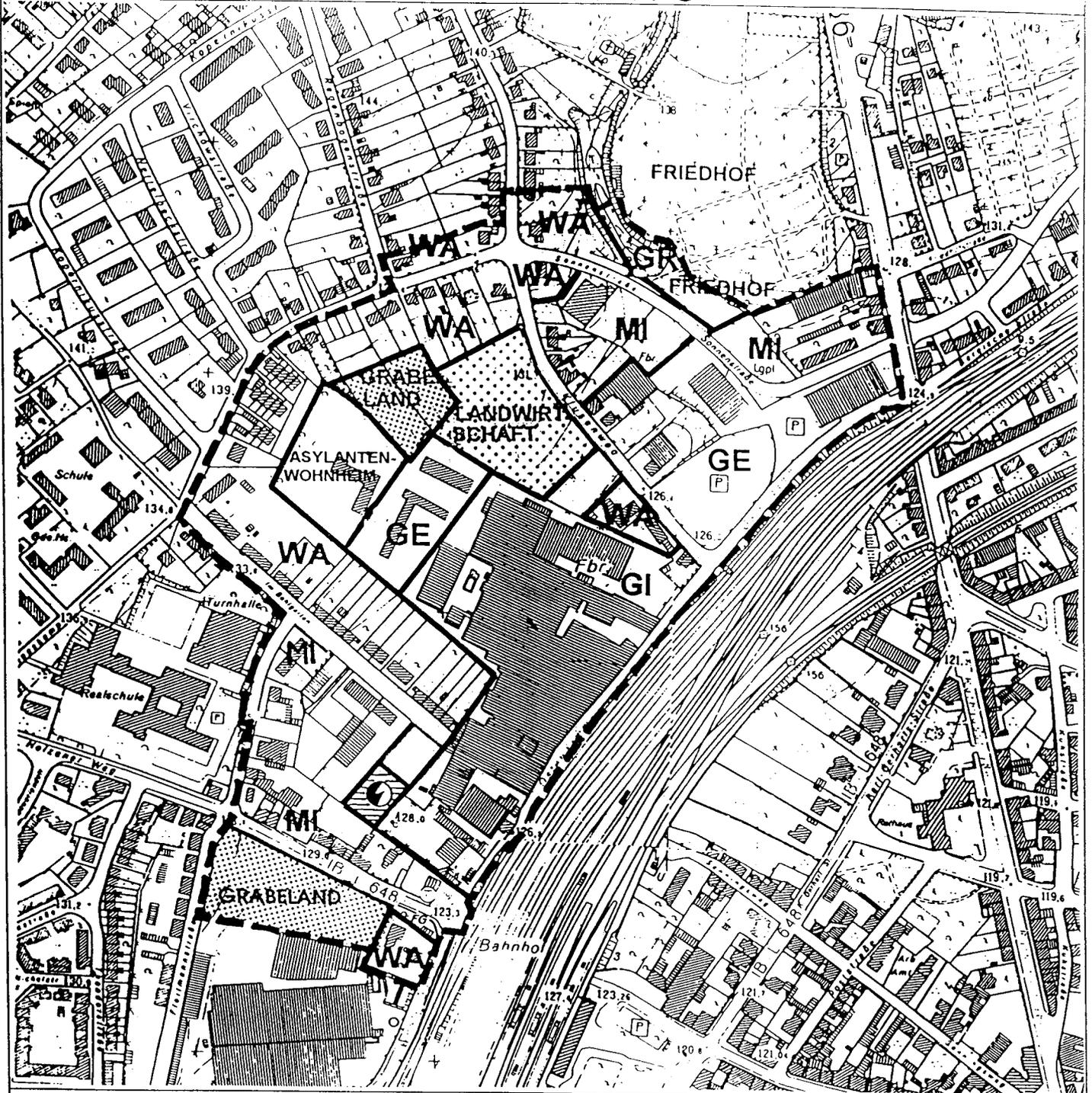
# STADT SCHWERTE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 153

### " HUNDHAUSEN "

0 50 100 150 200

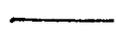
### TATSÄCHLICHE NUTZUNG NACH BAUNVO



#### ERLÄUTERUNGEN



ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES



BAUGEBIETSGRENZE

Am Klusenweg liegen einerseits Wohnhäuser, andererseits unmittelbar auch gewerblich-industrielle Nutzungen mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG, wie die Firma Adolf König, die eine Nagelfertigung betreibt mit mehreren Pressen, Walzstanzerei und Gewindeformmaschinen. Neu entstanden ist eine Autowaschanlage, wobei an diesem Standort innerhalb eines viergeschossigen Hauses die Wohnnutzung dominiert. Am Klusenweg grenzt unmittelbar Wohnnutzung an den Industriestandort Hundhausen. Eine große Fläche am Klusenweg/Ostendamm wird als Betriebsparkplatz der Firma Hundhausen genutzt.

In dem Bereich zwischen Im Bohlgarten, Holzener Weg und Bahndamm besteht eine kleinteilige Gemengelage zwischen Anlagen der Firma Hundhausen, Wohnnutzung, Bau- und Möbelschreinerei, Kfz-Reparatur, Tanzschule, Heizungsbau, Gaststätten, Metzgerei, Schreinerei, Lager, Tankstelle sowie sonstige Nutzungen.

Bis zum 30.06.1994 wurde an dem Standort Im Bohlgarten 50a ein früheres Wohnheim für ausländische Arbeitnehmer vorübergehend als Übergangswohnheim genutzt. Hier lebten etwa 60 Asylbewerber.

Das Plangebiet südlich des Holzener Weges grenzt unmittelbar an die Betriebsanlagen der Vereinigten Deutschen Nickelwerke an und weist innerhalb des Plangebietes Grabeland, einen Bolzplatz und Wohnhäuser auf. Weitere Grabelandparzellen befinden sich auf Grundstücken, die der Stadt Schwerte bzw. der Firma Hundhausen gehören, im hinteren Bereich der Sonnenstraße.

Östlich der Sonnenstraße liegt ein Evangelischer Friedhof mit Zugang von der Sonnenstraße.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte ist die Kernzone der Firma Walter Hundhausen GmbH & Co. KG als GI-Gebiet, die Wohnbebauung Im Bohlgarten 28 bis 50 (gerade Nummern) sowie Klusenweg 5, 5a, 7 und 7a als Sanierungsgebiet und die Flächen in Verlängerung der Straße Im Bohlgarten/Bahn zwischen Holzener Weg und Im Bohlgarten als gewerbliche Bauflächen bzw. die Bebauung an der Straße Im Bohlgarten als Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus zieht sich parallel der Straße Sonnenstraße/Im Bohlgarten eine breite Grünfläche, die die Wohnnutzung von dem Industriegebiet räumlich trennen soll. Der wirksame Flächennutzungsplan hat als vorbereitende Bauleitplanung einerseits die Konfliktsituation zwischen Wohnen und Arbeiten nicht lösen können, andererseits entspricht die heutige Nutzung nicht mehr den Darstellungen im Flächennutzungsplan, so liegen z.B. innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes Klusenweg und Sonnenstraße, aber auch in dem Bereich Holzener Weg/Im Bohlgarten in größeren Umfange nicht privilegierte Wohnungen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung Erhalt der vorhandenen Wohnnutzung, aber auch Sicherung eines verträglichen Miteinanders von Wohnen und Arbeiten ist es erforderlich, aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzungen diese durch eine verbindliche Bauleitplanung zu sichern. Daher ist eine gleichartige Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Hundhausen" durchgeführt.

### 3. Gegenwärtige Rechtslage

Fast für das gesamte Untersuchungsgebiet liegen Bebauungspläne vor, nämlich Nr. 7, Nr. 10 und Nr. 17, nur der Teilbereich zwischen Fleitmannstraße, Holzener Weg und Rosenweg ist nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt. Die Bebauungspläne sind rechtskräftig seit:

Nr. 7	Dammstraße,	2. Änderung	22.06.1974
		3. Änderung	15.10.1983
Nr. 10	Die Langen Rüggen		04.06.1965
Nr. 17	Sonnenstraße		22.08.1971
		Textliche Änderung	29.01.1972

Die Konfliktsituation zwischen Wohnen und Arbeiten ist durch die Bebauungspläne Nr. 7, Nr. 10 und Nr. 17 nicht gelöst worden. Daher wird ein neues planerisches Konzept notwendig. Es ist einerseits sicherzustellen, daß die Wohnbebauung, die langfristig zu erhalten ist, so abgesichert wird, daß auf Dauer zumutbare Lebensbedingungen bestehen, andererseits die bestehenden Expansionsabsichten der Firma Walter Hundhausen GmbH & Co.KG und der Deutschen Nickel AG planerisch ermöglicht werden, sie aber auch so gesteuert werden, daß die bestehende Konfliktsituation, die insbesondere durch Lärmemissionen auftritt, gelöst wird.

Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen dieser Bebauungspläne nicht mehr den derzeitigen Entwicklungsvorstellungen und würden daher nach heutigen Gesichtspunkten des Städtebaus zu einem erheblichen Eingriff in die Wohn- und Lebensbedingungen der Bewohner führen, weil die Wohnnutzung nicht mehr zulässig wäre. Eine solche Verlagerung der Wohnnutzung aus dem Plangebiet ist nicht sozial verträglich und auch von der Stadt Schwerte nicht finanzierbar.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7, Nr. 10 und Nr. 17 treten außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 153 "Hundhausen" rechtsverbindlich ist.

Das Bebauungsplangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Stadtwerke AG. Betroffen ist die Schutzzone III. Diese Verordnung tritt 1997 außer Kraft. Die Schutzzonenaufteilung sowie die Schutzgebietsver-

ordnung wird entsprechend den heutigen Erkenntnissen und Erfordernissen geändert. Das Plangebiet wird zukünftig in der Zone IIIa des neuen Schutzgebietes liegen.

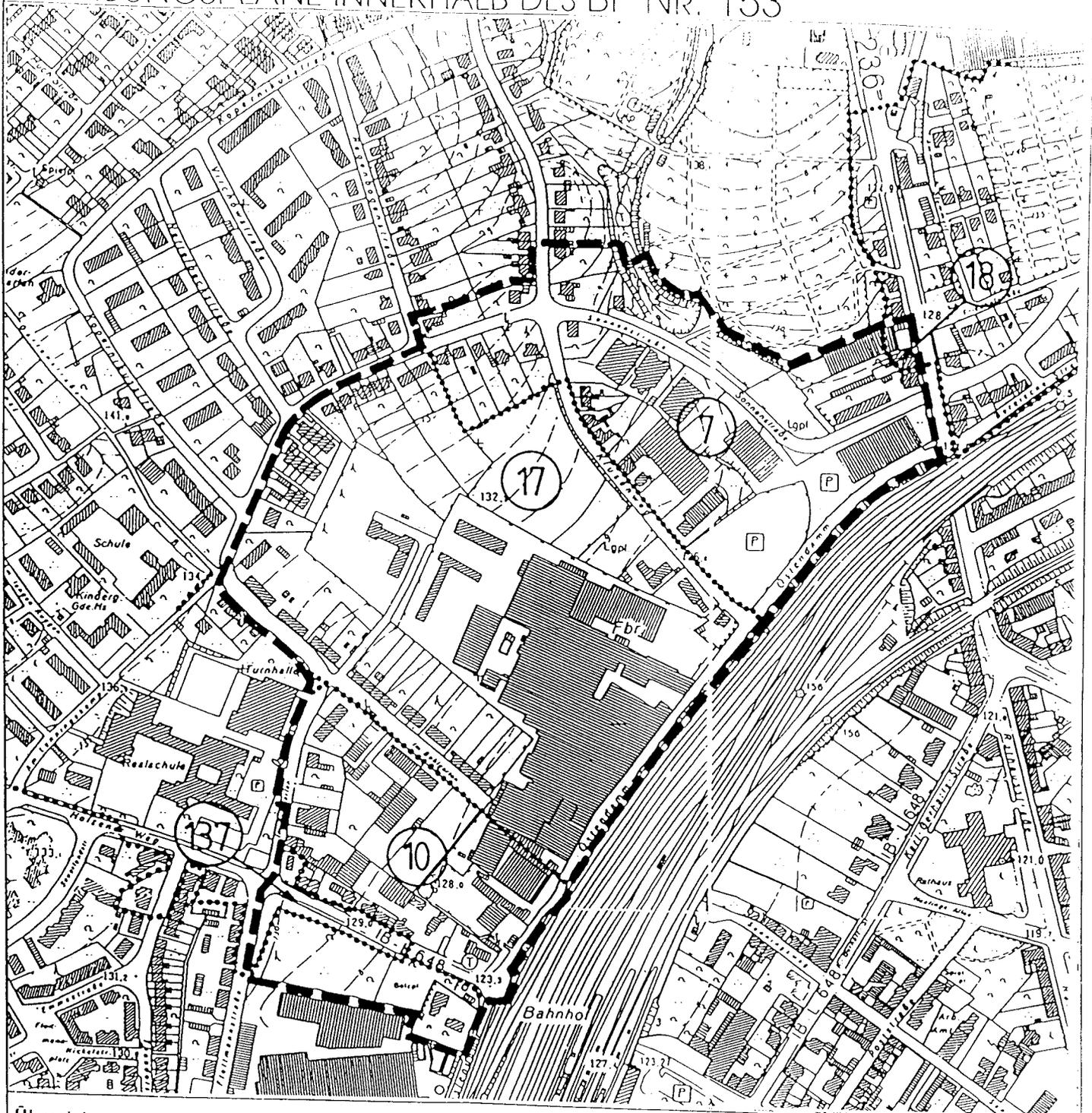
# STADT SCHWERTE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 153

### "HUNDHAUSEN"

0 50 100 150 200

BEBAUUNGSPLÄNE INNERHALB DES BP NR. 153



#### Übersichtsplan

- Bebauungsplan Nr. 153  
"Hundhausen"
- ..... Aufhebung der Bebauungspläne  
Nr. 7 "Dammstraße", 2. u. 3. Änderung  
Nr. 10 "Die langen Rücken",  
Nr. 17 "Sonnenstraße"
- Teilauflöschung der Bebauungspläne  
Nr. 18 "Friedhofstraße"  
Nr. 137 "Holzener Weg"
- M. 1 : 5000

#### 4. Erfordernis der Planaufstellung und Abgrenzung des Plangebietes

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:

- die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Beseitigung städtebaulicher Mißstände, wie zu hohe Lärmbelastung
- Verbesserung der verkehrlichen Bedingungen und Minderungen der Beeinträchtigungen durch den Durchgangsverkehr durch Unterbrechung des Klusenweges
- planungsrechtliche Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten der beiden Großbetriebe Hundhausen und VDN
- weitgehender Erhalt der Wohnnutzung in dem Plangebiet
- Minderung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die räumlichen Erweiterungsabsichten durch entsprechende planerische Festsetzungen.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes begründet sich wie folgt:

Der Bereich wird wesentlich durch die Werksanlagen der Firma Hundhausen geprägt. Es müssen auf jeden Fall auch die Zufahrten zu dem Werksgelände einbezogen werden bis zu leistungsfähigen Landstraßen bzw. Bundesstraßen. Die Abgrenzung begründet sich weiterhin durch den Einwirkungsbereich der Werksanlagen Hundhausen unter Einbeziehung der nächstgelegenen Nutzungen, um klären zu können, inwieweit durch planerische Instrumente eine Konfliktbewältigung möglich ist.

Da die Bebauungspläne Nr. 2. und 3. Änderung Nr. 7 Dammstraße, Nr. 10 "Die Langen Rüggen" und Nr. 17 "Sonnenstraße" aufgehoben und durch den Bebauungsplan 153 ersetzt werden sollen, begründet sich der Verlauf der Plangebietsgrenze, insbesondere in den öffentlichen Straßenräumen durch den derzeitigen Geltungsbereich dieser aufzuhebenden Bebauungspläne.

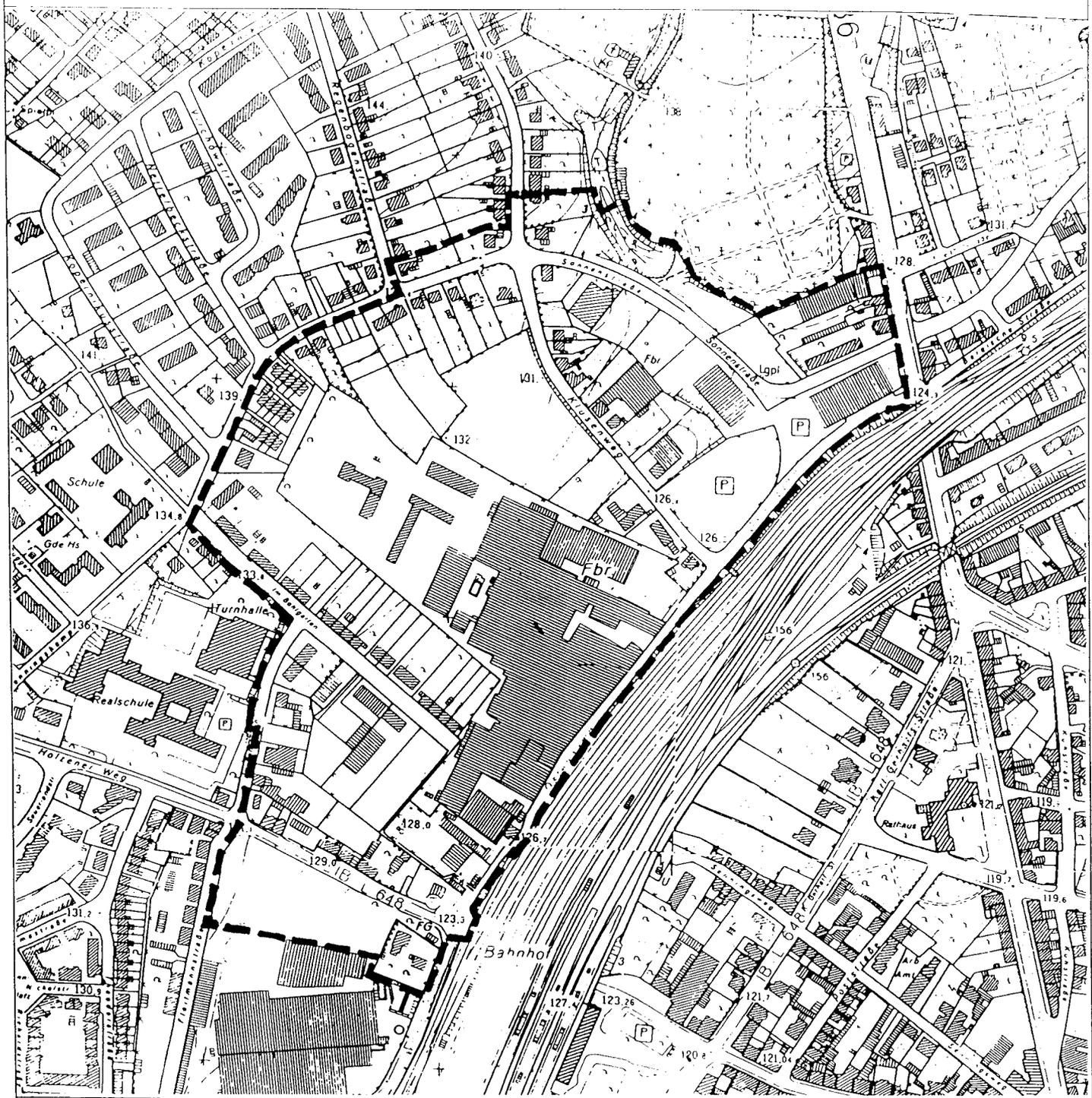
Das unbebaute Grundstück südlich des Holzener Weges wurde einbezogen, weil es sich hier um den Zugangsbereich zum Stadtkern handelt, der planerischer Festsetzungen bedarf und um der Firma Deutsche Nickel AG städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.

# STADT SCHWERTE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 153

### " HUNDHAUSEN "

0 50 100 150 200



ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Schwerte "Sicherung und Erhaltung von Wohnraum" wird die Bebauung Im Bohlgarten 40 bis 62 (gerade Hausnummern), die Wohnbebauung an der Sonnenstraße zwischen Klusenweg und der Straße Im Bohlgarten einschließlich des Bereiches Sonnenstr. 8 und Klusenweg 32-36 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich wird wesentlich durch Wohnhäuser geprägt. Unter anderem durch die Filiale der Stadtparkasse an der Sonnenstraße entspricht die Nutzung nicht einem reinen Wohngebiet. Hinzu kommt, daß dieser Bereich durch verkehrliche Immissionen wesentlich belastet ist, so daß die größtmögliche Störungsfreiheit eines reinen Wohngebietes nicht gegeben wäre.<sup>1</sup>

#### **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

Die vorhandene Bebauung Holzener Weg und Im Bohlgarten 2 bis 24 (gerade Hausnummern) wird aufgrund der heute bereits vorgegebenen Nutzungsstruktur als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches bestehen eine Reihe von Gewerbebetrieben, so z.B. Unfall- und Gebrauchtwagen-Kfz, Tischlerei. Durch schalltechnische Untersuchungen wurde überprüft, inwieweit diese Betriebe von ihrem Emissionsverhalten her als Betriebe einzustufen sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die durchgeführten Geräuschuntersuchungen haben ergeben, daß die Geräuschimmissionen dieser Gewerbebetriebe einschließlich der Firma Hundhausen an den Meßpunkten Im Bohlgarten 40 Vorderseite und Im Bohlgarten 24 die Richtwerte für Mischgebiete einhalten.

Zur Sicherung dieser Betriebe wurde im Innenbereich dieses Baublocks das Mischgebiet MI<sup>1</sup> festgesetzt, in dem gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO keine Wohnungen zulässig sind. Hier besteht die planerische Zielsetzung, für die vorhandenen Betriebe einerseits räumliche Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern, andererseits die Wohnnutzung nicht näher an die

---

<sup>1</sup> Vgl. Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung. § 3 Rn. 4.

Emissionsquellen heranrücken zu lassen. Durch die umgebende Bebauung ist dennoch das gebotene Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten gewährleistet.

Auch die Wohnhäuser am Rosenweg, die als Bundesbahnfläche planfestgestellt waren, werden als Mischgebiet in Zusammenhang mit der baulichen Nutzung der gegenüberliegenden Straßenseite des Holzener Weges eingestuft. Die Zustimmung der Deutschen Bundesbahn zu dieser Einstufung liegt vor, weil dies der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Ein weiteres Mischgebiet wird an der Hörderstraße (B 236) und nördlich der Sonnenstraße bis zum Friedhof festgesetzt. Dies entspricht der heute gegebenen Mischung zwischen Wohnen und Arbeiten. In diesem Bereich ist auch eine Spedition ansässig, deren Zuwegung privatrechtlich gesichert ist. Zudem sind durch die unmittelbare Nachbarschaft mit einem viergeschossigen Wohnhaus einerseits, der Situation im Straßenraum und der Zufahrtsmöglichkeit zu diesem Grundstück andererseits Nutzungseinschränkungen gegeben, die einer Expansion dieses Unternehmens Schranken setzen. Daher besteht die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Schwerte darin, es bei dem derzeitigen Bestandsschutz zwischen Wohnen und Gewerbe zu belassen.

In dem Dreieck Sonnenstraße/Klusenweg wird aufgrund der vorhandenen gewerblichen, aber auch der Wohnnutzung ein Mischgebiet festgesetzt. In diesem Bereich liegen Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten ist eine Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geboten. Aufgrund der vorhandenen Baukörper in diesem Mischgebiet entlang der Sonnenstraße wurden in dem Bereich des Klusenweges die überbaubaren Grundstücksflächen in den noch nicht überbauten Grundstücken des Mischgebietes so bemessen, daß es hier zu einer Stärkung der Wohnnutzung kommen und damit ein wesentlicher Beitrag auch zu dem notwendigen quantitativen Mischungsverhältnis geleistet werden kann.

### **Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO**

#### **GE 1-2-3-4-5-6-7**

Als Gewerbegebiete, deren wesentlicher Unterschied in der zulässigen baulichen Höhe bzw. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel liegt, werden die Erweiterungsflächen der Firma Hundhausen festgesetzt, die aufgrund der baulichen Nutzungsstruktur nicht typischerweise einem Industriegebiet zuzuordnen sind. Hier wird unter anderem an Versand, Werkstätten und vergleichbare Nutzungen gedacht.

Auch die vorhandene Wohnbebauung Klusenweg 5, 5a, 7 und 7a, in der derzeit 37 Personen wohnen, liegt innerhalb des GE 1. Für die Bebauung eines Achtfamilienhauses im Klusenweg Nr. 5 wurde ein Dispensbeschluß für die Wohnungen in einem E-Gebiet, d.h. nach heutiger Baunutzungsverordnung Industriegebiet, von der Stadt Schwerte am 16.06.1958 mit einer Zustimmung des Ministers für Wiederaufbau vom 30.06.1958 erteilt. Als Begründung wurde damals angeführt, daß eine industrielle Bebauung des Grundstückes städtebaulich nicht erwünscht sei, zumal das zur geplanten "Neuen Dammstraße" hin gelegene seitliche Nachbargrundstück bereits mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sei und das geplante Wohnhaus einen baulichen Abschluß an dieser Stelle des Klusenweges bilde.

Diese Wohnbebauung weist heute eine eindeutige Insellage auf. Sie liegt zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und wird darüber hinaus von der Verkehrsstrasse der Deutschen Bundesbahn sowohl tags als auch nachts wesentlich beeinflusst. Die Verkehrsgeräusche der Deutschen Bundesbahn liegen Tag und Nacht in dem Bereich zwischen 55 bis 60 dB(A).<sup>2</sup> Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Allgemeine Wohngebiete als aber auch für Mischgebiete deutlich überschritten. Wegen der Insellage einerseits, andererseits aber zum Erhalt der Wohnnutzung wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für die Grundstücke Flur 13, Parzellen 248, 249 und 649 festgesetzt, daß die Erneuerung bzw. Neuerrichtung der Wohnnutzungen zulässig ist. Die Anzahl der Wohnungen darf sich allerdings in diesem Bereich nicht erhöhen. Gleichzeitig werden zur Sicherung der Wohnruhe, insbesondere durch den Eisenbahnverkehr, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die dazu führen, daß innerhalb der Wohnungen, unter anderem durch Lärmschutzfenster mit integrierter Lüftung, gesunde Wohnverhältnisse bestehen.

In dem GE 6 bzw. GE 5 liegt ein früheres Wohnheim für ausländische Arbeitnehmer, daß die Friedrich Krupp AG Hoesch Krupp befristet bis zum 30.06.1994 als Übergangsheim für Aussiedler bzw. Asylbewerber der Stadt Schwerte überlassen hatte.

## GE 8

Weil das GE 8 unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt und auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Mischgebiet festgesetzt ist, die Firma Hundhausen einen Bedarf an Wohnungen für Aufsichtspersonal und vergleichbare Gruppen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO hat, werden diese Wohnungen nur in dem GE 8 zugelassen und in Abspra-

<sup>2</sup> Vgl. Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik Bauer/Schwetcke: Geräuschimmissions-Untersuchung Straßen- und Schienenverkehr BP 153 „Hundhausen“. Bericht Nr. 3945-2SW93.

che mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Soest auf die maximale Zahl von sechs begrenzt. Diese Wohnungen müssen dem Wohnhaus Im Bohlgarten 40 räumlich zugeordnet sein, weil dadurch auch eine von der Art der baulichen Nutzung entsprechenden Nutzung realisiert wird.

#### GE 9

Die Stadt Schwerte muß zur Sicherung der Entwässerung an verschiedenen Standorten Regenrückhaltebecken errichten. In dem Bereich des GE 9 ist ein unterirdisches doppelstöckiges Regenrückhaltebecken zulässig. Die Art der oberirdischen Nutzung wurde als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Werksanlagen der Firma Hundhausen kommt diese Fläche auch wegen der Frage der verkehrlichen Erschließung nur für einen kleineren Betrieb in Betracht. Die Festsetzung als Gewerbegebiet wird dennoch als erforderlich angesehen, um einerseits eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, andererseits eine Wohnnutzung dieser Fläche wegen der unmittelbaren Nähe der Betriebsanlagen der Firma Hundhausen auszuschließen. Darin ist auch der Ausschluß des privilegierten Wohnens begründet.

#### GE

Aufgrund der derzeitigen Nutzungen werden die Bereiche zwischen Hörderstraße, Ostendamm und Sonnenstraße teilweise bzw. Klusenweg teilweise als GE-Gebiet festgesetzt. Um die Zu- und Abfahrten des derzeitigen Betriebsparkplatzes oder einer anderen zukünftigen gewerblichen Nutzung stärker von den für Wohnzwecke genutzten Gebäuden Klusenweg 5, 5a, 7 und 7a bzw. 10 abzurücken, wird nur eine Zu- und Abfahrt vom Ostendamm her zugelassen; eine Zufahrt vom Klusenweg her wird ausgeschlossen.

Für das Grundstück Klusenweg 10, Flur 13, Parzelle 784 muß für den Bereich des vorhandenen viergeschossigen Gebäudes, in dem zumindest drei Geschosse überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden, beachtet werden, daß durch Genehmigungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Soest für die Autowaschstraße auf dem Grundstück Klusenweg 10 die von dieser Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen sowie des dazugehörigen Fahrzeugverkehrs auf dem Betriebsgelände verursachten Geräuschimmissionen an den Häusern Klusenweg 7a und 10 bei Tage, d.h. für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, 65 dB(A) nicht überschreiten dürfen. Daher hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt diese beiden Immissionsorte bei der Gebietskategorisierung als Gewerbegebiet eingestuft. Darüber hinaus wirken auf das Haus Klusenweg 10, das innerhalb eines Gewerbegebietes liegt, mehrere Emittenten ein, nämlich erstens die Autowaschstraße auf demselben Grund-

stück, zweitens die Firma Nagel König und drittens die Firma Hundhausen. Wegen der In-sellage einerseits, andererseits aber auch zum Erhalt der Wohnnutzung wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für diesen Bereich festgesetzt, daß nur die Erneuerung bzw. Neuerrichtung der vorhandenen Nutzungen zulässig ist. Die Anzahl der Wohnungen darf sich in diesem Bereich nicht erhöhen. Gleichzeitig werden zur Sicherung der Wohnruhe, insbesondere wegen der Verkehrsgeräusche des Eisenbahnverkehrs, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die dazu führen, daß innerhalb der Wohnungen, unter anderem durch Lärmschutzfenster mit integrierter Lüftung, für die Schlafzimmer und für die Kinderzimmer eine ungestörte Nachtruhe möglich ist.

### **Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO**

Die Ausweisung der Industriegebietes bzw. deren Einschränkung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird von folgenden Fakten abgeleitet:

1. Der Grundsatz, daß Wohn- und Industriegebiete - d.h. Gebiete mit unterschiedlichen Schutzbedürfnissen - nicht aneinander grenzen sollen, ist insbesondere dort richtig, wo große Freiflächen bestehen, die einen größeren Abstand von Wohnnutzung und Arbeitsplätzen ermöglichen. In dem hier zu behandelnden Bauleitplan besteht jedoch eine seit langer Zeit vorhandene Nachbarschaft zwischen industrieller und wohnbaulicher Nutzung. Bei der Beplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage gilt der Grundsatz der Trennung von Wohnen und Gewerbe nicht ausnahmslos.<sup>3</sup> Die sich daraus ergebenden Zielkonflikte dürfen nicht übersehen werden. Sie müssen jedoch mit anderen Mitteln als mit der räumlichen Distanz gelöst werden. Dies ist in Schwerte in der Großgemengelage zwischen der Firma Hundhausen und der angrenzenden Wohnbebauung möglich. Dies gilt aber auch für die Firma Deutsche Nickelwerke AG, die unter anderem an Wohnbebauung in der Fleitmannstraße und am Rosenweg angrenzt.

Nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung richtet sich die Zulässigkeit von Anlagen nach der Störwirkung des jeweiligen Anlagentyps. Die allgemeine Zulässigkeit ist jeweils nach objektiven Betriebsmerkmalen zu ermitteln. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes und der herrschenden Meinung ist bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben in einem GE- oder GI-Gebiet grundsätzlich von einer typisierenden Beurteilung auszugehen.

---

<sup>3</sup> Bundesverwaltungsgericht: Beschluß vom 20.1.1992 - 4 B 71.90. Abgedruckt in: Umwelt- und Planungsrecht (1992). S. 188.

Obwohl nach der jüngsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, Urteil vom 24. September 1992 - 7C7/92, eine gemäß § 4 Abs. 1 BImSchG immissionsrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage alleine noch nicht bewirkt, daß sie planungsrechtlich nur in einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zulässig ist, ergibt sich durch die Häufung und Größe der Anlagen, die genehmigungsbedürftig sind, die Massierung und die Großflächigkeit der Bauten der Firma Hundhausen, aber auch der Firma Deutsche Nickelwerke AG, für die Bereiche, in denen die Kernproduktionsstätten liegen, die Notwendigkeit, sie als Industriegebiete festzusetzen.

In dem Industrie- und Gewerbegebiet Hundhausen, das unter Berücksichtigung von Belangen der wohnbaulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll, arbeiten derzeit fast 800 Beschäftigte. Das Gebiet selbst verfügt über eine Vielzahl von positiven Standortbedingungen: Es ist hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen, liegt in der Nähe des Bahnhofs und hat eine Anbindung an die Deutsche Bundesbahn. Das Netz der regionalen Verkehrswege ist gut ausgebaut. Alle im Plangebiet befindlichen Infrastrukturen bzw. deren Standortvorteile können nicht ohne Not aufgegeben werden.

Eine Verlagerung der hier seit 1919 bestehenden industriellen Nutzung wäre außerdem aufgrund des zu erwartenden hohen Kostenaufwandes, der in diese Falle gemäß § 42 ff. BauGB voll von der Öffentlichen Hand getragen werden müßte, als unrealistisch zu betrachten und unter Abwägung planungsrelevanter Kriterien - wie Belange der Wirtschaftsförderung, Sicherung der Arbeitsplätze und ähnliches - nicht zu vertreten. Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet auch keine geeigneten Industrieflächen für eine Standortverlagerung zur Verfügung.

Nicht zuletzt kommt die vorhandene und potentielle Belegschaft des industriellen Nutzers zu einem hohen Anteil aus Schwerte. Es sind daher räumlich bedeutende Präferenzen, die für die Standortsicherung des innerörtlichen Industriegebietes im Planbereich sprechen. Auch die gesamte Verlagerung der benachbarten Wohnbebauung kann aus wirtschaftlichen, stadtplanerischen und nicht zuletzt sozialen Gründen nicht befürwortet werden; eine solche Maßnahme wäre auch aus finanzieller Sicht als unrealistisch zu betrachten. Es ist auch zu bedenken, daß gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Wohnbedürfnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind. Die Erhaltung des Wohnraumes mit relativ günstigen Mieten entspricht diesen vorgenannten Belangen und dem öffentlichen Interesse bzw. dem Planziel, in den vorhandenen, seit langem gewachsenen Gemein-

gelagen die bestehende Wohnnutzung nicht zugunsten einer anderen Nutzung zu verdrängen, sofern die Immissionssituation dies zuläßt.

2. Die historische Analyse der Entwicklung zur Gemengelage hat deutlich gemacht, daß vor Errichtung der Mehrzahl der Wohnhäuser in der Umgebung des Industriegebietes es industrielle und verkehrliche Emittenten gegeben hat. Daher sind auch in der Aufstellung des Bebauungsplanes der Bestandschutz und der Prioritätsgrundsatz zu beachten, d.h. bestehende Rechte auf eine bestimmte Grundstücksnutzung müssen bei der Abwägung berücksichtigt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient auch dazu, die Belange der Bewohner im Sinne des § 1 Abs. 5 und 7 BauGB planungsrechtlich abzusichern, d.h. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. die Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete dürfen keinesfalls vernachlässigt bzw. verkannt werden. Die Umwandlung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet kann unter Berücksichtigung der obengenannten Kriterien nicht befürwortet werden. Das bestehende und überplante Industriegebiet entspricht nach seiner Eigenart und dem Maß der baulichen Nutzung eindeutig den Bestimmungen des § 9 BauNVO, wonach Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben dienen sollen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies trifft auf jeden Fall für den Planbereich zu, in dem die gemäß § 4 BImSchG großflächigen genehmigungsbedürftigen Anlagen eindeutig überwiegen und auch künftig geplant werden.
3. Neben dem Konfliktbewältigungsgebot hat das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme für die Bauleitplanung zentrale Bedeutung, daß verschiedenartige bauliche Nutzungen in ihrer Nachbarschaft zueinander mit einer Pflicht zur Respektierung der schutzwürdigen Interessen der jeweiligen anderen Nutzungen belastet sind. Dabei richtet sich das Maß der Rücksichtnahme nach den konkreten Umständen. Eine wesentliche Rolle spielt die Schutzwürdigkeit der jeweiligen Nutzung, die sich vor allem nach dem Gebietscharakter und den Immissionsvorbelastungen richtet. Für die Gemengelageplanung ist bedeutsam, daß das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu besonderen Folgen führt; so haben die Betriebe geringere Entfaltungsmöglichkeiten als in nicht vorbelasteten Gebieten hinzunehmen und müssen alles ihnen Zumutbare an aktivem und passivem Immissionsschutz leisten. Von den sonst geltenden Umweltstandards kann indes abgewichen werden, so daß zwar die Wohnbevölkerung einen Anspruch auf eine Verbesserung der Immissionssituation hat, allerdings höhere Belastungen als sonst zumutbar erdulden muß. In vorhandenen Ge-

mengelagen ist daher das Gebot der Konfliktbewältigung auf der Grundlage der "Mittelwertrechtsprechung"<sup>4</sup> nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebotes<sup>5</sup> im Sinne gesteigerter Duldungspflichten und verminderter Einwirkungsmöglichkeiten modifiziert und am Verbesserungsgebot ausgerichtet.

Gerade in Gemengelagen müssen das flächenbezogene Planungsrecht und das anlagenbezogene Immissionsschutzrecht inhaltlich miteinander verknüpft werden. Grundsätzlich gilt, daß der Begriff der "schädlichen Umwelteinwirkungen" die äußerste Grenze markiert, bis zu der Immissionsschutzbelange im Abwägungsprozeß zurückgestellt werden dürfen.

4. Vergleichbare Aussagen gelten für die GI 1-GI 3, weil es sich um die einzige noch mögliche industriell nutzbare Erweiterungsfläche der Firma Deutsche Nickelwerke AG handelt. Hier sollen angrenzend an ein Quadro-Walzwerk weitere Walz-, Beiz- und Glühanlagen errichtet werden, wobei der Realisierungszeitraum noch offen ist.

Allerdings müssen die Industriegebiete in ihrer Nutzung aufgrund der Gemengelage so gegliedert und beschränkt werden, daß auf Dauer zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen die zulässigen Anlagen und Nebeneinrichtungen durch bauliche und technische Maßnahmen so ausgeführt werden, daß in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten nachts Immissionswerte von maximal 45 dB(A) eingehalten werden.

**Gliederung durch flächenbezogene Schalleistungspegel für zur Zeit weitgehend noch nicht bebaute GE-/GI-Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO (GE 1-7 sowie GI 1-4)**

Das Bundesverwaltungsgericht hat festgestellt, daß eine Gliederung eines Baugebietes mit Hilfe von festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO 1977/1990 getroffen werden kann (Beschuß vom 18.12.1990 - 4N6.88). Insbesondere für noch nicht bebaute Flächen sind flächenbezogene Schalleistungspegel auch aus der Sicht der städtebaulichen Planung ein besonders geeignetes Instrument zur Gliederung des Plangebietes, weil durch sie sichergestellt werden kann, daß ohne Kenntnis der späteren Anlagen die festgelegten Richtwerte zu der benachbarten Wohnbebauung mit Sicherheit eingehalten werden.

---

<sup>4</sup> BVerwGE 50, 49 (Tunnelofen).

<sup>5</sup> BVerwGE 52, 122; BVerwGE 55, 369.

Diese Festsetzung bedeutet, daß jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, daß die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen als dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse und ohne Zusatzdämpfung durch Boden und Meteorologie) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Grundstücks der Schalleistungspegel  $L_{W''}$  abgestrahlt würde.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gibt an, welche Schalleistung pro  $m^2$  durch neue Anlagen und Gebäude oder Gewerbeverkehr erzeugt werden darf, ohne daß die Richtwerte an den Immissionspunkten überschritten werden. Die Berechnung wurde so vorgenommen, daß durch die Emissionen auf den noch nicht bebauten Flächen es zu keiner Pegelerhöhung kommen kann. Die Berechnung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist ein Optimierungsvorgang. Das hierzu notwendige Verfahren ist ausführlich im Bericht Nr. 21 der Landesanstalt für Immissionsschutz beschrieben.<sup>6</sup> Entsprechend den Vorgaben dieses Berichtes und im Einklang mit der in der Immissionsberechnung allgemein angewandten Richtlinie VDI 2174 muß das Gebiet in eine bestimmte Anzahl von Teilflächen aufgeteilt werden, deren maximale Größe sich aus dem Abstand zu den jeweils nächstgelegenen Immissionspunkten ergibt. Eine Verkleinerung der Teilflächen kann sinnvoll sein, wenn hierdurch die unterschiedliche Geräuschabstrahlungs-Charakteristik einzelner Anlagen berücksichtigt wird.

Für alle Immissionspunkte wurde aufgrund der vorliegenden Genehmigungsbescheide von einzuhaltenden Immissionsrichtwerten 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ausgegangen, wobei folgende Immissionspunkte unterschieden wurden: Rosenweg 2a, Holzener Weg 6 Straßenfront, Holzener Weg 10 Straßenfront, Holzener Weg 14-16 Straßenfront, Fleitmannstr. 23/23a, Sonnenstr. 15, 25, 43, 63, Klusenweg 26-28, Im Bohlgarten 24, 40, 44 und 56-58 wobei allerdings die Genehmigungsbescheide des GAA Soest für den Immissionsort Rosenweg 2a Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts enthalten.

Die Ermittlung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die zur Zeit noch nicht bebauten GE- und GI-Gebiete wurde durch das Ingenieurbüro für techni-

---

<sup>6</sup> LIS-Berichte Nr. 21, Hinweise zur Anwendung flächenbezogener Schalleistungspegel, Essen 1982.

sche Akustik und Bauphysik Bauer + Schwetzke, Dortmund, vorgenommen.<sup>7</sup> Dieser Bericht ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Unter akustischen Gesichtspunkten wurde das Plangebiet in verschiedene Zonen mit jeweils gleichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert. Im Plangebiet darf jede Anlage die immissionswirksame Schalleistung emittieren, die sich unter Berücksichtigung der für die Zulässigkeit eines Einzelvorhabens formulierten Bedingungen aus ihrem Flächenbedarf und dem entsprechenden flächenbezogenen Schalleistungspegel ergibt.

"Immissionswirksam" bedeutet in diesem Zusammenhang, daß nicht die tatsächlich abgestrahlte Schalleistung der Anlage entscheidet, sondern die Schalleistung, die unter Einbeziehung eventueller Dämpfungen am zu berücksichtigenden Immissionspunkt den gleichen Immissionspegel erzeugt wie die frei strahlende Ersatzschallquelle an der gleichen Stelle. Die tatsächliche Schalleistung darf im Einzelfall demnach erhöht werden, wenn bezüglich der relevanten Immissionsorte sekundäre Schallminderungsmaßnahmen (z.B. Abschirmungen durch Wälle, Hallen oder ähnliches) durch den Betreiber auf seiner Fläche durchgeführt werden. Die Erhöhung entspricht dem dabei erzielten Abschirmwert. Es muß sichergestellt werden, daß die entsprechende Abschirmung während der Standzeit der Anlage Bestand hat. Hierbei ist jeweils eine Prüfung des Einzelvorhabens erforderlich. Die angegebenen  $L_{WV}$ -Werte gelten stets ohne diese Abschirmwerte. Ebenso ist gegebenenfalls eine Richtwirkung der Schallquelle zu berücksichtigen.

### **Einschränkungen für die derzeit bereits bebauten GI-Flächen und GE 8**

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung vom 20.10.1989 - 4B155.89 die textliche Festsetzung, wonach in den den Wohngebieten benachbarten Randzonen des Gewerbe- und Industriegebietes nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig sind, die die benachbarten Wohngebiete nicht wesentlich stören, als ausreichend bestimmt angesehen. Gerade in überbauten Gebieten, die seit langer Zeit genutzt werden, sind flächenbezogene Schalleistungspegel wegen der sekundären Schallminderungsmaßnahmen in der Regel nicht sinnvoll einsetzbar. Dagegen sind die nach dem System der Baunutzungsverordnung zugrundeliegenden Störungsgrade jeweils bestimmten typischen Betriebskategorien zuzuordnen, die die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Gebietskategorien

---

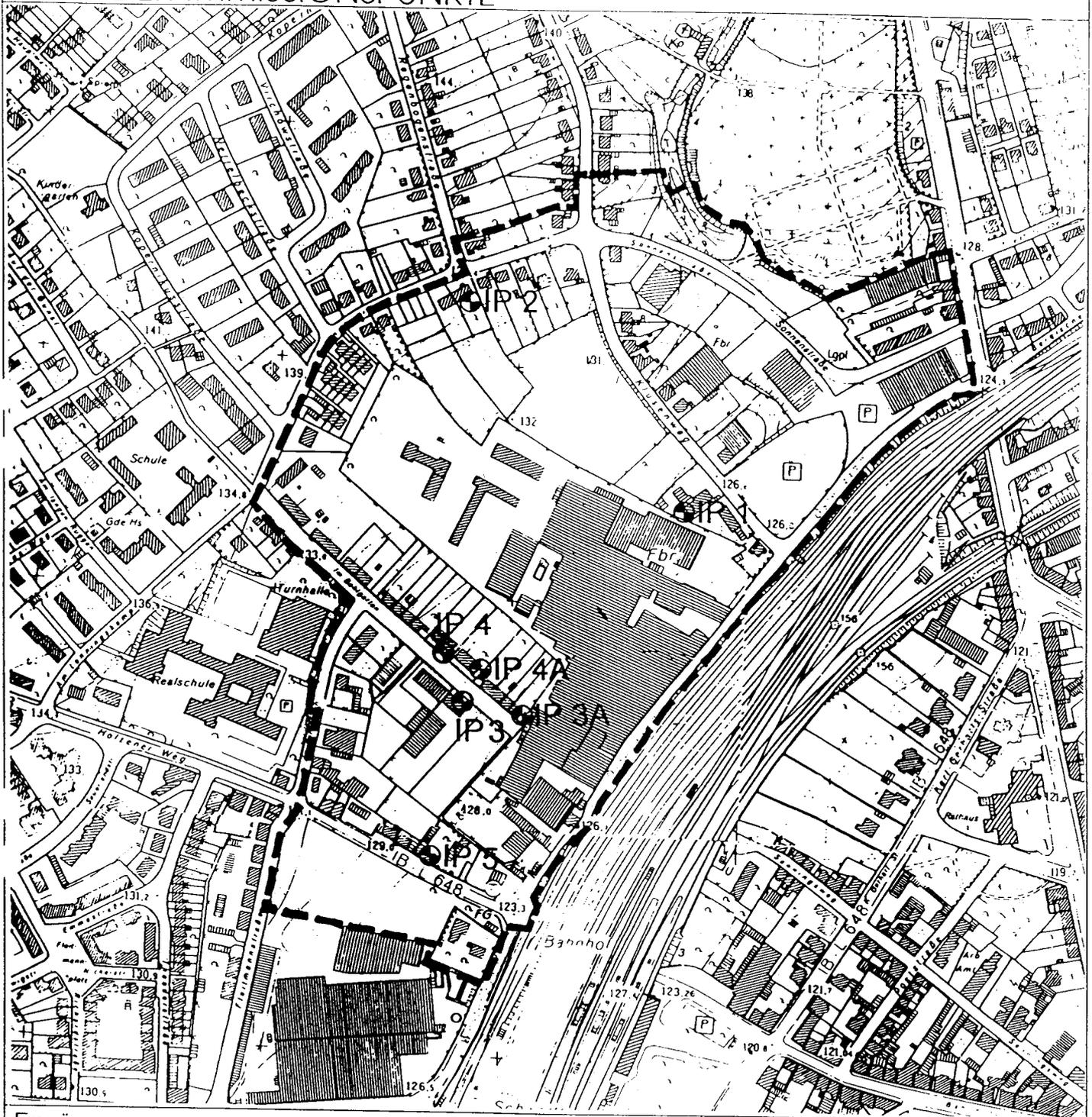
<sup>7</sup> Bauer + Schwetzke: Bebauungsplan Nr. 153 "Hundhausen" Stadt Schwerte. Flächenbezogener Schalleistungspegel für zur Zeit noch nicht bebaute GE-/GI-Gebiete im Plangebiet. Bericht-Nr. 3945-3 SO 94.

# STADT SCHWERTE BEBAUUNGSPLAN NR. 153

## " HUNDHAUSEN "

0 50 100 150 200

### LAGE DER IMMISSIONSPUNKTE



### ERLÄUTERUNGEN



--- ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
● IP 1 IMMISSIONSPUNKT

en definieren. Über die TA-Lärm, die VDI-Richtlinie 2058 und auch die DIN 18005 werden diesen typischen Gebieten jeweils auch durch konkrete Werte definierte Schutzansprüche bzw. Orientierungswerte zugeordnet. Für den Bereich Im Bohlgarten/Sonnenstraße, aber auch Fleitmannstraße können sicherlich nicht die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete wegen der beachtlichen Gewerbelärmvorbelastung herangezogen werden, so daß hier in Übereinstimmung mit den bisher ergangenen Genehmigungsbescheiden des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Soest von Schutzansprüchen für Mischgebiete ausgegangen wird, weil auch in Mischgebieten gesunde Wohnverhältnisse bestehen. Darüber hinaus ist durch den beschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Schwerte und der Firma Hundhausen sichergestellt, daß die hier festgelegten Immissionswerte spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft des BP 153 erreicht werden.

### **Ausschluß von bestimmten Arten der allgemein zulässigen Nutzungen**

Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete sollen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bestimmte Arten der allgemein zulässigen "Gewerbebetriebe aller Art" nicht zugelassen werden. Darüber hinaus sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die Stadt Schwerte hat einen erheblichen Mangel an gewerblichen Bauflächen, so daß sie bestimmten verlagerungswilligen Betrieben schon heute keine Flächen mehr in dem Stadtgebiet anbieten kann. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes liegt unter anderem darin, den Erweiterungsabsichten der vorhandenen Betriebe, soweit sie städtebaulich vertretbar sind, zu entsprechen und damit die zukünftige Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern bzw. auch in einem allerdings kleineren Umfange Neuansiedlungen wegen der innenstadtnahen Situation zu ermöglichen. Dies setzt allerdings zwingend voraus, daß in den Gewerbe- und Industriegebieten keine Nutzungen angesiedelt werden, die auch in anderen Baugebieten zulässig sind. Daher werden bestimmte Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen, die erfahrungsgemäß besonders flächenintensiv sind.

Wegen der Zentrumsnähe einerseits, andererseits wegen der Zielsetzung, keinen zusätzlichen vermeidbaren Verkehr durch die Wohnbereiche zu führen, ist der Ausschluß von gewerblich betriebenen Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sogenannter innenstadttypischer Sortimente des Einzelhandels bzw. des ladenhandelsorientierten Handwerks begründet. Wegen der unmittelba-

ren Innenstadtnähe ist diese Beschränkung bewußt nicht nur für großflächige Betriebe erfolgt, sondern ein Ausschluß aller Handelsbetriebe mit sogenannten innenstadttypischen Sortimenten, die sich an Endverbraucher wenden. Die Ausnahmeregelung für bestimmte Kernsortimente stützt sich darauf, daß nach einer Vielzahl von Gutachten den hier ausgenommenen Sortimenten keine zentrenbildende Funktion zukommt; diese Ergebnisse können auch auf den Standort Schwerte übertragen werden. Gerade die Stadt Schwerte hat in den letzten Jahren mit erheblichen Mitteln und durch Planungsmaßnahmen eine Aufwertung des Stadtzentrums durchgeführt, so daß diese Bemühungen durch einen Ausschluß von innenstadttypischen Sortimenten auch in dem Plangebiet wegen der Stadtkernnähe unterstützt werden müssen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde ebenfalls ausgeschlossen, weil bereits heute in diesem Bereich eine erhebliche Belastung der Bevölkerung durch Gewerbe- und Verkehrslärm vorliegt, so daß weitere Beeinträchtigungen für die hier ansässige Wohnbevölkerung nicht hinnehmbar sind.

#### **Ausnahmsweise zulässige Wohnungen**

Nur in einer unmittelbar an das Wohnhaus Im Bohlgarten 40 angrenzenden Fläche des GE 8 (Flurstück 112) sollen die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Industrie- bzw. Gewerbegebiet zugeordnet sind, zulässig sein, wobei die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen auf sechs beschränkt wird. Für diesen Standort spricht, daß hier durch die unmittelbare Nachbarschaft zu der Wohnbebauung auch ein Beitrag zur Stabilisierung und Erhaltung der Sozialstruktur geleistet werden kann. Daher wird privilegiertes Wohnen in den GE 1-7, in dem GI sowie GI 4 ausgeschlossen, weil eine adäquate Unterbringungsmöglichkeit in dem GE 8 besteht. Da dieser Bereich unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet angrenzt bzw. gegenüber einem Mischgebiet liegt, bedarf es keiner zusätzlichen Festsetzung über passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen für die hier zulässigen Wohnungen. In dem GE 9 wurden ebenfalls die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausgeschlossen, weil dieser Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Anlagen der Firma Hundhausen liegt.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl in den Industrie- als auch in den Gewerbegebieten entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO durch zulässige Höhen über festgelegte Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in der Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) fest-

gesetzt. Dies gilt auch für den Teil der Mischgebiete, die zumindest überwiegend gewerblich genutzt werden.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenfestsetzung erfolgt, um eine zu große Höhenentwicklung der in der Landschaft und vom Stadtkern aus weit sichtbaren Gebäudekomplexe zu verhindern, d.h. zur maßvollen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild beizutragen und um in der Übergangszone auch eine abgestufte Höhenentwicklung sicherzustellen.

Maximal zulässige Gebäudehöhen innerhalb der GE- und GI-Gebiete werden entsprechend dem vorhandenen Bestand (vgl. auch Karte „Derzeitige Gebäudehöhen der Firma Hundhausen bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche“) und der Nutzung unter Berücksichtigung der Grenzabstände zu der Nachbarbebauung, aber auch zur Sicherung von Expansionsmöglichkeiten gewählt. Hierbei muß insbesondere auch die Topographie beachtet werden, die ein deutliches Ansteigen des Plangebietes vom Ostendamm bis zur Sonnenstraße aufweist und von dort aus besondere Sichtbeziehungen von Teilen des Plangebietes in die industriellen und gewerblichen Anlagen bestehen. Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen wird der optische Einfluß allerdings gemindert. Die festgelegten Bezugspunkte wurden mit Ausnahme des BP 3 bewußt im öffentlichen Straßenraum gewählt, weil dieser sich in der Regel nicht verändert und die Lage orientierte sich jeweils auch an der Höhe des jeweiligen zugeordneten Plangebietes.

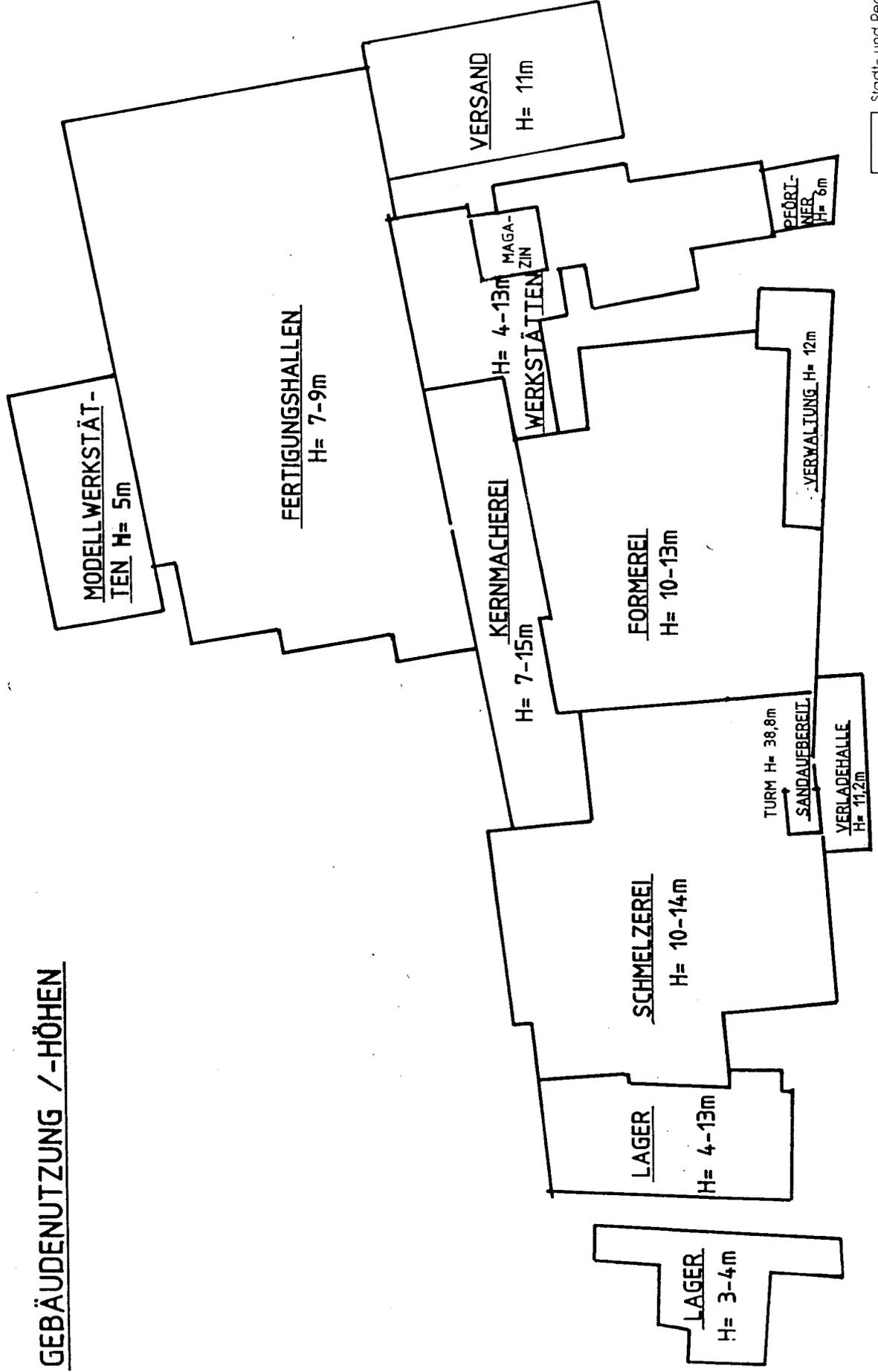
Die Oberkante Traufe/Attika/Brüstung der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal um die in dem Bebauungsplan angegebene Höhe über den angegebenen Bezugspunkten liegen. Als Oberkante Traufe/Attika/Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Für den Standortbereich des projektierten Kupolofens wurde eine maximale Gebäudehöhe von 30 m festgesetzt, weil der Betrieb eines Kupolofens aufgrund der strengen Umweltauflagen nur innerhalb eines geschlossenen und entsprechend ausgelegten Gebäudes zu gewährleisten ist. Die erforderliche Höhe ergibt sich aus der Ofenkapazität, der Beschickung und der Funktion sowie den erforderlichen Freiräumen für die Beschickungseinrichtungen und notwendigen Sicherheitshöhen für Wartungs- und Reparaturarbeiten. Eine Höhe von 30 m des Kupolofens wird weithin sichtbar sein. Dennoch muß diese Höhe wegen der betriebstechnischen Erfordernisse zugelassen werden. Innerhalb des Bereiches des Industriegebietes, das die Firma Hundhausen zur Zeit nutzt, wurde dieser Standort räumlich auf

# STADT SCHWERTE

FA. HUNDHAUSEN

## GEBÄUDENUTZUNG / -HÖHEN



ein Mindestmaß begrenzt. Alternative Standorte kommen aufgrund des Produktionsablaufes nicht in Betracht.

Im Bereich der Industrie- und Gewerbegebiete sind Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen zulässig. So weist die vorhandene Sandaufbereitungsanlage der Firma Hundhausen heute eine Höhe von 38,8 m über Gelände auf. Die Ausnahmen gelten vor allem für Krananlagen, auch innerhalb von Gebäuden, Sandaufbereitungsanlagen, Silos und Schornsteine, da die Anlagen dieser Art laufend an den Stand der Technik anzupassen sind. Da aber innerhalb der festgesetzten Höhe eine Errichtung oft technisch nicht möglich ist, erscheint diese Ausnahmeregelung vertretbar. Nicht zuletzt ist der Anpassung an den neuesten Stand der Technik unter ökologischen Aspekten grundsätzlich ein hoher Stellenwert einzuräumen.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost/Telekom für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 300 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Da das Plangebiet eine Höhe von etwa 123 m NN bis maximal 137 m über NN aufweist und Bauhöhen von maximal 30 m über den Bezugspunkten für den Bereich des Standortes des Kupolofens zulässig sind, wird deutlich, daß diese Richtfunkverbindung nicht beeinträchtigt werden kann.

### **Zahl der Geschosse**

Die Zahl der Geschosse als Höchstmaß in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten, die überwiegend durch Wohnen geprägt sind, orientiert sich an der heute vorhandenen Bebauung sowie an der in den aufzuhebenden Bebauungsplänen festgesetzten Anzahl der Geschosse.

### **Geschoßflächenzahl**

In den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten mit Ausnahme der MI-Gebiete an der Höderstraße bzw. Einmündungsbereiche Sonnenstraße in die Höderstraße müssen die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft werden, weil eine Anpassung der neuen Bausubstanz an den heute bereits vorhandenen Bestand erreicht werden soll.

## Grundflächenzahl

Bei den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten, die durch bisher rechtskräftige Bebauungspläne festgesetzt waren, wurden die damals festgesetzten Grundflächenzahlen übernommen, weil sich die Bebauung an diesen Bebauungsplänen ausgerichtet hat und nur noch in einem sehr geringen Umfange Baulücken bestehen. Wenn allerdings die tatsächliche Dichte nicht den Festsetzungen dieser Bebauungspläne entspricht, werden andere Maße der baulichen Nutzung festgesetzt, die im einzelnen begründet werden.

Durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 1990 auch des § 19 Abs. 4 wurden die bisherigen Regelungen über Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl aufgehoben, so daß daher Grundflächenzahlen, die in älteren Bebauungsplänen festgesetzt waren, bei gleicher Grundflächenzahl eine stärkere Überbauung der Grundstücksfläche zuließen.

Bei den MI-Gebieten wurde auch wegen der Stadtkernnähe die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,6 festgesetzt und nur in folgenden Fällen davon abgewichen: In dem Mischgebiet entlang des Klusenweges/Sonnenstraße und in dem kleinen Mischgebiet südlich des Holzener Weges/Rosenwegs wurden zur Stärkung der Wohnfunktion Grundflächenzahlen festgesetzt, die maximal für ein Allgemeines Wohngebiet zulässig sind. Die gleiche Aussage gilt für das GE 8, um eine auch vom Maß der baulichen Nutzung her angepasste Bebauung an die Wohnbebauung im Bohlgarten 40 ff. zu erreichen.

In Einzelfällen mußte von der Ausnahmeregelung des § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden, weil es sich um eine bestandsorientierte Planung handelt; dies gilt insbesondere für das vorhandene Mischgebiet am Holzener Weg bis Im Bohlgarten 4. Um hier den Bestand adäquat zu sichern, wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Ein Überschreiten der Obergrenze der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, weil ansonsten in ausgeübte genehmigte Nutzungen und Bauten eingegriffen werden müßte, keine städtebaulichen Mißstände aufgrund der Orientierung an den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen verbunden waren und eine Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO 1990 mit einer anderen Definition der Grundflächenzahl zu einer Herabzonung und damit zu einer Änderung der baulichen Nutzung in den überwiegend bebauten Gebieten führen würde.

Eine vorhandene, die Obergrenze überschreitende Baudichte stellt in der Regel einen städtebaulichen Grund dar, der die Überschreitung der Obergrenzen auch im Bebauungs-

plan erforderlich macht.<sup>8</sup> Diese Überschreitung wird durch folgende Maßnahmen und Umstände ausgeglichen: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch eine einheitliche Gliederung in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gewährleistet, so daß auch nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Den Bedürfnissen des Verkehrs ist Rechnung getragen, weil die Grundstücke ordnungsgemäß erschlossen sind und sonstige erkennbare öffentliche Belange dieser Überschreitung nicht entgegenstehen.

Für die heute bereits weitgehend überbauten Industriegebiete werden ebenfalls die Obergrenzen der Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Es wurden in das Industriegebiet nur solche Anlagen und Gebäude einbezogen, die von ihrer Größenordnung und der Art der Nutzung einem Industriegebiet zwingend zuzuordnen sind. Das gesamte betrieblich genutzte Gelände ist aber deutlich größer, so daß alleine schon durch entsprechende Maßnahmen die die Überschreitung bedingenden Nachteile ausgleichbar sind. Für diese Industriegebiete GI begründet sich daher eine Grundflächenzahl von 1,0. In den GI 1 bis GI 3 wurde sich an der Obergrenze orientiert, weil ein relativ breiter Streifen zum Holzener Weg, aber auch zur Fleitmannstraße als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgelegt worden ist bzw. auch schon eine Randbegrünung zum Straßenraum durch die Stadt Schwerte erfolgt ist und der Deutschen Nickelwerke AG keine weiteren Flächen für eine betriebliche Expansion mehr an diesem Standort zur Verfügung stehen.

Auch in den GE und GE 1-7 sowie GI 4 wurde sich an den Obergrenzen der BauNVO orientiert, weil einerseits es die letzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Hundhausen sind, die insbesondere auch durch die geplante Zusammenlegung der Werke Werdohl und Schwerte mit Standort in Schwerte ausgeschöpft werden müssen, andererseits müssen wegen der Stadtkernnähe und der Begrenztheit der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet von Schwerte die noch vorhandenen Grundstücksreserven optimal ausgenutzt werden.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Industrie- und Gewerbegebieten werden entsprechend der zukünftig zu erwartenden Nutzungen großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. Dies ist notwendig, da die Anforderungen der Zukunft zur Zeit nicht bekannt sind. Grundsätzlich wurden alle überbaubaren

---

<sup>8</sup> Fickert; Fieseler: BauNVO-Kommentar. 7. Auflage 1992. § 17 TN 59.

Flächen mit Baugrenzen umschrieben, um innerhalb der so begrenzten Flächen den Nutzern individuelle Bebauungen zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grund wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wurden, um entsprechende bauliche Erweiterungen zu ermöglichen, in der Regel die Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt. Da wegen der Immissionsproblematik aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslärm die Freiraumnutzung in dem Gesamtbereich deutlich eingeschränkt wird und auch aus ökologischer Sicht Wintergärten anzustreben sind, wurde festgesetzt, daß außerhalb der Baugrenzen in einem Streifen von bis zu 3 m Tiefe eingeschossige Glaswintergärten in Stahl- oder Holzrahmen zulässig sind. Um isolierte Wintergärten zu verhindern, müssen sie baulich mit dem Wohnhaus verbunden sein. Diese Regelung wird günstiger angesehen als eine ausnahmsweise Regelung, denn das Wort Ausnahme trifft dann nicht zu, wenn eine regelmäßige zulässige Abweichung von Festsetzungen ermöglicht wird, sondern nur einen "atypischen" Sachverhalt.

In dem noch nicht bebauten Teil des Mischgebietes am Klusenweg wurden aufgrund der heute bereits vorhandenen Baukörper entlang der Sonnenstraße die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, daß es hier zu einer kleinteiligen Bebauung kommen muß und damit ein wesentlicher Beitrag zu dem notwendigen quantitativen Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geleistet werden kann.

Um das Erscheinungsbild der weitgehend vorhandenen Bebauung zu sichern, wurde eine offene Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten festgesetzt mit Ausnahme des MI an dem Holzener Weg, weil hier aufgrund der städtebaulichen Ausgangssituation eine geschlossene Straßenfront hergestellt werden soll.

In den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten wird mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowohl dem Erfordernis einer den Straßenraum begrenzenden Bebauung als auch den Interessen der Grundstückseigentümer an Erweiterungsmöglichkeiten durch Um- oder Anbauten Rechnung getragen. In der Offenlage ergaben Stellungnahmen der Handwerkskammer Dortmund in Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft Unna und von drei Betrieben, daß keine ausreichenden betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten bestanden. Daher wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 10.01.1995 mit beigefügtem Planentwurf durchgeführt mit der Zielsetzung, den Bebauungsplan gemäß §3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in zwei Bereichen geringfügig zu ergänzen bzw. zu ändern. Im Bohlgarten 18 und 24 sowie Holzener Weg 6 sollten die überbaubaren

Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich analog der ursprünglichen Festsetzungen im Vorentwurf zugunsten eingeschossiger baulicher Erweiterungsmöglichkeiten vergrößert werden. Aus der nachfolgenden Abbildung gehen die neuen Baugrenzen sowie die Baugrenzen zur Zeit der Offenlage hervor. Garagen und Stellplätze sind nach wie vor auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das Ergebnis dieses Änderungsverfahrens geht auch aus den beigefügten Anregungen und Bedenken hervor. Mit Ausnahme der Bedenken der Firma Heinke, die eine zweigeschossige Erweiterungsmöglichkeit fordert, konnten die Bedenken der anderen Einspruchsführer hinsichtlich der fehlenden räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten ausgeräumt werden.



## 5.2 Umweltschutz

### 5.2.1 Allgemeine Grundsätze

Im Rahmen der Bauleitplanung kommt den Belangen des Umweltschutzes im Sinne einer umfassenden Umweltvorsorgeplanung besondere Bedeutung zu. Unter dem Aspekt des Vorsorgeprinzips sollen so Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen durch eine vorausschauende Planung vermieden und eine Verbesserung der Lebensqualität durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange vollzieht sich im Rahmen der Stadtplanung, üblicherweise in vertikal gelagerten Verfahren (Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) und daher in mehreren Entscheidungsebenen. Im Rahmen der Flächenzuweisungen durch den Gebietsentwicklungs- und den Flächennutzungsplan ist die Frage des „Ob“ einer Flächeninanspruchnahme bereits im Grundsatz vor-entschieden worden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch die einzelnen Umweltfaktoren noch genauer zu untersuchen.

Das UVPG enthält in § 17 i.V.m. § 2 Abs. 3 Nr. 3 und 4 eine spezielle Regelung zur UVP in der Bauleitplanung. § 17 Satz 1 Halbsatz 2 UVPG sagt zur materiell-rechtlichen Wirkung einer bauleitplanerischen UVP aus, daß sich der Umfang der Prüfung nach den städtebaulichen Vorschriften über die Bauleitplanung richtet. "... für die UVP in diesem gesamtplanerisch 'vorgelagerten' Verfahren ... reicht es aber (ebenenspezifisch) aus, daß in der Bauleitplanung eine umfassende Prüfung und Berücksichtigung von Umweltbelangen in ihrer städtebaulichen Relevanz erfolgt"<sup>9</sup> und daß das Ergebnis bei der planerischen Abwägung berücksichtigt wird. Die Stadt Schwerte hat auch in der Vorbereitung des Bebauungsplanes eine Vielzahl von Fachgutachten vergeben, um die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes sicherzustellen. Es handelt sich hierbei um folgende Gutachten:

- Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik: Geräuschimmissions-Untersuchung Betriebsanlagen der Firma Walter Hundhausen GmbH & Co. KG. Bericht Nr. 330-1SO90.
- Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik: Bebauungsplan Nr. 153 Stadt Schwerte „Hundhausen“. Flächenbezogener Schalleistungspegel für die zur Zeit noch nicht bebauten GE/GI-Gebiete im Plangebiet. Bericht Nr. 3945-3SO94.

---

<sup>9</sup> Erbguth, Wilfried; Schink, Alexander: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Kommentar. München 1992. S. 335.

- Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik: Geräuschimmission-Untersuchung Straßen- und Schienenverkehr Bebauungsplan Nr. 153 „Hundhausen“ Stadt Schwerte. Bericht Nr. 3945-2SW93.
- Dipl.-Ing. Ingrid Rietmann: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 153.
- Dr. Paul G. Jansen Stadt- und Regionalplanung: Standortsicherungsprogramm Firma Hundhausen in der Stadt Schwerte. April 1992.
- Institut für Umweltschutz und Agrikulturchemie Berge & Partner GmbH & Co.KG
  - Bericht über Immissionsmessungen in der Nachbarschaft der Gießerei Walter Hundhausen GmbH & Co. KG in 5840 Schwerte zur Vorbereitung der Planung einer eigenbeheizten Heißwind-Kupolofenanlage und der Änderung der Bebauungspläne Nr. 10 und 17 der Stadt Schwerte, Bericht Nr. 89 590a;
  - Bericht über die Auswirkung von vorhandenen und geplanten Anlagen der Gießerei Walter Hundhausen GmbH & Co.KG auf die Nachbarschaft zur Vorbereitung der Planung einer eigenbeheizten Heißwind-Kupolofenanlage und der Änderung der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 17 der Stadt Schwerte, Bericht Nr. 89596 A;
  - Bericht Zusammenfassung der Immissionsmessungen und der Immissionsprognose (Berichte Nr. 89 590 und 85 596) zur Vorbereitung der Planung einer eigenbeheizten Heißwind-Kupolofenanlage und der Änderung der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 17 der Stadt Schwerte;
  - Lärmschutzgutachten zum geplanten Neubau einer eigenbeheizten Heißwind-Kupolofenanlage auf dem südlichen Betriebsgrundstück der Gießerei Walter Hundhausen GmbH & Co.KG in 5840 Schwerte 1, Bericht Nr. 89 601;
  - Meßbericht über die Ermittlung von Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft der Gießerei Walter Hundhausen GmbH & Co KG, Bericht Nr. 90658.

### 5.2.2 Natur und Landschaft

Kern der Neuregelung von § 8a BNatSchG für den Bereich der Bauleitplanung ist die „Klarstellung“ (Ausschußbericht in BT-Drucksache 12/4340. S. 16), daß in der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB unter Einbeziehung der zentralen Elemente der Eingriffsregelung - Vermeidung, Ausgleich, Ersatz - in der Abwägung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zu entscheiden ist. Nach § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist diese Vorschrift anzuwenden, wenn aufgrund der Aufstellung,

Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Sachlich knüpft § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 8 Abs. 1 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen danach solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG ist fast jede Errichtung einer baulichen Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, so doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft, weil sie zu einer Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche führt, die dann ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann.<sup>10</sup> Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist diese Voraussetzung regelmäßig dann erfüllt, wenn in diesem erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Definition eines Eingriffs festgesetzt werden sollen.

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Ergänzung oder Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Wie sich aus der nachfolgenden Abbildung ergibt, sieht bereits der Bebauungsplan Nr. 17 im Kernbereich der Firma Hundhausen, d.h. zwischen Klusenweg, Sonnenstraße und Im Bohlgarten, eine weitgehende Überbauung der Grundstücke mit Grundflächenzahlen von 0,7 für das Industriegebiet bzw. 0,8 für das GE-Gebiet vor. Dieser Bebauungsplan ist allerdings vor dem 31. Mai 1980, d.h. vor Rechtskraft des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen, in Kraft getreten. Vor Inkrafttreten des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen wurden die Belange von Natur und Landschaft nicht in einem vergleichbaren Maße in die Abwägung eingestellt.

Von dem Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann wurde ein umfassender landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 153 erarbeitet, der sowohl den Ist-Zustand der ökologischen und landschaftlichen Faktoren umfaßt, das Biotoppotential der zu bewertenden Flächen berücksichtigt und eine Bewertung der Eignung sowie Schutzwürdigkeit durchführt. Auf die umfassende Darstellung und Bewertung des Ist-Zustandes in diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag kann verwiesen werden. Er ist der Begründung als Anlage beigelegt.

---

<sup>10</sup> Vgl. hierzu z.B. Koch, H.J.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und

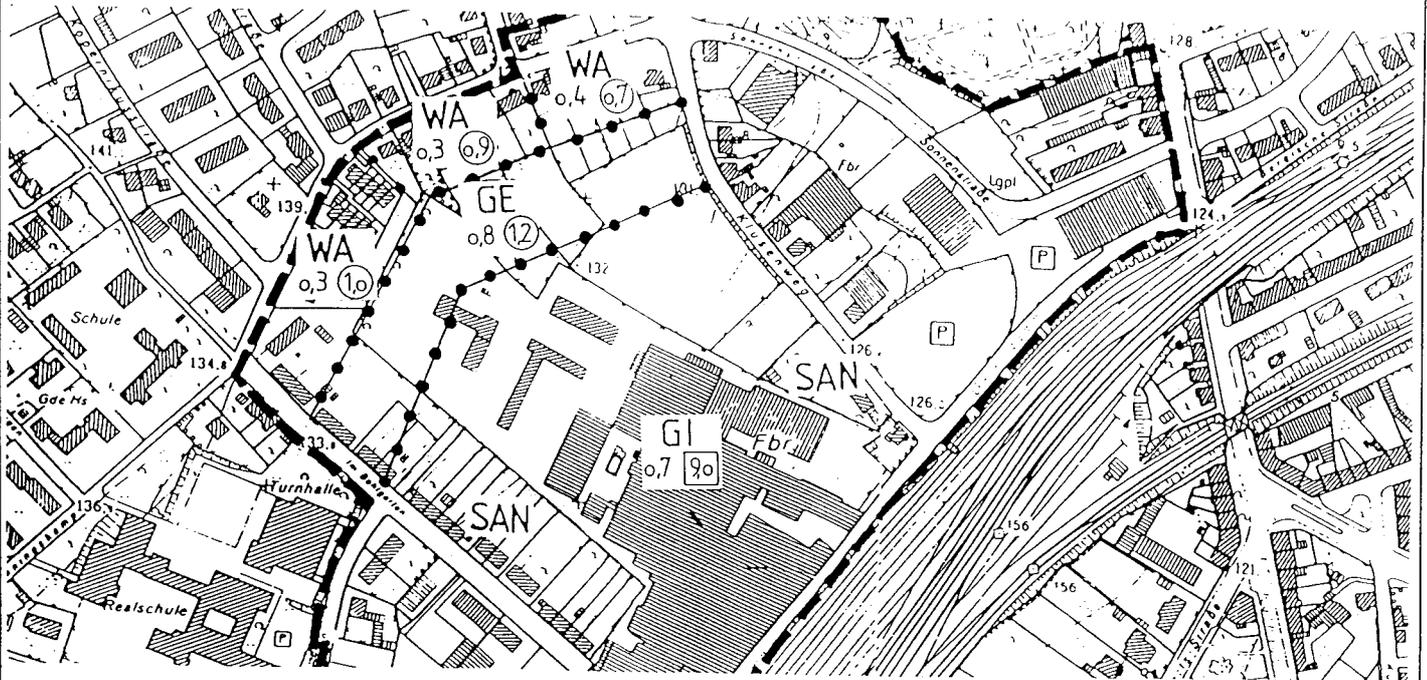
# STADT SCHWERTE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 153

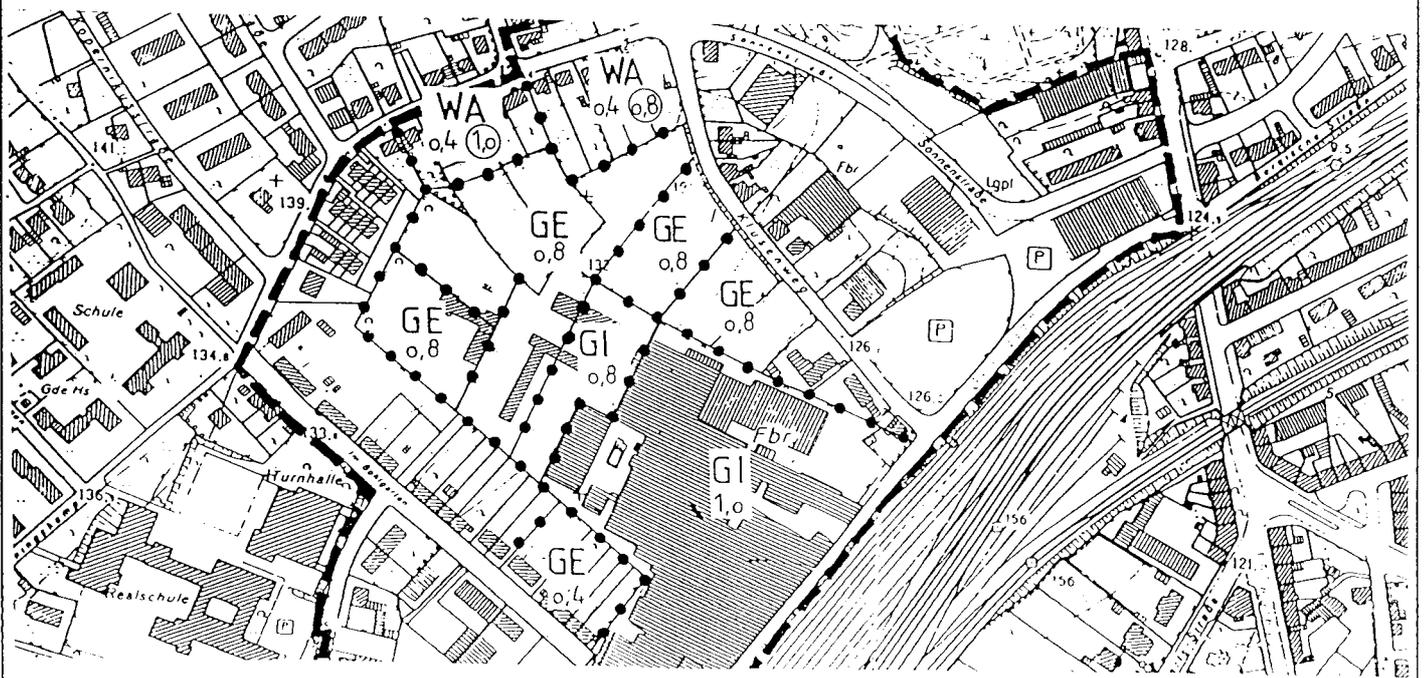
### " HUNDHAUSEN "

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG NACH BP 153 UND BP 17

FESTSETZUNGEN NACH BP NR. 17



GEPLANTE FESTSETZUNGEN NACH BP NR. 153



Es wurde intensiv geprüft, in welchem Umfange die beabsichtigten Darstellungen und Festsetzungen, die Eingriffe zur Folge haben können, zur Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten tatsächlich erforderlich sind bzw. ob die Planungsziele nicht mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden können. Bei den heute noch vorhandenen größeren, zur Zeit nicht überbauten Flächen im Plangebiet, die noch als Freifläche zu nutzen sind, nämlich innerhalb des Firmengeländes Hundhausen und des Firmengeländes Deutsche Nickelwerke AG handelt es sich um die letzten Freiflächen, die als Erweiterungsflächen für die beiden Unternehmen zur Verfügung stehen. Bei der Firma Hundhausen kommt noch hinzu, daß aus betriebstechnischen Gründen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Produktion eine Zusammenlegung der beiden Werke Werdohl und Schwerte an dem Standort in Schwerte beabsichtigt ist, so daß auch über das ursprüngliche Maß hinaus eine bauliche Erweiterung dieses Unternehmens an diesem Standort notwendig wird. In Bereichen, wo aus städtebaulichen sowie betrieblichen Gründen auf eine weitere Überbauung der Grundstücke verzichtet werden kann, nämlich der Bereich Im Bohlgarten 28-38, wurde die überbaubare Grundstücksfläche und damit auch die Versiegelung auf den heutigen Stand beschränkt, so daß in diesem Bereich noch größere Freiflächen verbleiben. Daher wurde festgestellt und in der Planung festgeschrieben, was im Rahmen der Bebauungsplanung an Eingriffen vermieden werden kann.

- Eingrünung von Pkw-Stellplätzen bzw. Garagen: Für die Eingrünung von privaten Pkw-Stellplätzen bzw. Garagen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die sowohl auf das Maß als auch auf die Art der Begrünung Einfluß nehmen. Bei den festgesetzten Baumarten handelt es sich um Arten, die für derartige Bepflanzungen geeignet und standortgerecht sind. Die Eignung wurde entnommen einer "Straßenbaumliste der Gartenbaumeister, Stand 1986" (Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städte-tag). Die Eingrünungsfestsetzungen haben mehrfache Gründe:
  - ökologische Einflußnahme auf die kleinklimatische Situation, die durch Addition mehrerer Maßnahmen zusätzliche Bedeutung gewinnt.
  - Beschattungen von Stellplätzen.
  - Verbesserung der gesamtstädtebaulichen Einbindung von Stellplätzen bzw. Garagen in die Umgebung.

Die Größe der notwendigen Pflanzbeete für Bäume ergibt sich aus den ökologischen Anforderungen. Es muß auf jeden Fall eine weitere Verdichtung des Bodens in den Baumscheiben verhindert werden und die Bäume dürfen nicht verletzt werden, so daß sich daher die Festsetzung eines ausreichendes Schutzes gegen Überfahren begründet.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind die beiden Gebote „Vermeidung der vermeidbaren Beeinträchtigung“ und der „Ausgleich der ausgleichbaren unvermeidbaren Beeinträchtigungen“ im Rahmen der planerischen Abwägung strikt zu beachten. Nicht ausgleichbare Folgen sind soweit wie möglich durch Ersatzmaßnahmen zu mindern (§ 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG).

In einem nächsten Arbeitsschritt wurde daher der unvermeidbare Eingriff bewertet, um die Ausgleichs- und Ersatzpflicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Alt. 2 BNatSchG und entsprechend § 8 Abs. 9 BNatSchG für die Abwägung aufzubereiten. Dabei ist zunächst zu prüfen, inwieweit zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Hier muß nach Teilräumen differenziert werden.

Für die Flächen, die in dem Bebauungsplan mit GI 1 bis GI 3 gekennzeichnet sind, hat der landschaftspflegerische Fachbeitrag detailliert ermittelt, welche ökologischen Verluste durch die Aufgabe von Grabeland, Brachflächen bzw. Rasengrünflächen eintreten, wobei grundsätzlich folgende typische Beeinträchtigungen auftreten:

- Versiegelung
- Vernichtung bestimmter schützenswerter Biotope
- Durchschneidung von Lebensräumen für Flora und Fauna
- Veränderung des Klimas
- Störung des Landschaftsbildes
- Sonstige Beeinträchtigungen

Zur Minderung des Eingriffs wird festgelegt, daß die Feuerwehrezufahrt mit Schotter oder Rasengittersteinen angelegt wird und daß eine Baumhecke mit mittlerem Baumholz innerhalb des Plangebietes in Zusammenhang mit dem Eingriff anzupflanzen ist. Weitere Flächen stehen innerhalb des Plangebietes für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zur Verfügung.

Die Beschränkung des § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG auf das Plangebiet schließt Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes nicht grundsätzlich aus.<sup>11</sup> Die Stadt Schwerte hat vor dem Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 153 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Deutschen Nickelwerke AG abgeschlossen, der sicherstellt, daß ein vollständi-

---

<sup>11</sup> Vgl. z.B. Gassner, E.: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauleitplanungsrecht - Aktuelle Fragen aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes - Natur + Recht (1993) S. 255.

ger Ausgleich geschaffen wird. Daher kann der Eingriff durch die mögliche spätere Bebauung in dem Umfang, wie es der Bebauungsplan ermöglicht, in den GI 1-3 als ausgeglichen angesehen werden.

Durch die Errichtung eines Umspannwerkes von Elektromark AG auf dem Flurstück 883 ist die früher vorhandene Brachfläche/Rasenfläche so in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt, daß die später mögliche Bebauung innerhalb des GE 9 nicht zu einem weiteren erheblichen oder nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft führt, so daß für die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche mit der Folge einer späteren Versiegelung kein Ausgleich oder Ersatz erforderlich wird.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sowie der Gewerbegebiete in dem Bereich Hörderstraße, Sonnenstraße, Ostendamm bzw. Sonnenstraße, Neuführung Ostendamm und Klusenweg wird zwar durch die Festsetzung von großzügigeren Baugrenzen eine gewisse Nachverdichtung ermöglicht. Hier stehen denkbarerweise die Verpflichtung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Widerspruch. Da aber nur in einem gewissen Umfang zu Lasten von privaten Gärten in den Allgemeinen Wohngebieten und zu Lasten von bereits heute verdichteten Stellplatzflächen in dem Mischgebiet zwischen Friedhof und Sonnenstraße eine Neubebauung ermöglicht wird und der landschaftspflegerische Fachbeitrag für diese Bereiche keine besonders erhaltens- oder schützenswerten Gehölze oder Anpflanzungen festgestellt hat, wird dem Belang der Erhaltung und Stärkung der Wohnnutzung und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine höhere Bedeutung beigemessen als der teilweise weiteren Versiegelung. Als weitere Minderungsmaßnahme wurden diejenigen Bäume als erhaltenswert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, die von der beauftragten Landschaftsplanerin Dipl.-Ing. Rietmann als ökologisch wertvoll und stadtbildprägend eingestuft wurden.

Auf dem Firmengelände Hundhausen ist in einem Optimierungsprozeß versucht worden, die landschaftsökologischen Belange mit den betrieblichen Bedürfnissen in Einklang zu bringen.

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden in dem Bebauungsplan festgesetzt, wobei auch wegen der Forderung nach sparsamem Umgang mit Boden diese Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Ergänzung zur Festsetzung einer baulichen Nutzung gewählt wurden:

- Verzicht auf eine Gartennutzung bei den Häusern Im Bohlgarten 28-38 (Flurstücke 110, 111, 112, 581 und 583) und Umwandlung in eine Streuobstwiese.
- Entlang der hinteren Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete Sonnenstraße/Im Bohlgarten werden innerhalb der GE 3-6 und GE 7 bis zur bisherigen Zufahrt zum Asylbewerberwohnheim 15 m breite Streifen zum Anpflanzen bzw. zum Unterpflanzen von Feldgehölzen festgesetzt. Diese erhalten im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Baumhecken, die mit integriert werden, den Charakter eines das gesamte Gebiet umfassenden Grünzuges. Diese Anpflanzung von Bäumen befindet sich innerhalb der Gewerbegebiete, d.h. es handelt sich hier um eine Überlagerung von Festsetzungen. Dies wird deswegen als notwendig und wünschenswert angesehen, um auch hier zu einer bestmöglichen Ausnutzung der vorhandenen betrieblichen Grundstücke zu kommen und damit auch den Eingriff zu minimieren. Die Breite dieses Grünzuges auf 15 m würde festgesetzt, weil eine räumliche-optische Trennung von GE und WA besonders vordringlich war. Aus betrieblichen Gründen, aber auch aufgrund der heute bereits bestehenden Bebauung wurde in einem Teilbereich des GE 7 und im GI 4 dieser Streifen auf 5 m reduziert. Er behält seine ökologische Wirkung aber durch die angrenzenden großen Gartenflächen.
- Die heute vorhandenen Baumhecken werden je nach ihrem ökologischen Bestand in ihrem Bestand festgeschrieben oder festgesetzt, daß sie ökologisch dadurch aufzuwerten sind, daß standortfremde Bäume, wie Pyramidenpappeln und Fichten, vollständig zu entfernen sind.
- Die derzeitige Zuwegung von der Straße Im Bohlgarten zu dem früheren Aussiedlerheim wird entsiegelt, auf diese Zuwegung verzichtet und hier eine Feldgehölzhecke angelegt.
- Entlang des Klusenweges und der GE 2-3 sowie GE 1 bis zur heutigen Einfahrt wird ein insgesamt 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen bzw. Unterpflanzen von Feldgehölzen festgesetzt, um sicherzustellen, daß insbesondere zum angrenzenden Mischgebiet eine gewisse optische Trennung erreicht werden kann. Da aus betrieblichen Gründen ein so breiter Streifen nicht hinnehmbar ist, stellt die Stadt den vorhandenen Böschungstreifen, der zur Straßenverkehrsfläche etwa in einer Breite von 2 m besteht und der bereits mit Bäumen bestanden ist, bis zur derzeitigen Einfahrt der Firma Hundhausen zur Verfügung, so daß von diesem Grünstreifen 3 m innerhalb der Gewerbegebiete und 2 m innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Diese Vereinbarung ist auch öffentlich-rechtlich abgesichert.

- Die vorhandene Stellplatzanlage der Firma Hundhausen wird mit einem Grünstreifen versehen: Entlang des Klusenweges und den Flurstücken 781/523 mit einer Breite von 2 m und entlang des Ostendamms mit einer Breite von 1 m. Unter Einbeziehung der Verkehrsflächen (Böschungstreifen von 2 m) steht ein mindestens 3 m breiter Streifen zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung. Diese Vereinbarung ist auch öffentlich-rechtlich abgesichert.
- Durch die neue Zuwegung zu dem Umspannwerk hat der frühere 2 m breite Weg parallel des Firmengeländes Hundhausen von der Straße Im Bohlgarten bis zum Umspannwerk seine Funktion verloren. Hier kann nur eine Eingrünung als Zaunbegrünung erfolgen und wird daher entsprechend festgesetzt. Der Weg von dem Umspannwerk zum Holzener Weg und ein 5 m breiter Streifen auf dem Gelände Hundhausen kann nur mit flachwurzelnenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, weil es sich hier um eine 110 kV-Leitungstrasse der Elektromark handelt. Dies wurde auch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Zu der angestrebten optischen Gestaltung, insbesondere auch zur Minderung des landschaftsästhetischen Eingriffes, gehört auch, daß eine entsprechende Fassadenbegrünung bzw. Begrünung von Mauern und Zäunen wünschenswert ist. Die Auswahl der geeigneten Pflanzen begründet der landschaftspflegerische Fachbeitrag. Unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit wurde darauf verzichtet, Dachbegrünungen festzusetzen, obwohl dies planungsrechtlich möglich wäre. „Im Vergleich zu anderen Bepflanzungsformen wirkt die Fassadenbegrünung nur in untergeordneter Weise verbessernd für den Naturhaushalt. Ihre Anwendung im Bebauungsplan zielt daher im wesentlichen auf Belange der Ortsbildgestaltung“.<sup>12</sup> Da gerade bei großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten sich Konflikte aus der nur schwierig zu lösenden Einsehbarkeit von Fassaden und dem Pflege- und Unterhaltungsaufwand ergeben, werden sie, ebenso wie Dachbegrünungen, als Empfehlungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Da es sich bei den ermöglichten baulichen Maßnahmen bei der Firma Hundhausen um eine Gemengelage mit empfindlichen Wohnnutzungen handelt, sind die festgesetzten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht nur als Kompensation des notwendigen Eingriffes in Natur und Landschaft zu werten, der insgesamt zu etwa zwei Drittel ausgeglichen werden kann, sondern vor allem auch städtebaulich begründet. Durch diese Maßnahmen soll auch ein wesentlicher Beitrag zu der städtebaulichen Aufwertung des Firmengeländes und damit

---

<sup>12</sup> Stich, R.; Porger, K.-W.; Steinebach, G.; Jacob, A.: Stadtökologie in Bebauungsplänen: Fachgrundlagen, Rechtsvorschriften, Festsetzungen. Wiesbaden/Berlin 1992. S. 70.

der Verträglichkeit von industriell/gewerblicher Nutzung und der Wohnnutzung geleistet werden.

Die notwendige Durchführung dieser Maßnahmen, insbesondere aus zeitlicher Sicht, ist in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Firma Hundhausen und der Stadt Schwerte geregelt worden.

### **5.2.3 Bodenschutz/Altablagerungen/Kampfmittel**

Der Boden, der aus einem Pseudogley entstanden ist, besitzt eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Er ist empfindlich gegen Bodendruck. Bei ungünstigen Witterungsbedingungen kann während der Bauarbeiten in Geländebereichen ein Grundbruch entstehen.

Dem Bodenschutz wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß Rechnung getragen. Durch die in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Bestimmungen zur Anrechnung von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche wird die Bodenversiegelung begrenzt. Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung fand der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden Eingang in die Planung. Eine Versiegelung von Flächen sollte soweit wie zulässig vermieden werden. Daher wird die Empfehlung ausgesprochen, im Benehmen mit dem STAWA Stellplätze und Zufahrten mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster anzulegen.

In dem Bereich zwischen Ford Pflug und dem Parkplatz der Firma Walter Hundhausen GmbH & Co.KG liegt nach Mitteilung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Hagen bzw. des Kreises Unna eine aufgefüllte Altlastenverdachtsfläche am südlichen Ende eines ehemaligen Siepen (Altlastenkataster-Nr. 4511/029 bzw. Altlastenkataster des Kreises Unna Nr. 07/79). In der historischen Karte TK 25 von 1955 ist hier noch ein verzweigter Graben mit einer Fließrichtung nach Osten eingezeichnet. Bis 1974 wurde der südliche Teil, bis 1988 auch der schmale nordwestliche Siepenbereich verfüllt. In einem schmalen Streifen zwischen den Gebäuden am Klusenweg und an der Sonnenstraße verläuft der Auffüllungsbereich weiter nach Nordwesten. Auf dieser Fläche wurden Formsande durch die Firma Hundhausen, aber auch Hausmüll, Sperrmüll, Boden- und Bauschutt abgelagert. Da damit das Gefährdungspotential einerseits bekannt ist, andererseits Gießereisande keine wasserlöslichen Stoffe enthalten, geht auch von dieser Altlast keine Gefährdung des Grundwassers aus bzw. hätte, weil diese Fläche innerhalb der Wasserschutzzone III liegt, bereits erkannt werden müssen. In dem Bebauungsplan ist nur eine gewerbliche

Nutzung dieser Altlastenverdachtsfläche festgelegt worden, so daß bei Eingriffen in den Boden zunächst Bodenuntersuchungen durchgeführt werden müssen. Darin sind die Festsetzungen begründet.

Nach Rücksprache mit dem Kreis Unna liegen keinerlei Erkenntnisse über weitere Altlastenverdachtsstandorte in dem Planbereich vor, so daß der Kreis Unna auch ein Standarduntersuchungsprogramm für Altlasten für nicht erforderlich hält.

Die Kampfmittelmeldung der Bezirksregierung Arnsberg läßt erkennen, daß es sich in dem Planbereich um ein starkes Bombenabwurfgebiet, insbesondere in den Bereichen Im Bohlgarten und Sonnenstraße, handelt. Daher konnte eine Luftbildauswertung nur bedingt durchgeführt werden. Darin ist auch der Hinweis auf den Bebauungsplan begründet, daß die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist, wenn bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

#### **5.2.4 Wasser**

Die wichtigsten Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt sind:

- Beeinträchtigung des Boden-/Wasserhaushaltes (verminderter Feuchtegrad)
- Verringerung der Grundwasserneubildung
- Beeinflußung der Grundwasserqualität

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Dortmunder Stadtwerke“ ist durch die erlassene Schutzgebietsverordnung der Schutz des Grundwasservorkommens sichergestellt. Diese Verordnung tritt 1997 außer Kraft. Die Neuausweisung des Wasserschutzgebietes wird zur Zeit erarbeitet. Die Schutzzonenaufteilung sowie die Schutzgebietsverordnung werden entsprechend den heutigen Erkenntnissen und Erfordernissen verändert. Das Plangebiet wird in der Zone IIIa des neuen Schutzgebietes liegen. Eine Errichtung oder Erweiterung wassergefährlicher Anlagen im Planbereich wird in der neuen Schutzgebietsverordnung voraussichtlich ein Verbotstatbestand und das Ändern dieser Anlagen ein Genehmigungstatbestand werden. „Was im Wege einer Wasserschutzverordnung geregelt werden kann, darf eine Gemeinde ausweislich des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB .. nicht zum Gegenstand von Festsetzungen in

einem Bebauungsplan machen." (Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 26. März 1993 - 4 NB 45.92, UPR 1993, S. 269).

Da es sich um eine bereits heute weitgehend bebaute Großgemengelage handelt, eine Schutzgebietsverordnung besteht, die in den einzelnen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen ist, sowie der städtebaulichen Gegebenheiten sowie der Notwendigkeit der Sicherung industrieller Arbeitsplätze vorhandener Großbetriebe wird ein Ausschluß von wassergefährdenden Anlagen im Vorgriff auf die Wasserschutzgebietsverordnung, die novelliert werden soll, nicht als städtebaulich notwendig angesehen.

Das Niederschlagswasser ist in Folge der oberflächennahen Stauschichten als Stauwasser nach Niederschlagsereignissen noch anzutreffen. Stellenweise tritt in Bereichen schwache Stau- oder Hangnässe in 40-80 cm Tiefe über verdichtetem Untergrund auf.

Durch den Erhalt der großen Gärten in den Allgemeinen Wohngebieten und die Orientierung an den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden und damit auch die Flächenversiegelung auf das vertretbare notwendige Maß beschränkt. Als Empfehlung wird aufgenommen, daß in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft Dachwässer beispielhaft abzuleiten oder wiederzuverwenden sind und zur Reduzierung von Oberflächenversiegelung empfohlen wird, in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft für die Aufstellflächen von Stellplätzen Rasengittersteine oder ähnliche Systeme zu verwenden.

### 5.2.5 Verkehrsimmissionen

Aus den Verkehrszählungen der Landschaftsverbände, die regelmäßig alle 5 Jahre durchgeführt werden, liegen folgende Daten zur Verkehrsbelastung vor:

#### Durchschnittliche Stärken des Kfz-Verkehrs in 24 Stunden im Jahresmittel (DTV) in der Umgebung des Untersuchungsgebietes in den Jahren 1985 und 1990

Straßenabschnitt	Belastung (DTV)		
	1985	1990	Veränderung
Hörderstraße (B 236) zwischen Bundesbahnunterführung und Autobahn	20 972	24 343	+ 16,1
Bahnhofstraße zwischen Postplatz und Bahnhof	12 503	13 593	+ 8,5
Holzener Weg zwischen Bohlgarten und Kreuzstraße	7 181	7 979	+ 11,1

Auch die Bundesbahnstrecke, die am Rande des Plangebietes auf einem etwa 3 m hohen Damm verläuft, führt zu so beachtlichen Lärmimmissionen, daß die Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs in einem gesonderten Gutachten untersucht wurden.<sup>13</sup> Dieser Bericht ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Diese Untersuchung über die Verkehrsimmissionen hat verdeutlicht, daß nachts an der Sonnenstraße in dem Teilstück zwischen Hörderstraße und Klusenweg die Mittelungspegel zwischen 55 bis 60 dB(A), anschließend in dem Straßenstück Sonnenstraße/Im Bohlgarten bei 50 bis 55 dB(A), am Holzener Weg sogar zwischen 60 und 65 dB(A) liegen, damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, deutlich überschritten:

Nutzungsausweisung	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40*
Mischgebiet (MI)	60	50/45*
Gewerbegebiet (GE)	65	55/50*
Bezugszeiten		
Tag: 6.00-22.00 Uhr	Nacht: 22.00-6.00 Uhr	

\* der niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm

Die Berechnungen über die Geräuschimmissionen des Verkehrs in dem Bebauungsplan-gebiet basieren auf den Verkehrszählungen aus dem Jahre 1990 bzw. beim Schienenverkehrslärm aus Angaben der Fahrpläne Kursbuch 1992/93. Bei einer Steigerung der Verkehrsdichte in einer Größenordnung von 10-15 % nach 1990 wird sich eine Pegelerhöhung in einer Größenordnung von maximal 1 dB(A) ergeben. Die aus den Berechnungen abgeleiteten sekundären Schallschutzmaßnahmen für geplante Gebäude bzw. für Neubauten sind damit noch richtig angegeben, weil die sekundären Maßnahmen mit einem Vorhaltemaß von 2 dB(A) beschrieben wurden.

Wegen der erheblichen Lärmbelastung, insbesondere durch den Straßen-, aber auch durch den Schienenverkehr, sind zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen die Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden, die dem Wohnen dienen, erforderlich. Diese Angaben beziehen sich insbesondere auf Aufenthaltsräume, d.h. auf Wohn- und Schlafräume. Zwar liegen auch innerhalb der Gewerbegebiete die tatsächlichen Verkehrs-

<sup>13</sup> Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik Bauer & Schwetcke: Geräuschimmissions-Untersuchung Straßen- und Schienenverkehr. Bebauungsplan Nr. 153 "Hundhausen" Stadt Schwerte. BNr. 3945-2 SW 93.

immissionen über den Orientierungswerten, insbesondere in der Nachtzeit. Dennoch werden gesonderte Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung einschließlich Büronutzung für nicht erforderlich gehalten, weil die zulässigen Innenpegel nach der Arbeitsstättenverordnung nicht überschritten werden, so daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen bei dieser Nutzungsart vorliegen.

#### 5.2.6 Gewerbelärm

Aufgrund der Flächengröße und der vorhandenen Anlagen wirken sich insbesondere die Betriebsanlagen der Firma Walter Hundhausen GmbH & Co. KG innerhalb des Plangebietes aus. Kleinräumig sind darüber hinaus neben den in der Gemengelage des Bebauungsplanes Nr. 10 "Die Langen Rüggen" liegenden Betrieben die Autowaschstraße und die Firma Nagel König zu nennen. Auf die Teilflächen des Plangebietes Rosenweg und Holzener Weg wirken auch die Betriebsanlagen der Vereinigten Deutschen Nickelwerke (VDN) ein.

Zur Ermittlung der vorhandenen Emissionen der Betriebsanlagen wurden an mehreren mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Soest abgestimmten Immissionspunkten sowohl während der Nacht als auch für den Tag Geräuschmessungen durchgeführt. Diese Punkte wurden so ausgewählt, daß sie jeweils repräsentativ für die Gebiete sind, an deren Rand sie liegen (vgl. Abb. "Lage der Meßpunkte"). Während des Nachtzeitraumes werden die Betriebsgeräusche von Hundhausen im wesentlichen durch den kontinuierlichen Dauerschallpegel der fortlaufend betriebenen Anlagen und durch Fall- und Schlaggeräusche verursacht. Während des Tageszeitraumes sind außerdem Geräusche durch Lkw- und Staplerfahrten sowie durch Hantierungsarbeiten im Freien zu beachten. Die Geräuschmessungen fanden im Mai 1990 statt. Nach Angaben der Firma Hundhausen herrschte während der Geräuschmessungen ein normaler Arbeitsbetrieb. Um zwischenzeitliche Veränderungen adäquat erfassen zu können, fanden weitere Messungen im Jahre 1993 statt.

Für gewerbliche Lärmimmissionen ergeben sich erste Anhaltspunkte über die einzuhaltenen Immissionswerte aus den Bestimmungen in Nr. 2.32 der TA Lärm 1968, obwohl nach dem Planungserlaß Nordrhein-Westfalen immissionsschutzrechtliche Werte (z.B. nach TA Lärm) für die Bauleitplanung nicht unmittelbar anwendbar sind. Gerade in Gemengelagen treffen regelmäßig Baugebiete unterschiedlicher Nutzungsqualität und Schutzbedürftigkeit bzw. verschiedenartiger Nutzungen innerhalb eines Gebietes aufeinander, so daß eine schematische Anwendung der TA Lärm nicht möglich ist. Ausschlaggebend ist vielmehr, wieviel Lärmbelastung einem Gebiet unter Berücksichtigung seiner spezifischen Schutzbe-

dürftigkeit zugemutet werden kann. Hierbei kann bei dem Gebot der Rücksichtnahme und der maßgeblichen Zumutbarkeit von Immissionen auf Grundsätze und Begriffe des Bundesimmissionsschutzgesetzes zurückgegriffen werden.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, ab welchem Schwellenwert von einer erheblichen Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auszugehen ist, denn dies sind schädliche Lärmeinwirkungen<sup>14</sup>.

Höchstzulässige Grenz- oder anzustrebende Richtwerte sind gesetzlich nicht fixiert. Die TA Lärm sieht für die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet - WA - einen Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts/55 dB(A) tags und für die Nutzungsarten Mischgebiet - MI - und Kerngebiet - MK - die Immissionsrichtwerte 45 dB(A) nachts/60 dB(A) tags vor. Diese Werte sind jedoch nicht schematisch anwendbar, sondern sie unterliegen der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB<sup>15</sup>, hierbei ist insbesondere die tatsächliche Vorbelastung zu berücksichtigen.

Die Werte der TA Lärm wurden hier mit aufgenommen, um sicherzustellen, daß ein Gleichklang zwischen immissionsschutzrechtlichen und planungsrechtlichen Anforderungen erreicht werden kann. Für die städtebauliche Planung ist unabhängig von dieser Zielsetzung natürlich nur die DIN 18005 relevant.

Die Anwendung der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 unterliegt den örtlichen Gegebenheiten sowie einer etwa vorhandenen Vorbelastung durch Immissionen der Abwägung mit anderen Belangen. Der Planungserlaß weist ausdrücklich darauf hin, daß insbesondere in vorbelasteten Gebieten wie Gemengelage eine Überschreitung der Orientierungswerte unvermeidbar sein kann.

Zu einer angemessenen Wohnnutzung gehört grundsätzlich die Möglichkeit, die Wohnung zur Versorgung mit Frischluft - auch nachts - lüften zu können. Bei einem Innenpegel unter 35 dB(A) ist im allgemeinen ein ungestörter Schlaf möglich.<sup>16</sup> Ein Schallpegelwert von 45 dB(A) nachts außen bedeutet noch keine erhebliche Belästigung im Sinne des BImSchG, ein Überschreiten ist allerdings in der Regel als schädliche Umwelteinwirkung einzustufen.

---

<sup>14</sup> Vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.04.1988 7 C 33.87 zu § 22 BImSchG.

<sup>15</sup> Vgl. Planungserlaß Nordrhein-Westfalen, Gemeinsamer Runderlaß des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung, des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 08.07.1982.

<sup>16</sup> Dürr, H.: Die rechtlichen Grundlagen zur Lärminderung in Städten, UPR 92, S. 247.

Aus der nachfolgenden Tabelle gehen die Lage der Meßpunkte, die Gebietseinstufung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 153, die hierfür geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 und die Mittelungspegel hervor. Die Mittelungspegel wurden deswegen gewählt, um einen unmittelbaren Vergleich mit den Rechen- und Meßergebnissen zu ermöglichen und weil der Prognose von Lärmemissionen sowieso nicht die sogenannte Meßunsicherheit von 3 dB(A) abgezogen werden darf.

#### Gewerbliche Immissionen an den Meßpunkten

Meßpunkt	1	2	3	4	5
Lage	Klusenweg 7	Sonnenstr. 23	Im Bohlgar- ten 24	Im Bohlgar- ten 40	Holzener Weg 6
Gebietseinstufung	GE	WA	MI	WA	MI
Orientierungswerte DIN 18005 in dB(A)					
tags	65	55	60	55	60
nachts	50	40	45	40	45
Mittelungspegel in dB(A)					
tags	65	49	56	59	49
nachts	51	46	51	50	50

Tagsüber werden die Orientierungswerte nur an dem Meßpunkt 4 um 4 dB(A) überschritten, zur Nachtzeit liegen deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte für MI und WA-Gebiete vor.

Das Bundesverwaltungsgericht hat unter anderem in seinem Urteil vom 12.12.1975<sup>17</sup> ausgeführt, daß in den Bereichen, in denen Gebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, die Grundstücksnutzung jeweils mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet ist. Dies führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch - im Sinne der Bildung einer Art von Mittelwert - zu einer die Tatsache respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von - als solche legalen - Belästigungsquellen ansiedeln oder angesiedelt haben.

Dies bedeutet, daß die Beurteilungspegel der industriellen Nutzung sicherlich hier weder die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Industriegebiet noch die für ein Gewerbegebiet

<sup>17</sup> BVerwGE 50, 69; vgl. auch BVerwG, Beschluß vom 05.03.1984 - 4-171.83-IV Vwz 1984, 646.

ausschöpfen dürfen, soweit sie an Gebiete grenzen, für die Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Die Bewohner der angrenzenden Wohnbereiche können aber auch nicht verlangen, daß die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet auf jeden Fall eingehalten werden. Eine Vorbelastung wirkt sich dahin aus, daß der Betroffene sich vor technisch unvermeidbarem Betriebslärm auf eigene Kosten schützen muß und für eine etwa verbleibende Wertminderung seines Besitzes keinen Ausgleich erhält.

Da die Betriebsgeräusche, insbesondere der Firma Hundhausen, zu hoch sind, wurde durch den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Firma Hundhausen und der Stadt Schwerte sichergestellt, daß in einem Zeitraum von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an den Meßpunkten 2-5 ein Richtwert von nachts 45 dB(A) einzuhalten ist. Da die Wohnbebauung an die Firma Hundhausen herangerückt ist, aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage und der Kosten der Lärminderungsmaßnahmen bzw. ihre technische Machbarkeit, ist aufgrund der nennenswerten Verbesserung und der Verkehrsgeräusche, sowohl durch Bundesbahn als auch durch den Straßenverkehr, den Bewohnern des Allgemeinen Wohngebiets nachts dieser Wert zuzumuten.

Die Wohnbebauung an der Sonnenstraße ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so daß dem Grunde nach hier ein Richtwert an dem Meßpunkt 2, der repräsentativ für die übrige Wohnbebauung an der Sonnenstraße ist, von nachts 40 dB(A) einzuhalten wäre. Die Meßergebnisse haben deutlich gemacht, daß der Mittelungspegel nach der TA Lärm an der Sonnenstraße 23 zur Zeit nachts bei 46 dB(A).

Da in Richtung Sonnenstraße sich in den letzten 30 Jahren keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen der Firma Hundhausen vollzogen haben (so wurde die Metallschlosserei als letzte Maßnahme im Jahre 1962 abgeschlossen), hat sich die Wohnbebauung in diesem Bereich auf den Industriebetrieb hin entwickelt. Aus diesem Grunde gilt eine besondere Hinnahmeverpflichtung. Darüber hinaus sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten deutliche Ausstrahlungen der Emissionen des Bahnverkehrs auch auf die Sonnenstraße, insbesondere nachts, festzustellen, so daß ein Richtwert von 45 dB(A) für die betrieblichen Immissionen Hundhausen für den MP 2 als vertretbar angesehen wird.

Es ist zu bedenken, daß eine Pegeldifferenz aufgrund des logarithmischen Maßstabes von 10 dB(A) nach oben eine Verzehnfachung der Schallintensität bzw. nach unten eine Reduzierung auf ein Zehntel entspricht oder zu einer Verdoppelung bzw. Halbierung der empfundenen Lautheit führt.

Es wurde auch geprüft, ob die Wohnhäuser Im Bohlgarten 28-38 erhalten werden können. Für diese Wohnhäuser sind maßgebliche Quellen der südöstlich gelegene Schmelzbetrieb, so daß Schallschutzbauten in Richtung Nordostseite der Wohnhäuser das Problem nicht lösen würden. Die Gebäude Im Bohlgarten 28-38 werden überplant. Wenn hier nachts ein Richtwert von 45 dB(A) einzuhalten wäre, müßten bei der Firma Hundhausen Schallschutzmaßnahmen in einem sehr großen Umfange an allen technischen Anlagen und Fassaden der Schmelzerei und Kernmacherei durchgeführt werden, die nach Aussagen des beauftragten Ingenieurbüros für Technische Akustik und Bauphysik, Bauer und Schwetzke, mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu realisieren wären. Wegen der sehr großen erforderlichen Pegelminderungen würden technische Grenzen der Durchführbarkeit erreicht, so daß eine Kostenschätzung hierfür nicht möglich ist. Daher wird diese Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Beurteilungspegel nach TA Lärm für die Wohnhäuser Im Bohlgarten 40-50 betragen gegenwärtig 51-48 dB(A). Bei Durchführung der Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung eines Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) im Immissionsbereich Sonnenstraße und von 50 dB(A) im Bereich des Hauses Im Bohlgarten 36 ist gleichzeitig gewährleistet, daß an den weiter nordwestlich gelegenen Wohnhäusern Im Bohlgarten 40-50 der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts unterschritten wird.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser Immissionswerte für Gewerbelärm für die noch nicht bebauten Industrie- und gewerblichen Bauflächen wurde durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln sichergestellt, wobei sie so bemessen wurden, daß sie zu keiner Erhöhung beitragen. Darüber hinaus wurde in den bebauten Gebieten festgesetzt, daß in diesen nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig sind, die durch Immissionen die Wohnnutzung Im Bohlgarten 40 (MP 4) und Sonnenstr. 23 (MP 2) nicht wesentlich stören. Die Tatsache, daß nach dem System der Baunutzungsverordnung die Störungsgrade - nicht störend/nicht wesentlich störend/erheblich belästigend - jeweils bestimmten typischen Betriebskategorien zuzuordnen sind bzw. die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Gebietskategorien über die TA Lärm, die VDI-Richtlinie 2058 und auch die DIN 18005 definiert werden, sind diesen Wohngebieten auch durch konkrete Werte definierte Schutzansprüche bzw. Orientierungswerte zugeordnet, die durch die Bauleitplanung beeinflussbar sind und, wie dargelegt, für die Allgemeinen Wohngebiete zu einer Vorbelastung durch Gewerbelärm führen.

Die Frage der Zumutbarkeitsgrenzen hinsichtlich des Außenwohnbereiches sind in der Rechtsprechung nicht abschließend geklärt. Das Bundesverwaltungsgericht hat im Hinblick

auf diskutable Anhaltspunkte für die Bewertung auf das Umweltgutachten 1987 des Sachverständigenrates für Umweltfragen Bezug genommen und ausgeführt, soweit von Kommunikationsbeeinträchtigungen bei Dauerpegeln von 65 dB(A) ausgegangen werde, könne dies als sachverständige Äußerung gelten. Wo die Grenze der Zumutbarkeit im Außenwohnbereich konkret verlaufe, werde sich aber in einem dB(A)-Wert kaum allgemeingültig ausdrücken lassen. Hierzu muß sicherlich festgestellt werden, daß tagsüber auf jeden Fall in den Außenwohnbereichen der Verkehrslärm insgesamt höhere Pegel erreicht als der Betriebslärm und in der Nachtzeit nach 22.00 Uhr durch den Gewerbelärm keinesfalls von Kommunikations- oder sonstigen Beeinträchtigungen gesprochen werden kann, so daß für die Frage der Zumutbarkeit im Außenwohnbereich keine zusätzlichen Erkenntnisse vorliegen, daß diese Grenzen durch Gewerbelärm überschritten würden.

Bei den GI 1 bis GI 3 ist zu berücksichtigen, daß die Wohnbebauung an der Fleitmannstraße durch die bisherigen Betriebsanlagen der Deutschen Nickelwerke AG bereits in erheblichem Umfang vorbelastet ist, so daß durch die Neubebauung keinesfalls eine Verschlechterung der Immissionssituation für die dort lebende Wohnbevölkerung über die Werte, die die Genehmigungsbescheide enthalten, eintreten darf. Da in Mischgebieten auch gewohnt wird, darf auch in diesen Bereichen keinesfalls eine Überschreitung des Pegels von 45 dB(A) nachts eintreten. Für die Bebauung an der Fleitmannstraße, Rosenweg bzw. Holzener Weg wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Gebiete GI 1 bis GI 3 so berechnet, daß in diesem Bereich Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Nach Untersuchungen des beauftragten Schallgutachters in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Soest kann es nicht zu einer Summation der Geräuschimmissionen am Meßpunkt 5 (Holzener Weg 6) kommen, weil durch die möglichen Geräuschimmissionen aus den Bereichen GI 1 bis GI 3 nur die Straßenseite und aus den GI bzw. GE (Hundhausen) nur die Rückseite beeinflußt werden kann.

### **5.2.7 Luftemissionen**

Vom Institut für Umweltschutz und Agrikulturchemie Berge & Partner GmbH & Co.KG wurde im Auftrage der Stadt Schwerte eine Messung der Vorbelastung durch Schwebstaub, Staubbiederschlag, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub> und Staubinhaltsstoffe in der Umgebung des Werkes Hundhausen im Mai 1990 vorgelegt (Bericht Nr. 89 590). Die Meßstellen wurden im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidenten Arnsberg und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt

Soest festgelegt. Die nach Vorschrift der TA Luft<sup>18</sup> ermittelten Kenngrößen der Vorbela-  
stung sind nachstehend zusammengefaßt. Angegeben sind zunächst die Prozentanteile an  
den Immissionswerten der TA Luft, die in der letzten Spalte der Tabelle genannt sind, wobei  
sich die erste Zeile bei der jeweiligen Komponente auf den IW1 und die zweite Zeile auf den  
IW2 bezieht:

#### Kenngrößen der Vorbelastung der Luft in der Umgebung der Eisengießerei Hundhausen

Anteile der Komponenten an den Immissionswerten der TA Luft in %			
Komponente	Gebiet	Max. Meßpunkt	Immissionswert IW1 Immissionswert IW2
Staubniederschlag	38,9	75,7	0,35 g/(m <sup>2</sup> d)
	27,5	57,1	0,65 g/(m <sup>2</sup> d)
Schwebstaub	42,0	42,0	0,15 mg/m <sup>3</sup>
	27,5	57,1	0,30 mg/m <sup>3</sup>
SO <sub>2</sub>	12,1	12,9	0,14 mg/m <sup>3</sup>
	12,5	12,5	0,40 mg/m <sup>3</sup>
NO <sub>2</sub>	53,8	56,3	0,08 mg/m <sup>3</sup>
	43,0	43,0	0,20 mg/m <sup>3</sup>
Staubinhaltsstoffe im Staubniederschlag in mg/(m <sup>2</sup> d)			
Komponente	Gebiet	Max. Meßpunkt	Immissionswert IW1 <sup>1)</sup>
Kupfer	0,281	0,575	-- <sup>1)</sup>
Blei	0,089	0,175	0,25
Cadmium	< 0,001	< 0,001	0,005
Nickel	0,151	0,404	-- <sup>1)</sup>
Chrom	0,017	0,024	-- <sup>1)</sup>
Mangan	0,153	0,287	-- <sup>1)</sup>
Zink	0,237	0,323	-- <sup>1)</sup>
Vanadium	0,086	0,018	-- <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Die TA-Luft nennt keine IW2-Werte und nur IW1-Werte für Blei und Cadmium für Staubinhaltsstoffe im Staubniederschlag.

Damit liegen die Gebietsmittelwerte für Staub und gasförmige Komponenten unter der Bagatellgrenze von 60 % der Immissionswerte, unter der der Betreiber von Vorbelastungsmessungen freigestellt werden kann. Auch ein Vergleich mit den veröffentlichten Werten der TEMES-Station der Landesanstalt für Immissionsschutz, Essen, in Schwerte - Rathaus II - zeigt, daß die in der Nachbarschaft der Firma Hundhausen ermittelten Meß-

<sup>18</sup> Vorschriften zur Reinhaltung der Luft - TA Luft - Fassung vom 27.02.1986.

werte auf etwa gleicher Höhe mit den TEMES-Werten liegen, d.h. für das Stadtgebiet von Schwerte typisch sind.

Danach wurde eine Ausbreitungsrechnung nach den Vorschriften der TA Luft (nach Anhang C der TA Luft für ein Beurteilungsgebiet von 3 km x 3 km mit Beurteilungsflächen von 1 km x 1 km) durchgeführt. Für die geplante Kupolofenanlage wurde die Zusatzbelastung (Ausbreitungsrechnung für die Komponenten Staub, SO<sub>2</sub> und NO<sub>2</sub>) ermittelt (Bericht 89 596A). In der nachfolgenden Tabelle sind die maximal errechneten Zusatzbelastungen zusammengefaßt:

#### Maximal errechnete Zusatzbelastung durch die geplante Kupolofenanlage

Komponente	Maximalwert in % vom jew. Immissionswert	Immissionswert IW1 Immissionswert IW2
Staubniederschlag	1,08	0,35 g/(m <sup>2</sup> d)
	-- 1)	0,65 g/(m <sup>2</sup> d)
Schwebstaub	0,42	0,15 mg/m <sup>3</sup>
	2,64	0,30 mg/m <sup>3</sup>
SO <sub>2</sub>	0,46	0,14 mg/m <sup>3</sup>
	2,03	0,40 mg/m <sup>3</sup>
NO <sub>2</sub>	0,44	0,08 mg/m <sup>3</sup>
	2,22	0,20 mg/m <sup>3</sup>

1) IW2-Wert wird bei Messung und Ausbreitungsrechnung unterschiedlich ermittelt, daher hier keine Angabe.

Bereits die Untersuchungen über die Luftqualität haben deutlich gemacht, daß das Stadtgebiet von Schwerte aufgrund der derzeitigen Immissionssituation nicht als Belastungsgebiet im Sinne von § 44 BImSchG eingestuft werden muß. Alle genehmigungsbedürftigen Betriebe müssen unabhängig von der Wahl des Standortes die sogenannte TA Luft 1986 einhalten, so daß davon auszugehen ist, daß auch durch Luftverunreinigungen durch die vorhandenen Nutzungen oder geplanten Erweiterungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen eintreten werden.

#### 5.2.8 Gerüche

Das Institut für Umweltschutz und Agrikulturchemie Berge & Partner GmbH & Co.KG wurde von der Stadt Schwerte mit der Untersuchung betraut, durch olfaktrometrische Messungen die Geruchszahlen der verschiedenen Quellen der Gießerei Hundhausen zu ermitteln

(Bericht Nr. 89 596A). Diese Messungen wurden an den Quellen Lackiererei, Schmelzerei, KT-Wäscher sowie Kupolofen der Eisengießerei Hundhausen bzw. an vergleichbaren Quellen anderer Gießereien durchgeführt. Mit den so ermittelten Geruchsstoffströmen wurde eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang C der TA Luft durchgeführt. Das Rechengebiet hatte eine Fläche von 1,25 km x 1,25 km mit Beurteilungsflächen von 250 m x 250 m. Auf keiner Beurteilungsfläche werden für eine der genannten Emissionsquellen mehr als 0,1 GE (= Geruchseinheit) erreicht. Auch eine Berechnung für einzelne Immissionspunkte in der Nachbarschaft (Aufpunkte Im Bohlgarten 28, Sonnenstraße, Sonnenstraße (Ford) und Holzener Weg) ergab maximale Emissionen von 0,1 GE, wobei den Berechnungen die Ausbreitungsklassenstatistik des Deutschen Wetterdienstes der Station Werl zugrunde lag. Damit wird der Wert von 1 GE, bei dem bei 50 % der Bevölkerung ein Geruchseindruck ausgelöst wird, deutlich unterschritten. Berge & Partner weisen aber ausdrücklich darauf hin, daß lediglich gefaßte Quellen Gegenstand der Berechnung sein könnten, daß diffuse Quellen, wie offene Fenster, Tore und Freiflächen, die Immissionswerte zwar beeinflussen können, jedoch nicht zu quantifizieren sind.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Soest hat im Jahre 1990 52 Streifenfahrten wegen der Geruchssituation im Umfeld der Firma Hundhausen durchgeführt mit dem Ergebnis, daß nur einmal von einer berechtigten Beschwerde ausgegangen werden konnte, d.h. daß deutlich wahrnehmbare Gerüche aufgetreten sind; dies entspräche einer Wahrnehmungshäufigkeit von etwa 2 %. In der Zwischenzeit traten, bedingt durch die Handformanlage, deutlich häufiger wahrnehmbare Gerüche auf. Durch die Aufgabe der Produktion mit der Handformanlage wird auch unter Berücksichtigung der Inbetriebnahme der Croning-Kernmacherei eine deutliche Verbesserung der Geruchsimmissionssituation eintreten.

Da der Länderausschuß für Immissionsschutz am 15.2.1993 einen Entwurf einer Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verabschiedet hat, in dem die Beurteilungskriterien neu definiert werden und diese Richtlinie im Januar 1995 in Nordrhein-Westfalen zunächst probeweise für zwei Jahre eingeführt worden ist, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht mehr ausschließlich auf den Durchführungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 27.2.1986 abgestellt werden. Ansonsten bestünde die Gefahr, daß gegenüber den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht die angestrebte Verbesserung, sondern eine Verschlechterung bewirkt würde. Auch unter dem Gesichtspunkt der planerischen Zurückhaltung, insbesondere, wenn es um immissionsschutztechnische Festsetzungen in Bebauungsplänen geht, werden keine Festsetzungen zum Geruchsverhalten getroffen. Allerdings wird in dem mit der Firma Hundhausen abgeschlossenen Standortsicherungsvertrag festgelegt, daß sie bei der beabsichtigten betrieblichen Erweiterung durch den Bau eines Kupolofens nachwei-

sen muß, daß von dem Gesamtbetrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche ausgehen. Diese Festschreibung in dem Vertrag wird auch vom dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt gewünscht, weil gewerbeaufsichtlich keine Gesamtanalyse, sondern immer nur die zu genehmigenden Anlagen zu beurteilen sind. Durch diesen öffentlich-rechtlichen Vertrag ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sichergestellt, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche bestehen werden.

### 5.2.9 Erschütterungen

Für den Belang Erschütterungen werden keine besonderen Festsetzungen für erforderlich gehalten, weil einerseits aufgrund der Entfernung zu den für Wohnen bestimmten Bereichen mit dem Auftreten von Erschütterungen nicht gerechnet werden muß, andererseits werden erfahrungsgemäß auch aufgrund der derzeitigen Nutzung und den in dem Plangebiet zulässigen Anlagen so errichtet und betrieben, daß mit dem Auftreten von erheblichen Erschütterungen nicht gerechnet werden muß.

### 5.3 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes über das vorhandene Kanalnetz erschlossen. Die abwassertechnische Situation im Bereich zwischen der Hörderstraße/Westhellweg und der Gartenstraße/Im Bohlgarten ist unzureichend. Dies führt bei stärkeren Regenereignissen zu Überlastungen der Kanäle, insbesondere auch in der weiteren Vorflut im Innenstadtbereich. Um diesen Mißstand zu beseitigen, wird nach den Vorgaben des Generalentwässerungsplanes Schwerte-Mitte im Bereich Bohlgarten eine umfangreiche Regenrückhaltemaßnahme notwendig. Bedingt durch die unterschiedliche Tiefenlage der Anschlußkanäle werden hierfür zwei Regenwasserrückhaltebecken mit Nutzvolumen von ca. 2 400 cbm benötigt. Die Vorplanung sieht vor, daß die Regenrückhaltebecken zu einem gemeinsamen Bauwerk in zweistöckiger Ausführung zusammenzuführen sind. Bei dieser Variante besteht zusätzlich die Möglichkeit einer Überbauung dieser Regenrückhaltebecken. Der Standort des Beckens wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 153 bestätigt und gesichert. Durch den Bebauungsplan Nr. 153 werden allerdings grundsätzlich keine neuen Baurechte geschaffen, weil er, wie sich auch aus der Begründung ergibt, nur rechtskräftige Bebauungspläne wegen geänderter städtebäulicher Zielsetzungen ersetzt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 153 "Hundhausen"

der Stadt Schwerte gem. § 9 Abs. 8 BauGB

5.3 Ergänzender Text zu Abwasserbeseitigung vom 08.12.1995

Bereits aufgrund der genannten örtlichen Problematik enthält der Bebauungsplan in seinem textlichen Teil F unter Pkt. 3 besondere Empfehlungen zur Verwendung und Beseitigung von Niederschlagswasser U. a. wird die direkte Versickerung oder die Bewässerung von Gärten vor dem Hintergrund der Kosteneinsparung für Nutzungsberechtigte nahegelegt.

Oberflächen- oder Fließgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in seiner Nähe nicht vorhanden, so daß eine ortsnah Einleitung in ein Gewässer im Sinne des § 51 a LWG nicht möglich ist.

Wegen der oberflächennahen Stauschichten ist nach Aussage im Landschaftspflegerischen Begleitplan im Geltungsbereich nach Niederschlagsereignissen Stauwasser anzutreffen. Verrieselungs- oder Versickerungsmöglichkeiten sind daher nur begrenzt möglich bzw. nur mit höherem Aufwand u. a. auch in der Fläche verbunden.

Das Plangebiet ist überwiegend (ca. 85 %) bebaut. Die wenigen Flächenpotentiale dienen überwiegend der Standortsicherung des Betriebes Hundhausen und der Deutschen Nickel. In der vorhandenen Gemengelage hat die Fa. Hundhausen bereits zur Entflechtung der Konfliktsituation erhebliche Investitionen (Umsetzung von Wohnungen) getätigt und sich zu weiteren Aufwendungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Lärmschutz verpflichtet. Die zusätzliche Zurücknahme überbaubarer Grundstücksflächen zwecks Anlage Flächen intensiver Mulden- oder Rigolensysteme zur Versickerung oder Verrieselung gem. § 51 a LWG sind als weiterer wirtschaftlicher Nachteil an diesem Standort nicht vertretbar. Da es sich hier um einen Industriebetrieb der Sparte Eisengießerei handelt, wird zudem das Niederschlagswasser erhöhter Verschmutzung ausgesetzt. Ohne aufwendige Regenkläranlagen sind entsprechende Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Ähnliches gilt für den Betrieb der Deutschen Nickel AG.

Auch aus der Sicht der durch die Stadt Schwerte getätigten Investitionen zum Bau des doppelstöckigen Regenrückhaltebeckens mit Kosten in Höhe von rd. 7,6 Mio. DM im Standortbereich Bohlgarten, ist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine generelle Neuregelung bezüglich der Niederschlagswasserversickerung nicht zu befürworten.

Über die eingangs aufgeführten und bereits enthaltenen Empfehlungen hinaus werden daher im Sinne § 51 a Abs. 4 LWG keine Verpflichtungen zur Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers getroffen, da der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Andererseits werden damit spätere Entscheidungen der Grundstücksnutzer, das Niederschlagswasser entsprechend den Anforderungen des § 51 a Abs. 1 LWG zu beseitigen, nicht verhindert.

Daher hat auch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft mit Schreiben vom 16.12.1993 dem Stadtdirektor der Stadt Schwerte mitgeteilt, daß gegen die Planvorhaben keine Bedenken mehr bestehen.

Ergänzung vom 3.12.95 ist zu beachten.

#### **5.4 Versorgung**

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Telefon kann über die vorhandene technische Infrastruktur, soweit notwendig, erfolgen. Standorte für die Errichtung von Schaltstationen werden bei Bedarf entsprechend den Anforderungen der Versorgungsträger vorgesehen werden.

Das Stadtgebiet Schwerte wurde bisher alleine durch das 110-/10-KV-Umspannwerk Schwerte, Hagener Straße, versorgt. Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Stadtgebiet Schwerte war ein weiteres 110-/10-KV-Umspannwerk zu errichten. Aus elektrotechnischen Gründen war es zweckmäßig, das neue Umspannwerk im Bereich des Lastschwerpunktes in der Nähe der Firma Hundhausen anzusiedeln. Hier auf dem Gelände, das früher der Firma Hundhausen zugeordnet war, wurde ein neues 110-/10-KV-Umspannwerk errichtet. Die Trafos sind dem Betriebsgelände der Firma Hundhausen zugewandt.

Von dem Umspannwerk Schwerte-Nord verläuft in südöstlicher Richtung bis hin zum Ostendamm und danach südlich in den Straßenbereich des Holzener Wegs einmündend, eine vorhandene 110-KV-Kabeltrasse, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes zahlreiche 10-KV- und 400-Volt-Versorgungskabel. Im Bebauungsplangebiet unterhält der Versorgungsträger im südlichen Bereich am Klusenweg die Stationen Witwe König und Apprecht, im Bereich Sonnenstraße 15 die Station Sonnenweg und im südlichen Teil des Bebauungsplanes die Station Im Bohlgarten. Im Gebäude des Autohauses Pflug an der Sonnenstraße sind Transformatoren der Elektromark installiert, deren Standort bereits durch privatrechtliche Verträge abgesichert ist. Auch eine weitere Anlage am Holzener Weg, Flur 15, Flurstück 51, wurde nicht dargestellt. Nördlich vom Holzener Weg befindet sich auf dem Flurstück 501, Flur 25 eine weitere Schaltstation der Elektromark.

Die Gashochdruckleitung L 122 der Westfälischen Ferngas AG verläuft von der Gasregulation am Holzener Weg auf einer Teilfläche Flur 15, Flurstück 750 parallel der Bahntrasse in das Werksgelände Hundhausen. Auf eine nachrichtliche Übernahme wurde aus Gründen der Lesbarkeit des Planes verzichtet.

## 5.5 Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Schwerte hat im Zuge von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und der Wohnumfeldverbesserung Umgestaltungen im Straßenraum des Planungsgebietes vorgenommen, die bereits zu einer besseren Verträglichkeit des gebietsnotwendigen Verkehrs mit der Wohnnutzung zu führen. Durch die Bundesstraße 236 Hörderstraße und die Landstraße 648 Holzener Weg weist das Plangebiet eine sehr gute äußere Erschließung auf.

Zwei Veränderungen in dem Verkehrsnetz sind vorgesehen: Der Ostendamm sollte nicht mehr auf die B 236 münden, weil schlechte Sichtbeziehungen bestehen und die Sonnenstraße als zweite Einmündung unmittelbar folgt. Daher wird eine Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 7 aufgegriffen, die eine Führung des Ostendamms auf die Sonnenstraße vorsieht und die heutige Verkehrsfläche des Ostendamms dem Gewerbegebiet zuordnet. Auch nach detaillierter Prüfung des Werksverkehrs der Firma Hundhausen bleibt das Landesstraßenbauamt Hagen in seiner Stellungnahme vom 5.2.1994 dabei, daß bei der vorhandenen Belastung der B 236 die Zusammenlegung der Einmündungen Sonnenstraße und Ostendamm eine erhebliche Verbesserung der Verkehrssicherheit bedeutet und sie auch Voraussetzung für eine möglicherweise mittelfristig notwendig Signalregelung wäre.

Ein ersatzloser Verzicht auf die geplante Verbindung und Führung des gesamten Gewerbeverkehrs zur Sonnenstraße über Klusenweg zum Betriebsgelände Ford Pflug steht in eindeutigem Widerspruch zu der Zielsetzung Verkehrsberuhigung der Sonnenstraße und des angrenzenden Bereiches der Wohngebiete, z.B. Klusenweg. Als weitere Alternative wurde ein Durchstich der Sonnenstraße bis zum Klusenweg bei gleichzeitiger Vorfahrtsänderung in der unteren Sonnenstraße geprüft. Hierdurch verlängert sich die geplante neue Trassenführung. Dennoch wird positiv die Möglichkeit des Fortfalls des Linksabbiegens gesehen. Diese Führung führt aber zu denselben Zerschneidungseffekten für das Betriebsgelände Ford Pflug wie die vorgeschlagene Form. Darüber hinaus würde dadurch der Werksverkehr zur Firma Hundhausen in dem Bereich Klusenweg dann wiederum links abbiegen müssen und dadurch auch die Wohnnutzung am Klusenweg 10 und Klusenweg 5a, 5, 7 und 7a negativ beeinflussen. Auch würde notwendigerweise die Parkplatzzufahrt zur Firma Hundhausen im Bereich der Wohnnutzung mit einer nicht unbeachtlichen Lärmbeeinträchtigung liegen müssen. Daher wird die bisher festgesetzte Führung der Straße Ostendamm nach wie vor als die städtebaulich sinnvollste Lösung angesehen. Bei einem Ausbau dieses Straßenstücks müssen die Kommunikationskabel zwischen den Betriebsteilen der Firma Ford Pflug verlegt werden. Die Vorteile für die Allgemeinheit durch die Verbesserung der

Verkehrssicherheit wiegen stärker als die für die einzelnen Betroffenen verschlechtere Lärmsituation oder die Erhaltung eines derzeit ungeteilten Gewerbegrundstücks.

Es muß auf jeden Fall sichergestellt werden, daß eine Befahrbarkeit des Teilstücks des Ostendamms bestehen bleiben muß, weil hier wichtige Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Darin ist auch das Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwerte begründet.

Für die Friedhofstraße, die außerhalb dieses Plangebietes liegt, hätte auch die Aufgabe einer Einmündung in die Bundesstraße die Konsequenz, daß sie ihre alte Führung behalten kann. Die konsequente Verfolgung dieses dargestellten städtebaulichen Zieles macht die Einziehung dieses Stückes des Ostendamms nach § 7 StrWG NW unerläßlich, wobei über die Einziehung nicht unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entschieden werden kann.

Es wird die Sperrung des Klusenweges in Höhe der Parzellen 505 und 532 vorgesehen, um Schleichverkehre aus dem Industriegebiet über die Sonnenstraße und durch die weiter angrenzenden Straßen zu verhindern. Dies unterstützt die Maßnahmen der Verkehrsberuhigung auf der Sonnenstraße in dem Teilstück zwischen Regenbogenstraße und Ford Pflug. Daher wird für ein Teilstück des Klusenweges ein Teileinziehungsverfahren nach § 7 StrWG NW vorgeschlagen, mit der Zielsetzung, daß hier nur noch Fußgänger und Radfahrer passieren können. Ein Wendehammer ist nicht erforderlich, weil alle Anwohner ausreichende Wendemöglichkeiten auf ihren Grundstücken haben.

Die Firma Hundhausen ist auf mindestens zwei Hauptzufahrten angewiesen; die eine von dem Holzener Weg, die andere über Sonnenstraße, Ostendamm bzw. Fortsetzung Klusenweg. Darüber hinaus muß zumindest zur Reparatur der Transformatoren die Notzufahrt über die Straße Im Bohlgarten erhalten bleiben, weil sonst keine Möglichkeit der Erreichbarkeit besteht. Die Firma Hundhausen beabsichtigt, südwestlich des Klusenweges ihre Lagerhaltung zu erweitern und damit auch den logistischen Ablauf innerhalb des Gesamtgebietes zu verbessern.

An den Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG ist die Firma Hundhausen unmittelbar durch eine Rampe angebunden.

Derzeit besteht von der Straße Im Bohlgarten zum Holzener Weg entlang des Firmengeländes Hundhausen eine 2 m breite Fußwegeverbindung. Durch den Bau eines Umspannwerkes ist die früher vorhandene Grünfläche teilweise bereits entfallen. Die Stadt Schwerte beabsichtigt, ein unterirdisches, zweigeschossiges Regenrückhaltebecken anzulegen und die

Fläche soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Durch die Aufgabe der Wohnnutzung in den Häusern Bohlgarten 28-38 einerseits und den verkehrsberuhigten Ausbau der Straße Im Bohlgarten andererseits verringert sich die Zahl der möglichen Benutzer so deutlich, daß auf diese Wegeverbindung verzichtet werden kann.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf von dem GI 1 bis GI 3 zu dem Holzener Weg und in dem Bereich Holzener Weg bis Fleitmannstraße innerhalb des Plangebietes keine Zu- und Abfahrt mit Ausnahme einer Notzufahrt für die Feuerwehr errichtet werden.

Die derzeitige Zufahrt zu den Stellplatzanlagen Hundhausen Flur 13, Flurstück 522 wird wegen der Lärmbelastung der Häuser Klusenweg 10 bzw. 5, 5a, 7 und 7a aufgegeben und eine neue Zufahrt vom Ostendamm her vorgesehen, so daß dadurch auch ein wesentlicher Beitrag zur Geräuschkürzung geleistet wird. Durch organisatorische Maßnahmen auf dieser Stellplatzanlage kann auch sichergestellt werden, daß bei Schichtwechsel, d.h. Abfahrt der Spätschicht bzw. Anfahrt der Frühschicht in den Nachtstunden, die Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnnutzung weiter gemindert werden.

Die Festsetzung der Sichtdreiecke (Sichtfelder) mit den jeweiligen Einschränkungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich.

## **5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- oder Leitungsrechtes nach § 9 (1) 21 BauGB wird die Rechtsgrundlage geschaffen, eine für die Erschließung notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücke notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers zu erzwingen. Die Festsetzung selbst bewirkt noch nicht die Begründung der Rechte. Dies erfolgt vertraglich auf der Grundlage von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten.

Durch die neue Führung der Straße Ostendamm auf die Sonnenstraße kann das bisherige Straßenstück der Hörderstraße bis zu der neuen Führung dem Gewerbegebiet zugeordnet werden, es muß allerdings wegen der hier verlaufenden Leitungen ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwerte und den Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt werden und damit gleichzeitig auch diese Flächen als nicht überbaubar.

Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die bereits privatrechtlich abgesichert sind, wurden aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Planes nicht aufgenommen.

## **6. Kennzeichnungen**

### **6.1 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist auch nach Durchführung der Lärminderungsmaßnahmen durch die Firma Hundhausen mit einer Vorbelastung durch Gewerbelärm zu rechnen. Daher werden diese als "vorbelastete Gebiete durch Gewerbelärm" (LG) gekennzeichnet. Hier können nachts nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Sie müssen aufgrund der Gemengelage nachts 45 dB(A) anstelle von 40 dB(A) hinnehmen, d.h. 5 dB(A) mehr als in einem nicht vorbelasteten Gebiet.

Die Geräuschimmissions-Untersuchung Straßen- und Schienenverkehr hat nachgewiesen, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten zum Teil erheblich überschritten werden. Nur in dem Mischgebiet entlang der Straße "Im Bohlgarten" Hausnummern 12-24 (gerade Hausnummern) werden tags und nachts die Orientierungswerte eingehalten, so daß alle anderen Misch- und Allgemeinen Wohngebiete als vorbelastete Gebiete durch Verkehrslärm (LV) gekennzeichnet werden müssen. In den Gewerbegebieten entlang der Sonnenstraße und des Klusenweges ergeben sich nachts auch Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm, allerdings ist die Einhaltung der Richtwerte der Arbeitsstättenverordnung sichergestellt, so daß auf eine Kennzeichnung als vorbelastetes Gebiet verzichtet wurde. Durch diese Kennzeichnungen sollen die jetzigen und künftigen Bewohner und Nutzer darauf hingewiesen werden, daß bestimmte Vorbelastungen durch Lärm vorhanden sind, die gegebenenfalls bauliche Maßnahmen zur Folge haben können. Der Begriff "Vorbelastet" hat nur eine informative Funktion und nicht den Charakter einer Festsetzung.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß durch die textlichen Festsetzungen sichergestellt ist, daß bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm in neu- bzw. umgebauten Gebäuden gefordert werden.

### **6.2 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

Die Begründung für die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist in dem Kapitel 5.2.3 "Bodenschutz/Alttablagerungen" enthalten.

## 7. Baugestaltung

Mit den nach § 86 Landesbauordnung (BauO NW 1995) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen über die "Dachlandschaft" soll die Durchsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen unterstützt und eine Einfügung der Neubebauung in den vorhandenen Bestand gewährleistet werden. Die Dachlandschaft stellt nämlich ein wesentliches städtebauliches Gestaltungselement dar, von dem eine prägende Wirkung ausgeht. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen tragen dem vom Gesichtspunkt der Öffentlichkeit her wichtigen Erlebnisaspekt Rechnung und bewegen sich im Rahmen der im Plangebiet bereits vorhandenen wesentlichen Gestaltungselemente. Dies gilt auch für das Gewerbegebiet GE 8, weil hier eine Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung erforderlich ist.

## 8. Soziale Auswirkungen des Bebauungsplanes

Für die Wohnhäuser Im Bohlgarten 28 bis 38 (gerade Hausnummern) ist der südöstlich gelegene Schmelzbetrieb der Firma Hundhausen die maßgebliche Geräuschquelle, so daß Schallschutzbauten in Richtung Nord-Ost-Seite der Wohnhäuser das Problem nicht lösen würden. Wenn hier nachts ein Richtwert von 45 dB(A) eingehalten werden müßte, wären bei der Firma Hundhausen Schallschutzmaßnahmen in einem sehr großen Umfange an allen technischen Anlagen und Fassaden der Schmelzerei und Kernmacherei durchzuführen, die nach Aussagen des beauftragten Ingenieurbüros für Technische Akustik und Bauphysik, Bauer und Schwetzke, einem Neubau gleichkämen, weil alle vorhandenen Schallschutzmaßnahmen für Transformatoren, Gebläse und Kühler nicht ausreichend sind. Wegen der sehr großen erforderlichen Pegelminderungen würden technische Grenzen der Durchführbarkeit erreicht, so daß eine Kostenschätzung hierfür nicht möglich ist. Wegen der nicht durch schallschutztechnische Maßnahmen zu lösenden Immissionskonflikte zwischen der Firma Hundhausen und der Wohnbebauung wird diese Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen und die Wohnnutzung muß wegen der Immissionsproblematik aufgegeben werden.

Es ist selbstverständlich, daß für die Bewohner dieser Häuser die notwendige Umsiedlung sozialverträglich durchgeführt werden muß. Im Rahmen eines Grundstückstauschvertrages vom 20.1.1993 hat die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG die aufstehenden Wohnhäuser Im Bohlgarten 28-38 mit einer Entschädigungsregelung auf die Firma Hundhausen und dafür wurden unbebaute Grundstücke an der Kopernikusstraße auf die EWG übertragen. Bei neugeschaffenem Wohnraum auf dem Grundstück Kopernikusstraße muß die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft diesen Wohnraum zunächst den Bewohnern der Häuser Im Bohlgarten 28-38 anbieten. Hundhausen verpflichtet sich ebenfalls aus seinem Bestand frei werdende Wohnungen vorrangig den Mietern der Häuser 28-38 zu den gleichen Konditionen wie eigenen Arbeitnehmern anzubieten. In diesem Grundstückstauschvertrag hat sich die Firma Hundhausen darüber hinaus verpflichtet, den Mietern nach erfolgter Räumung eine Unkostenpauschale zu zahlen. Darüber hinaus hat Hundhausen seine Bereitschaft erklärt, in besonderen Härtefällen (zusätzliche vorausgegangene erhebliche Investitionen der betreffenden Mieter) eine zusätzliche Regelung zu treffen. Hundhausen verpflichtet sich, die notwendigen Umsiedlungen innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Zwischen der Bebauung Sonnenstraße und dem Industriegebiet Hundhausen liegen Flächen, die zur Zeit von ca. 30 Parteien als Grabeland genutzt werden. Eine Zweckbindung

als Kleingartenanlage war auch in den früheren Bebauungsplänen nicht geplant. Die ausgeübte Nutzung als Gartenland ist von den Eigentümern lediglich geduldet worden. Auch künftig soll der Bereich zwischen Wohnen und Gewerbe bzw. Industrie eine Grünzone mit extensiver Funktion erhalten. Eine kleingärtnerische Nutzung ist bewußt ausgeschlossen, weil sie den Zielen der Planung und den Rahmenbedingungen widersprechen würde. Dieser Bereich soll eine Trenn- bzw. Abstandsfunktion zwischen Wohnen und Industrie erfüllen sowie der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft durch bauliche Maßnahmen dienen. Den Bewohnern des Umfeldes wird der Anblick von Grün durch die Planung daher grundsätzlich erhalten. Immissionsempfindliche Nutzungen, zu denen auch Kleingärten wegen ihrer Erholungsfunktion zählen, würden der hier gebotenen Konfliktbewältigung aufgrund des Lärmpotentials von seiten der Industrie entgegenstehen. Zudem wird eine Teilfläche des Grabelandes nach wie vor als Gewerbefläche für die Standortsicherung des Industriebetriebes Hundhausen benötigt. Vergleichbar verhält es sich mit den Grabelandflächen am Holzener Weg. Auch dieser Bereich dient den Nickelwerken in erster Linie zur Vorhaltung von betrieblicher benötigter Erweiterungsfläche. Deshalb wird auch dieser Bereich im Bebauungsplan als Industriegebiet dargestellt.

In dem öffentlich-rechtlichen Vertrag, der mit der Firma Hundhausen abgeschlossen worden ist, wurde bei einem Verkauf des städtischen Grundstückes an die Firma Hundhausen bestimmt, daß diese Firma im Rahmen einer entsprechenden Grundstücksverfügbarkeit Ersatzparzellen für Grabeland zur Verfügung stellen muß. Dadurch kann auch diese subjektive Beeinträchtigung, insbesondere der Freizeitnutzung der Bewirtschafter dieser Grabelandparzellen, gemindert werden, wobei allerdings bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen diese Fläche als Grün bzw. Industriegebiet festgesetzt worden ist und daher dieser Konflikt nicht erst durch den Bebauungsplan Nr. 153 ausgelöst wurde.

## 9. Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

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

- |  |                |
|--|----------------|
| • Anlage eines doppelstöckigen Regenrückhaltebeckens | 6 200 000,- DM |
| • Neubau Teilstück Ostendamm, 70 x 2 000,- DM/lfdm   | 140 000,- DM   |
| • Entsiegelung und Bepflanzung von Wegen und Straßen | 200 000,- DM   |

Insgesamt ca. 6 600 000,- DM

Köln/Schwerte, den 22.07.1994

AZ 61-26-03/153

Der Stadtdirektor  
i.V. Kluge

