

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 159 „Warenverteilzentrum“ der Stadt Schwerte in der Planfassung vom 19.02.1998 nach § 9 Abs. 8, Baugesetzbuch (BauGB).

Inhaltsverzeichnis

Seite

<input type="radio"/>	1. Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur	1
<input type="radio"/>	2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
	3. Gegenwärtige Rechtslage	1
	4. Erfordernis der Planaufstellung	2
	5. Inhalt des Bebauungsplanes	2
	5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung	2
	5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	4
<input type="radio"/>	5.3 Grün- und Freiflächen	4
<input type="radio"/>	5.4 Immissionsschutz	7
	5.5 Altlasten	9
	5.6 Entwässerung	9
	5.7 Versorgung	10
	6. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen	11
	7. Flächenbilanz	11
	8. Kosten	11

1. Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ergste der Stadt Schwerte, östlich der BAB 45 bzw. nördlich der L 675 - Ruhrtalstraße -.

Es wird begrenzt im Westen durch die BAB 45, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch die bestehende Kleingartenanlage und im Süden durch die L 675 - Ruhrtalstraße -.

Das Plangebiet wird heute ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung setzt sich sowohl nördlich als auch südlich des Plangebietes fort. Im östlichen Bereich befindet sich eine Kleingartenanlage. Hieran anschließend beginnt die Wohnbebauung des Ortsteils Ergste. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die BAB 45 mit der Autobahnabfahrt Ergste.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Die 32. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Warenverteilzentrum“ durchgeführt.

Im Rahmen dieser Änderung wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Sondergebiet - Warenverteilzentrum - dargestellt.

Lediglich ein Teilbereich von ca. 50 m parallel zur BAB 45 wird für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

3. Gegenwärtige Rechtslage

Das Plangebiet liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich der Stadt Schwerte.

Um die nachfolgend formulierten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 159 realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

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 II.

Nach Rücksprache und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnberg soll die Wasserschutzgebietszonenverordnung in 1998 überarbeitet werden. Im Rahmen dieser Überarbeitung soll die Ansiedlung des Warenverteilzentrums an dieser Stelle in o.g. Verordnung berücksichtigt werden. Ein Antrag auf Befreiung von der Verordnung ist somit entbehrlich.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Schwerte ist durch die Rezession in der Stahlindustrie besonders betroffen, und unternimmt daher alle Anstrengungen im Rahmen der Wirtschaftsförderung neue Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen.

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen im Stadtgebiet sollen Engpässe im Bereich gewerblicher Entwicklungen sowohl im Bestand als auch in der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe beseitigt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es die oben genannten Ziele der Wirtschaftsförderung zu unterstützen. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage eignet sich der geplante Standort für die zukünftige Nutzung als Warenverteilzentrum für pharmazeutische Produkte.

Von diesem Standort aus sollen die Produkte überregional verteilt werden, so daß hier für eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, in diesem Fall die BAB 45, unabdingbar ist.

Eine negative Beeinträchtigung des Ortsteils Ergste durch zusätzliches Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. In der Endausbaustufe werden an diesem Standort 500 Arbeitsplätze geschaffen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ist die Ansiedlung eines Betriebes für pharmazeutische Produkte.

Der anzusiedelnde Betrieb ist als großflächiger Handelsbetrieb mit großer Flächenbeanspruchung einzustufen. Der Bereich wird deshalb planungsrechtlich als Sondergebiet - Warenverteilzentrum - festgesetzt.

Bei der geplanten Betriebsansiedlung handelt es sich um ein pharmazeutisches Unternehmen, welches hauptsächlich den Vertrieb bzw. die Auslieferung von pharmazeutischen Produkten betreibt.

Die Versorgung mit derartigen Produkten ist nicht nur für den Bereich der Stadt Schwerte vorgesehen, sondern soll von diesem Standort in erheblichem Umfang einer überörtlichen Versorgung dienen.

Hieraus begründet sich sowohl der Standort als auch die geplante Festsetzung als Sondergebiet. Das Unternehmen ist aufgrund der teilweise sensiblen bzw. empfindlichen Produkte und der überörtlichen Versorgungsfunktion, verbunden mit einer schnellen, kurzfristigen Anlieferung / Erreichbarkeit auf eine unmittelbare Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz angewiesen.

Gleichwertige Flächen mit entsprechender Standortgunst sind im Stadtgebiet kurzfristig nicht verfügbar.

Auf Grund dieser notwendigen Voraussetzungen erfolgt die Begründung für die Festsetzung als Sondergebiet - Warenverteilzentrum -.

Bei der genannten Betriebsansiedlung handelt es sich um eine großflächige Ansiedlung mit deutlich überörtlichem Charakter.

Eine Ansiedlung von Betrieben im herkömmlichen Sinne eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO ist an diesem Standort nicht vorgesehen und aus Sicht einer geordneten Stadtentwicklung nicht wünschenswert.

Vielmehr wird für die Ansiedlung eines feststehenden großflächigen Handelsbetriebes Bauleitplanung betrieben.

Die Festsetzung von einem Gewerbegebiet an diesem Standort würde bei einem möglichen Scheitern der geplanten Betriebsansiedlung die Zulässigkeit anderer, der Festsetzung entsprechenden Betriebe, ermöglichen. Durch die Festsetzung als Sondergebiet - Warenverteilzentrum - wird dies ausgeschlossen.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird aufgrund eines einzelnen anzusiedelnden Betriebes verzichtet. Der überbaubare Bereich ist durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in Anlehnung und in Abstimmung mit dem Bedarf und beträgt ca. 17.000 qm.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt. Hierdurch kann flächenmäßig eine maximale Ausnutzung des Grundstücks erfolgen. Die flächenmäßige Ausnutzung wird durch die nach Bauordnungsrecht nachzuweisenden Stellplatzflächen begründet, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO in die Grundflächenberechnung einzubeziehen sind.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wurde verzichtet, da die endgültige Ausgestaltung des Baukörpers zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht feststeht.

In Ergänzung hierzu wird eine im Sondergebiet zulässige Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild und im Hinblick auf eine maximale Gebäudehöhe wird eine Traufhöhe von 9,0 m festgesetzt. Bezugspunkt dieser Höhe ist 109,00 m über NN.

Als Oberkante Traufe /Atika /Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Auf Grund der bestehenden bzw. geplanten Wasserschutzzone ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Anlagen und Betrieben, die wassergefährdende Stoffe, Abwasser oder Kühlwasser abstoßen und in denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ausgeschlossen.

5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 675 - Ruhrtalstraße -. Der Ausbaustandard dieser Straße ist geeignet, den zusätzlichen Verkehr der geplanten Betriebsansiedlung aufzunehmen.

In Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger wird aus Richtung Westen kommend eine Linksabbiegespur auf der Ruhrtalstraße eingerichtet. Die Länge der geplanten Aufstaulängen erfolgt in Anlehnung an den zu erwartenden Linksabbiegeverkehr.

Der Einmündungsbereich auf das Betriebsgrundstück wird in einer Tiefe von ca. 30 Metern ausgehend von der Ruhrtalstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird der geplante und mit dem Straßenbaulastträger vereinbarte Ausbau planungsrechtlich gesichert.

Über diesen Ausbau wird eine Vereinbarung zwischen der Stadt Schwerte und dem Straßenbaulastträger geschlossen. Darüber hinaus wird angestrebt, daß entlang der Ruhrtalstraße Fuß- und Radwege angelegt werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird entlang der L 675, mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrt, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Zusätzlich sind im Ausfahrtbereich innerhalb der notwendigen Sichtwinkel entsprechende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.

Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV besteht zur Zeit noch nicht. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in ca. 1000 m Entfernung. Es wird z. Zt. geprüft, ob nach Einrichtung des Warenverteilzentrums die Buslinie bis unmittelbarer an das Baugrundstück verlängert werden kann. Die innere Erschließung ist als Ringsystem um das geplante Gebäude vorgesehen. Der vorgesehene Querschnitt entspricht den Anforderungen des internen Verkehrsaufkommens. Sowohl an der Nord als auch an der Südseite des Gebäudes sind entsprechende Aufweitungen zum Be- und Entladen vorgesehen.

Die nach Landesrecht notwendigen Stellplätze sind in ausreichendem Maße entlang der inneren Erschließung vorhanden.
Die verbleibende innere Erschließung ist private Verkehrsfläche.

5.3 Grün- und Freiflächen

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Aufgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes bzw. Grünordnungsplanes ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt zu quantifizieren und die dafür notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden nach Abwägung der unterschiedlichen Belange die Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Inhalt des Bebauungsplanes gemacht.

Durch die Realisierung der Planung ergeben sich folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Westlicher Randbereich

Der zwischen BAB 45 und dem Feuerlöschteich / Regenwasserversickerungsbecken verbleibende ca. 50 m breite Geländestreifen wird aufgeforstet (Laubwald), wobei auf der Ostseite eine 5 m breite Waldpflanzung enthalten ist.

Die Fläche wird in Nord / Süd Richtung von einer Gasleitung gequert. Die Bepflanzung / Entwicklung der innerhalb des Schutzstreifens liegenden Flächen erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Nordrand

Die nach Norden und Nordwesten weisenden Böschungsflächen werden flächig mit Laubgehölzen (Baum und Straucharten) bepflanzt; die nördlich gelegene Böschungspflanzung übernimmt langfristig eine Einbindungsfunktion. Um diese Wirkung zu fördern und von der optisch wirksamen Oberkante des Gebäudes abzulenken, wird die Bepflanzung durch Laub und Baumanpflanzung (Hochstämme) am Böschungsfuß ergänzt.

Südrand

Die zwischen dem Fuß der Landesstraßenböschung und innere Erschließung verbleibende Fläche wird mit Laubgehölzen bepflanzt. Lediglich der Einmündungsbereich wird hiervon ausgenommen. Der Abstand zum Rand der Erschließungsstraße beträgt 3 m. Diese Zone erhält eine Ansaat (Gräser/ Kräutermischung) und wird zur Entwicklung eines Saumes nur gelegentlich gemäht.

Östlicher Rand

Der zwischen den Kleingartenanlagen und östlicher Erschließungsstraße verbleibende Geländestreifen wird ebenso mit Laubgehölzen (Baum- und Straucharten) bepflanzt, wobei sowohl zur Verkehrsfläche als auch zur Parzellengrenze ein Abstand von 2 m eingehalten wird. Die Pflanzstreifenbreite beträgt damit 12 - 15 m. Die Pflanzung schirmt zum einen das Betriebsgelände ab und stellt zum anderen ein Bindeglied zur Ruhraue und der südlich der Landstraße gelegenen Hangzone dar.

Eingangszone

Die Eingangszone des Betriebsgeländes liegt zum einen am Rand der derzeitigen Ortseinfahrt und zum anderen bildet sie den Übergang zwischen der eher landschaftsgeprägten Randbepflanzung und dem durch Eingang / Parkplätze und gebäudenahe geprägten Bereich. Vermittelnd und gleichzeitig Elemente des Ortsrandes aufnehmend wirkt hier die Anpflanzung von (Wild-) Obstbäumen innerhalb einer Wiesenflächen.

Feuerlöschteich / Versickerungsbecken /

Zur Vermeidung starken Laubeintrags sind die Innenböschungen der Erdbecken lediglich als Ansaatflächen ausgewiesen. Ziel ist hier die Entstehung artenreicher Säume (nur gelegentliche Maat).

Die Dammkrone ist als Schotterrasenfläche festgesetzt, um eine gelegentliche Befahrung durch Unterhaltungsfahrzeuge zu ermöglichen.

Parkplatz / gebäudenahe Freiflächen

Zur optischen Gliederung sowie zur Beschattung wird der östlich des Gebäudes geplante Parkplatz mit Laubbaum - Hochstämmen überstellt. Für die gebäudenahen Freiflächen wird lediglich eine gärtnerische Gestaltung (d.h., flächendeckende Begrünung) vorgegeben. Lediglich auf der Nordseite ist zusätzlich die Anpflanzung von Laubbaum - Hochstämmen festgesetzt.

Fassadenbegrünung

Die hinsichtlich der Fernwirkung besonders relevanten Nord- und Ostfassaden sind durch Anpflanzung von kletternden - klimmenden Pflanzen zu begrünen. Es wird davon ausgegangen, daß etwa 50 % der Fläche, der im Grünordnungsplan gekennzeichneten Fassadenabschnitte, mittelfristig begrünt sein wird.

L 675

Entlang der Landstraße ist auf der Nordseite die Vervollständigung der Baumreihe durch Anpflanzung von Laubbaum - Hochstämmen vorgesehen. Details zur Pflanzenauswahl für die verschiedenen Bereiche beinhaltet der Grünordnungsplan.

Alle Pflanzmaßnahmen werden in der ersten Pflanzperiode nach Aufnahme des Betriebes durchgeführt und sind dauerhaft zu unterhalten.

Für die vorgenannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Im westlichen Planbereich, in einer Breite von ca. 50 m parallel zur Autobahn, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege- und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Die restlichen Grün- und Freiflächen überwiegend als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen bzw. durch die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen.

Auf Grund der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen kann der allgemeine bioökologische Wert innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wiederhergestellt werden.

Der strukturelle Verlust der weitgehenden Beseitigung des Freiraumzusammenhangs zwischen Ruhraue und Ruhrhang kann mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen nicht. Es verbliebe somit ein Bedarf außerhalb des Geltungsbereiches in der Größe von ca 1,70 ha.

In Kooperation mit dem Kreis Unna - Untere Landschaftsbehörde - wurden bereits mehrere Flächen untersucht. Eine endgültige Entscheidung konnte bisher noch nicht erzielt werden. Ein Ergebnis wird jedoch bis zum Satzungsbeschluß angestrebt. Soweit dies nicht möglich ist, wird eine Vereinbarung zwischen der Stadt Schwerte und dem Kreis Unna geschlossen. Inhalt dieser Vereinbarung wird die Verpflichtung der Stadt Schwerte zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen sein.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

5.4 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5, Nr. 1 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange zu berücksichtigen, die zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind. Hierzu zählen unter anderem die Maßnahmen, die zur Vermeidung bzw. Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig sind.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 „Warenverteilzentrum“ ist im Vorfeld ein Lärmgutachten erstellt worden.

Maßgeblich ist im Planverfahren die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. im Baugenehmigungsverfahren die TA-Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte jedoch keine Grenzwerte.

Im vorliegenden Fall werden die Geräuschimmissionen im Straßenverkehr maßgeblich durch die Autobahn A 45 bzw. Ruhrtalstraße bestimmt.

Für das Verkehrsaufkommen auf den o.g. Straßen wurden folgende DTV-Werte:

Ruhrtalstraße (L 675)	15.038	Kfz / 24 Std.
Autobahn A 45	104.921	Kfz / 24 Std.

als Prognosefaktor für das Jahr 2010 berücksichtigt.

Hieraus ergeben sich folgende Lärmvorbelastungen:

■ Kleingartenanlage Süd	Tag: 68 dB/A / Nacht: 61 dB/A
■ Kleingartenanlage Nord	Tag: 61 dB/A / Nacht: 55 dB/A
■ Unterdorfstraße 55	Tag: 54 dB/A / Nacht: 57 dB/A
■ Unterdorfstraße 56	Tag: 54 dB/A / Nacht: 59 dB/A
■ Wohnhaus Kampwiese	Tag: 60 dB/A / Nacht: 54 dB/A

Bei der weiteren Beurteilung wird davon ausgegangen, daß für die nächstgelegenen Wohnhäuser folgende Gebietseinstufungen zutreffen:

Wohnhäuser: Ruhrtalstraße, Unterdorfstraße und Kampwiese - reines Wohngebiet tagsüber 50 dB/A.

Kleingartenanlage: Hier wird davon ausgegangen, daß die Geräuschimmissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes von tagsüber 55 dB/A einzuhalten sind.

Bei der Ermittlung der Immissionswerte auf dem geplanten Betriebsgelände wurden folgende Werte zugrundegelegt:

32 LKW Fahrbewegungen zwischen 7.00 - 19.00 Uhr
506 Fahrzeugbewegungen zwischen 7.00 - 19.00 Uhr
66 Fahrzeugbewegungen zwischen 19.00 - 22.00 Uhr

Weiterhin wurden die Ladevorgänge sowie die Geräuschimmissionen durch das geplante Warenverteilzentrum berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse des Lärmgutachtens haben gezeigt, daß der Geräuschimmissionswert entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Kleingartenanlagen bzw. für das reine Wohngebiet im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung Ruhrtal-/ Unterdorfstraße / Kampwiese von den Geräuschimmissionen des Warenverteilzentrums unterschritten wird.

Die Unterschreitung des Geräuschimmissionsrichtwertes liegt in einer Größenordnung bei der auch Steigerungen des Verkehrsaufkommens auf dem Betriebsgrundstück in der Größenordnung von 10 bis 20 % noch nicht zur Überschreitungen der Richtwerte führen.

Die Geräuschvorbelastung durch Straßenverkehr an den untersuchten Immissionsaufpunkten liegt weiterhin deutlich, d.h., mindestens 10 dB/A über den gewerblichen Geräuschimmissionen, so daß diese vollständig überdeckt werden.

Die zusätzliche Kfz.-Belastung auf der Ruhrtalstraße, durch die dem Warenverteilzentrum zuzuordnenden Kfz.-Bewegungen, führt unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen Verkehrsbelastung zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels von deutlich weniger als 1 dB/A.

5.5 Altlasten

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen im Plangebiet nicht bekannt bzw. nicht zu vermuten.

5.6 Entwässerung

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

Im Vorfeld der Planung wurde eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden in dem Bereich der für die Versickerung vorgesehenen Fläche sechs Rammkernsondierungen durchgeführt. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte lagen bei $k_f = 10^{-4}$ bzw. 10^{-5} .

Es ist daher vorgesehen, daß auf die Dachfläche treffende Niederschlagwasser über eine Versickerungsanlage in den Boden zu infiltrieren und gemäß § 51 a LWG eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung durchzuführen. Zunächst wird das zu versickernde Regenwasser einem abgedichteten Feuerlöschteich zugeleitet und gelangt nach einer Sedimentationsphase über einen Überlauf in das unterhalb liegende Versickerungsbecken. Darüber hinaus wird das Drainagewasser (Hangwasser) und das über die Ruhrtalstraße oberirdisch abfließende Regenwasser an der Südwestecke des Gebäudes gefaßt und ebenfalls dem Feuerlöschteich und somit dem Versickerungsbecken zugeführt.

Dieses Verfahren der Dachflächen- und Hangentwässerung wurde im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Unna einvernehmlich abgestimmt. Der Feuerlöschteich erhält insgesamt ein Stauvolumen von 600 cbm.

Zur Messung der Grundwasserstände und zur Durchführung der Infiltrationsversuche sind im Zuge der Baugrunderkundung drei Grundwasserpegel sowie eine Grundwassermeßstelle installiert worden.

In Abhängigkeit von den vorangegangenen Niederschlägen und der Jahreszeit ist mit größeren Grundwasserstandsschwankungen in der Größenordnung von bis zu ± 1 m, bezogen auf die gemessenen Grundwasserstände zu rechnen.

Die auf dem Gelände vorhandenen Grundwasserstände korrespondieren mit den Wasserständen der Ruhr.

Die gemessenen Grundwasserstände entsprechen in etwa dem Niedrigwasserstand. Die überschlägig ermittelten Hochwasserstände stimmen in etwa mit den Aussagen des

Landwirtes überein, der die angrenzenden Grundstücke bestellt. Nach seiner Aussage steht die Fläche an der Nordwestseite des Grundstückes regelmäßig im Frühjahr zeitweise unter Wasser. Angesichts der gemessenen Grundwasserstände wird seitens des untersuchenden Institutes empfohlen, die Sohle des Versickerungsbeckens in Höhe der Kote + 104,30 m über NN anzuordnen. Bei dieser Höhenlage liegt die Beckensohle in der Regel mindestens 1,50 m über dem Grundwasserspiegel.

Angesichts der gemessenen Durchlässigkeiten ist eine Versickerung des auf die Dachfläche auftreffenden Regenwassers gemäß dem Regelwerk „Abwasser - Abfall“, Arbeitsblatt A 138 möglich.

Das zeitweise anfallende Hangwasser wird über eine Drainrigole dem Feuerlöschteich zugeleitet. An der Ostseite liegt die Drainleitung in Höhe Kote 108,00 m über NN und fällt bis zur Einmündung in den Feuerlöschteich auf + 107,75 m über NN. Da die Überlaufschwelle in Höhe von 107,50 m über NN liegt, ist ständig eine freie Vorflut gewährleistet.

Das von den der Ruhrtalstraße und dem nach Norden angrenzenden Hang zufließende Wasser wird ebenfalls dem Feuerlöschteich zugeleitet.

Auf Grund der zu entwässernden Fläche in einer Größenordnung von ca. 24.500 qm und einer Regenspende von r_{15} , ergibt sich insgesamt ein Rückhaltevolumen von 600 cbm. Diese Größenordnung wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche erreicht.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers der befestigten Verkehrsflächen und die Beseitigung des Schmutzwassers wird im Normalfall über ein RRB mit Querfunktion dem Wietlohbach zugeleitet. Ein Rückhaltevolumen von 50 cbm ist erforderlich.

Im Brandfall wird der Ablauf des RKB geschlossen. Das gesamte Schmutzwasser- und Löschwasser wird in das RKB eingeleitet. Als Speichervolumen dient das Volumen des RKB und zusätzlich das Volumen der Kanalisation und das der „eingedeichten“ Verkehrsflächen. Es steht insgesamt ein Volumen von ca. 2.000 cbm zur Verfügung.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Normalfall aufgrund der geringen Menge ungedrosselt der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeleitet.

Der vorgesehene Anschlußschacht befindet sich in der Unterdorfstraße. Um diesen Schacht zu erreichen, muß das Flurstück 41 durchquert werden. Hierfür ist eine Grunddienstbarkeit mit dem Eigentümer abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Straßeneinläufe einer Rohrleitung DN 300 zugeführt, dann in ein RRB als RKB mit einem Volumen von 50 cbm weitergeführt.

Die an das RKB anschließende Weiterleitung des Niederschlagswassers erfolgt durch eine Rohrleitung DN 200. Die weitere Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt durch einen offenen Graben entlang des Westhofener Weges.

5.7. Versorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Telefon kann über die vorhandene technische Infrastruktur, soweit notwendig, erfolgen. Ein Standort für die Errichtung einer Trafostation kann bei Bedarf entsprechend den Anforderungen des Versorgungsträgers vorgesehen werden.

6. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bietet die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung nach dem BauBG. Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca.	6,77 ha
davon entfallen auf:	
Öffentliche Verkehrsfläche	0,6 ha
Private Verkehrsfläche einschl. Stellplätze	1,0 ha
Überbaubare Grundstücksfläche	1,69 ha
Feiflächen	3,48 ha

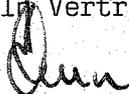
8. Kosten

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

■ Entwässerungstechnische Erschließung	DM 628.000,00
■ Errichtung der Linksabbiegespur auf der Ruhrthalstraße	<u>DM 250.000,00</u>
	DM 878.000,00

Schwerte, 22.05.1998

Der Stadtdirektor
in Vertretung



Kluge
Techn. Beigeordneter