

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 163 “Gewerbegebiet Nattland” der Stadt Schwerte in der Planfassung vom 25.05.1999 nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB).

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur	1
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
3. Gegenwärtige Rechtslage	2
4. Erfordernis der Planaufstellung	2 - 3
5. Inhalt des Bebauungsplanes	3
5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung	3 - 6
5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	7 - 8
5.3 Grün- und Freiflächen	8 - 12
5.4 Immissionsschutz	12 - 14
5.5 Altlasten	14
5.6 Entwässerung	14
5.7 Versorgung	15
6. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen	15
7. Flächenbilanz	16
8. Kosten	16

1. Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Westhofen der Stadt Schwerte, südlich der Hagener Straße bzw. südlich des Gewerbegebietes Ostfeld.

Es wird begrenzt im Osten durch den Wirtschaftsweg "Im Wittenkamp", im Süden durch den vorhandenen Waldrand des Waldgebietes Wittenkamp bzw. der vorhandenen und geplanten Sportplatzanlage, im Westen durch die Wasserstraße und im Norden durch die Hagener Straße.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch die ausgedehnten Ackerflächen, die im Westen durch einige Graswege durchzogen werden. Im Norden begrenzen überwiegend dichtes Straßenbegleitgrün mit zum Teil älterem Bestand das Gebiet zur Hagener Straße. Im äußersten Westen befindet sich eine Gasregelstation.

Im Süden und Osten schließen außerhalb des Geltungsbereiches die zusammenhängenden Waldflächen des Wittenkamps und der Umgebung von Haus Ruhr an.

Im südwestlichen Bereich grenzt ein Sportplatzgelände an, mit einer Turnhalle und einem Fußballplatz mit entsprechenden Freianlagen. Diese Sportanlage wird z.Zt. in eine multifunktionale Sportanlage umgeplant.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt westlich der Wasserstraße gewerbliche Baufläche dar. Im Übergang zur Waldfläche "Wittenkamp" bzw. zur vorhandenen Sportplatzanlage sind entsprechend der Landschaftsschutzgebietsverordnung Flächen für den Landschaftsschutz dargestellt. Darüber hinaus sind diese Flächen mit dem Symbol Dauerkleingärten bzw. Parkanlage belegt.

Die 42. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 "Gewerbegebiet Nattland" durchgeführt. Im Rahmen dieser Änderung werden die im weiteren begründeten städtebaulichen Ziele berücksichtigt.

3. Gegenwärtige Rechtslage

Das Plangebiet liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich der Stadt Schwerte. Um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 163 "Gewerbegebiet Nattland" realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Landschaftsplan Schwerte umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er sieht dort als Entwicklungsziel die temporäre Erhaltung bis zur Realisierung der den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Nutzung vor. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der im südlichen Entwicklungsbereich angrenzende Waldmantel, bestehend aus naturnahen Eichen- und Buchenwäldern, entsprechend berücksichtigt werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehörlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie und Wasser. Betroffen ist die Schutzzone III A.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund - Unna - Hamm weist im Bereich Westhofen, südlich der Bahnlinie einen ca. 300 Meter breiten Streifen als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus. Dieser Bereich umfaßt das vorhandene Gewerbegebiet "Im Ostfeld", nördlich der L 673 und erstreckt sich bis zu dem südlich angrenzenden Bereich für den Schutz der Landschaft, der auch das vorhandene Waldgebiet "Wittenkamp" mit einschließt. Die L 673 ist als Straße für den regionalen Verkehr dargestellt.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Auf der Grundlage einer regionalplanerischen Bedarfsermittlung wurde durch die Bezirksplanungsbehörde für die Stadt Schwerte ein Gewerbeflächengesamtbedarf von ca. 30 ha bis zum Jahre 2000 festgestellt. Dem stehen derzeit an Reserven noch Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan von ca. 26,1 ha gegenüber. Hiervon haben sich Flächen in einer Größenordnung von ca. 16 ha trotz jahrelanger intensiver Bemühungen wegen der bestehenden Grundeigentumsverhältnisse als nicht umsetzbar erwiesen. Bei Aufgabe dieser Flächen ergibt sich ein konkreter Neuausweisungsbedarf von ca. 20 ha Gewerbefläche.

Dieser Bedarf soll unter anderem im Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 163 "Gewerbegebiet Nattland" gedeckt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten, ist es notwendig, bestehende Engpässe im Bereich gewerblicher

Entwicklungen sowohl im Bestand als auch bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu entschärfen.

Auslagerungs- bzw. Umsiedlungswünsche ortsansässiger Gewerbebetriebe können zur Zeit wegen nicht verfügbarer geeigneter Flächen nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.

Darüber hinaus liegen Anfragen von nicht ortsansässigen Firmen vor, die sich am Standort Schwerte ansiedeln möchten.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung ist die Stadt Schwerte daher bemüht, diesen Firmen geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen, um hierdurch vorhandene Arbeitsplätze langfristig zu sichern und auszubauen bzw. zusätzliche Arbeitsplätze zum Abbau der allgemeinen Arbeitslosigkeit zu schaffen.

Der Ortsteil Westhofen verfügt innerhalb seiner Wohnsiedlungsbereiche und seines am südöstlichen Rand befindlichen kleinteiligen Gewerbegebietes Ostfeld über eine intakte Versorgung für den täglichen und periodischen sowie teilweise für den langfristigen Bedarf. Das nunmehr geplante Gewerbegebiet eignet sich als sinnvolle siedlungsstrukturelle Ergänzung des Gewerbegebietes "Im Ostfeld".

Insbesondere mit der Hagener Straße und der Wannebachstraße ist dieser Standort mit Verbindungen nach Westhofen, Schwerte, Hagen und Dortmund örtlich und regional hervorragend angebunden. Diesen verkehrlichen Standortvorteil gilt es im Zusammenhang mit den in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen infrastrukturellen Rahmenbedingungen zu nutzen und zu entwickeln.

Aus diesem Grunde wurde die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Unna von der Stadt Schwerte beauftragt, für diesen Bereich das notwendige Bauleitplanverfahren durchzuführen und im Anschluß daran kurzfristig mit der Umsetzung bzw. Ansiedlung des Gewerbegebietes Nattland zu beginnen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen wird der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen und der notwendigen Erschließungsmaßnahmen als Gewerbegebiet gemäß §8 Bau NVO festgesetzt.

Aus der Flächenbilanz ergibt sich eine Größe von ca. 7,8 ha als gewerbliche Baufläche.

Zulässig sind hier Betriebe, welche die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nicht beeinträchtigen. Zu nennen ist hier vordringlich die Wohnbebauung südlich des

Plangebietes im Bereich der Wasserstraße, bzw. die weiter entfernt liegenden Nutzungen “Am Bahrenkamp”, “Schräpperweg” und “Haus Ruhr”.

Um die v.g. Nutzungen vor Betriebslärm, Gerüchen und Staubbelastungen zu schützen, ist der Geltungsbereich gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Es sind folgende Gliederungen und Festsetzungen getroffen:

GE₁ = eingeschränktes Gewerbegebiet

In dem mit GE₁ bezeichnetem Gewerbegebiet sind nicht zugelassen Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste zum Abstandserlaß und vergleichbare Anlagen.

Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die unter der Abstandsklasse VI der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

GE₂ = eingeschränktes Gewerbegebiet

In dem mit GE₂ bezeichnetem Gewerbegebiet sind nicht zugelassen Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – V der Abstandsliste zum Abstandserlaß und vergleichbare Anlagen.

Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die unter der Abstandsklasse V der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

GE₃ = eingeschränktes Gewerbegebiet

In dem mit GE₃ bezeichnetem Gewerbegebiet sind nicht zugelassen Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – IV der Abstandsliste zum Abstandserlaß und vergleichbare Anlagen.

Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die unter der Abstandsklasse IV der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Insgesamt ist der Geltungsbereich für die Ansiedlung von Handwerks- und Produktionsbetrieben sowie Handels- und Großhandelsbetrieben vorgesehen.

Einzelhandelsbetriebe werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Sie stehen im Widerspruch zur angestrebten Versorgungsstruktur in den Ortszentren. Sie würden zudem die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben einschränken.

Eine besondere Art des Einzelhandels ist der Handel mit PKW's. Diese Betriebe benötigen in der Regel größere Freiflächen für das Aufstellen der zum Verkauf stehenden Fahrzeuge. Außerdem gehört häufig eine Werkstatt dazu. Mit diesem

Erscheinungsbild stören diese Betriebe die Versorgungsbereiche in den Ortszentren. Sie sind deshalb im Plangebiet zulässig.

Auf Grund der Lage des Geltungsbereiches im Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone IIIA) ist die Errichtung von Anlagen und Betrieben, die wassergefährdende Stoffe, Abwasser oder Kühlwasser abstoßen und in denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ausgeschlossen. Hierzu zählen Tankstellen und die mit diesem Betrieb oft verbundene Nutzung der Waschanlagen. Darüber hinaus sind innerhalb der Wasserschutzzone IIIA bestimmte Handlungen genehmigungspflichtig bzw. verboten. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung DEW ist zu beachten.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten ist ausgeschlossen, um die dörfliche Struktur des Ortsteils Westhofen nicht zu gefährden, sowie die angrenzende Wohnbebauung vor zusätzlichem Individualverkehr in den Abendstunden zu schützen.

Weiterhin sind unzulässig Anlagen für kirchliche-, kulturelle-, soziale- und gesundheitliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal werden auf maximal zwei Wohnungen je Gewerbebetrieb begrenzt, um einer Entwicklung zu einem Mischgebiet entgegenzuwirken. Für die Betriebsbezogenheit und die Standortwahl der Wohnungen bzw. des Gebäudes ist es ausschlaggebend, das die Person der Betriebsverantwortung nahesteht (Betriebsinhaber und -leiter) oder als Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal an die Betriebsstelle gebunden ist.

Betriebswohnungen sind grundsätzlich nur im baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß durch Erwerb von übergroßen Grundstücksflächen separate Einfamilienhäuser in einem Gewerbegebiet errichtet werden.

Die zur Verfügung stehenden Flächen sollen soweit möglich einer vorgesehenen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Den betriebsbezogenen Wohnungen wird im Bezug auf Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immission zugemutet. Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte des festgesetzten Baugebietes.

Der überbaubare Bereich ist durch Baugrenzen definiert. Da zur Zeit noch keine konkreten Betriebsansiedlungen bekannt sind, wurden die Baugrenzen großzügig, durchgängig parallel zu den Verkehrsflächen bzw. angrenzenden Grünflächen, festgesetzt. Hierdurch sind Ansiedlungs- bzw. Grundstücksgrößen von 2.000 qm bis 30.000 qm möglich und lassen größtmögliche Spielräume für die späteren Betriebe zu.

Insgesamt werden jedoch durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Unna Grundstücksgrößen zwischen 2.000 qm und 5.000 qm angestrebt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO für Gewerbegebiete, so daß hier flächenmäßig eine maximale Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann, und zudem ausreichender Spielraum bei der Bildung von Betriebsgrundstücken gewährleistet ist. Zudem ist hierdurch eine optimale Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen möglich.

Die Geschossigkeit wird im ganzen Plangebiet auf zwei Geschosse begrenzt. Analog dazu wird die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Geschosshöhen im Gewerbebau und mit Rücksicht auf das Landschaftsbild werden alle Traufhöhen auf maximal 9,0 Meter begrenzt. Der Bezugspunkt wird mit 110,80 m ü. N.N. festgesetzt. Die Bezugshöhe ergibt sich aus der vorhandenen Topographie in Verbindung mit den geplanten Straßenhöhen. Als Oberkante Traufe / Attika / Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Für untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise bei technischen Notwendigkeiten (z.B. Kranbahnen) von der Traufhöhenbegrenzung abgewichen werden, um den Anforderungen des Betriebes gerecht zu werden.

Um einen relativ hohen Durchgrünungsgrad zu erreichen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Im gesamten Geltungsbereich wird die Dachneigung auf 0° bis 25° festgesetzt. Dies entspricht dem allgemeinen Gestaltungsstandard in Gewerbegebieten. Darüber hinaus ist neben der herkömmlichen Dachkonstruktion eine extensive oder intensive Dachbegrünung, wenn gewünscht, möglich.

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

Um den Luftaustausch zwischen den Grundstücken zu gewährleisten, sind seitliche Einzäunungen nur als Maschendraht oder Drahtgitterzäune zulässig. Sie sind mit bodenständigen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Beleuchtete Schriftzüge, filigrane Einzelbuchstaben oder Firmensignets sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 Metern zulässig. Mehrere übereinander angeordnete Schriftzüge sind unzulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht.

Zusätzlich sind Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der L 673 derart ansprechen können, daß die Verkehrssicherheit leidet, nicht zulässig.

5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 673 Hagener Straße im Einmündungsbereich mit der Wannebachstraße (L672).

Die heute noch verampelte Kreuzung wird im Rahmen der Bebauungsplanrealisierung zu einem Kreisverkehr ausgebaut. Vorgesehen ist hier ein Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 35,00 Metern. Im Außenbereich des Kreisels werden kombinierte Fuß- und Radwege in einer Breite von 2,25 vorgesehen.

Die Verkehrsbelastung der Hagener Straße ist der amtlichen landesweiten Verkehrszählung von 1995 entnommen und für das Jahr 2010 mit ca. 13.000 Kfz./d hochgerechnet worden. In der 12. Kalenderwoche 1999 hat das WSBA über Induktionsschleifen eine Verkehrszählung an dem Knotenpunkt Hagener Straße / Wannebachstraße durchgeführt. Als Ergebnis hieraus kann festgehalten werden, daß die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrs gewährleistet ist.

Insgesamt ist sowohl der Ausbaustandard der Hagener Straße als auch der geplante Kreisverkehr geeignet, den zusätzlichen Verkehr des neuen Gewerbegebietes aufzunehmen.

Über den Ausbau der äußeren Erschließung wird eine Vereinbarung zwischen der Stadt Schwerte und dem Straßenbaulastträger geschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße gegenüber der Einmündung der Wannebachstraße in die Hagener Straße.

Sie endet als Stichstraße in einem Wendekreis mit Mittelinsel, so daß das Gewerbegebiet nur durch Ziel- und Quellverkehr frequentiert wird. Sie wird mit einem Straßenquerschnitt von 6,50 Meter, beidseitigen Längsparkstreifen mit Baumanpflanzungen von je 2,50 Meter und 1,50 Meter breiten Gehwegen ausgebaut.

Die Baumanpflanzungen dienen zum einen der Begrünung sowie der Gliederung des Gewerbegebietes. Die Standorte der einzelnen Bäume sind, um die Flexibilität hinsichtlich der Lage von Zufahrten zu erhalten, nicht festgesetzt.

Der vorgesehene Straßenquerschnitt und der Wendekreis mit einem Durchmesser von 32,00 Metern entsprechen den Anforderungen der EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Straßen) für Lastzüge.

Ergänzend zur Erschließungsstraße sieht der Bebauungsplan im östlichen Randbereich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Regenrückhaltebecken einen Fuß- und Radweg vor. Diese fußläufige Verbindung wird zur Erreichung der nahegelegenen Erholungsbereiche erhalten.

Die Zufahrt der vorhandenen Gasreglerstation und die Zufahrt der Stellplätze für die multifunktionale Sportanlage erfolgt ebenfalls über die Gewerbegebieterserschließung,

um auch hier die vorhandene Wohnbebauung Wasserstraße zu entlasten bzw. vor weiteren Belästigungen zu schützen.

Das Plangebiet ist über eine Buslinie auf der Hagener Straße / Wannebachstraße an den ÖPNV angebunden. Haltestellen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Dem ruhenden Verkehr wird durch die Ausweisung von Längsparkstreifen entlang der Erschließungsstraße in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Die nach Landesrecht notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der L 673 ein Zu- und Abfahrtverbot festgesetzt.

5.3 Grün- und Freiflächen

Gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist eine abschließende Bewertung und Regelung des Eingriffes in Natur und Landschaft im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erforderlich.

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

Als anlagebedingte Einwirkungen in den Naturhaushalt bzw. in das Landschaftsbild sind im vorliegenden Planungsfall die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude- und Erschließungsmaßnahmen sowie die Abgrabung zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens zu erwarten. Durch die geplanten Bauvorhaben ist hier vor allem die Überschreitung des derzeit durch den Verlauf der Hagener Straße identifizierten Ortsrandes und somit Schaffung einer südöstlichen Ortseingangs-situation zu nennen. Der Freiraumcharakter des Gebietes geht über in den bebauten Raum gewerblicher Nutzung. Die Kulissenwirkung des nördlichen Waldrandes Wittenkamp wird durch die geplanten Baukörper überwiegend überstellt.

Als betriebsbedingte Einwirkungen sind Licht- und Lärmimmissionen insbesondere im Waldrandbereich zu berücksichtigen.

Für den Naturhaushalt verfolgt der Grünordnungsplan die Zielsetzungen

- Kompensation des bioökologischen Wertverlustes durch Erhöhung der Naturnähe auf verbleibenden Freiflächen innerhalb des Plangebietes.
- Minderung kleinklimatischer Auswirkungen im Umfeld der Erschließung durch Baumpflanzungen.
- Erhebliche Reduzierung möglicher Randeffekte auf den Waldbestand durch Anordnung der Kompensationsmaßnahmen zwischen Baugrenze und Waldrand bzw. den südwestlich angrenzenden Grünlandbereichen.

Hinsichtlich der Aspekte Landschaftsbild ergeben sich die vorrangigen Ziele zur äußeren Eingrünung durch

- Qualifizierte Gestaltung der neuen Ortseingangssituation im Osten des Plangebietes mit Anordnung des Erdbeckens, Bepflanzung der Böschungen und stufenweise Begrünung des umgebenden Randstreifens.
- Dichte Eingrünung des Gebietes zur Wasserstraße durch baumreiche Bepflanzungen.
- Aufgelockerte Begrünung des Pflanzstreifens am Nordrand des Gebietes, ergänzend zur Wirkung der vorhandenen Straßenbegleitgehölze.
- Lockere Begrünung des Südrandes als Teilaufgabe der Kompensationsflächen.

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

Eingrünung westlicher Randbereich zur Wasserstraße.

Die ca. 5 Meter breite Pflanzfläche setzt sich aus Gebüsch mit 15 % Baumartenanteil aus standortgerechten Arten zusammen und dient vor allem der gestalterischen Einbindung des Gebietes zur Wasserstraße.

Eingrünung Nordrand zur Hagener Straße.

Der ca. 5 Meter breite Pflanzstreifen zwischen dem Straßenbegleitgrün L 673 und den gewerblichen Freiflächen im Grundstücksbereich wird mit einigen Pflanzlücken realisiert, um den linearen Charakter etwas zu mildern. Auch hier kommen Gebüsche mit 15 % Baumartenanteil zur Anwendung. Die übrigen Flächen werden mit Landschaftsrasen eingesät.

Eingrünung östlicher Randbereich

Der östliche Randbereich des Plangebietes umfaßt als zukünftige Ortseingangssilhouette südlich der Hagener Straße einen ca. 10 Meter breiten Pflanzstreifen aus Sträuchern mit 10 % Baumanteil und vorgelagerten Laub-Baumgruppen (6 Hochstämme erster Ordnung). Dieses aufgelockerte Pflanzsystem soll eine belebte Abschirmung des Erdbeckens sowie des dahinter liegenden Gewerbegebietes bewirken und eignet sich darüber hinaus als Beitrag zur Kompensation der Zunahme naturferner Standorte (Freiraumanschluß).

Begrünung der gewerblichen Grünflächen

10 % der nicht befestigten Grundstücksflächen werden mit heimischen standortgerechten Gebüschern begrünt. Entlang der Hagener Straße und im Bereich Wasserstraße sowie des Wegeabschnittes “Am Wittenkamp” sind diese Flächen vorrangig straßenseits zu realisieren, um ergänzende Wirkungen zur randlichen Eingrünung zu gewährleisten.

Gleiches gilt für die rückwärtigen Grundstücksteile im südöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes. Diese sind vorrangig zu begrünen, um die Pufferwirkung des geplanten Waldmantelaufbaus zu unterstützen.

Im südwestlichen Randbereich sind solche Vorgaben vorzugsweise in Ergänzung der geplanten Gehölzpflanzungen am Nordrand der Kompensationsfläche vorzusehen.

Baumpflanzungen innerhalb gewerblicher Grünflächen

Zur Gestaltung des Einfahrtbereiches zum Gewerbegebiet sowie zur Ergänzung der geplanten Straßenbaumpflanzungen entlang der Haupteerschließung als Leitlinie der inneren Gestaltung sind auf privaten Freiflächen Laubbaumpflanzungen aus Hochstämmen vorzunehmen.

Straßenbaumpflanzungen entlang der Haupteerschließung

Beidseits der Haupteerschließung erfolgt in ca. 2,5 Meter breiten Pflanzstreifen die wechselseitige Einpflanzung von Laubbaumhochstämmen erster Ordnung. Die ca. 20 bis 30 Meter langen Pflanzabschnitte werden mit bodendeckendem Gehölzen unterpflanzt.

Die Zwischenabschnitte werden wechselseitig als straßenparallele Stellplätze genutzt.

Erdbecken zur Regenrückhaltung

Zur Zwischenspeicherung der aus dem Gebiet abgeleiteten Dachwässer wird am Ostrand des Gebietes ein naturnahes Erdbecken angelegt. Die Sohle wird im Untergrund mit einer Lehmabdichtung versehen und mit Oberboden abgedeckt. Es erfolgt eine Landschaftsrasensaat mit dem Ziel der Entstehung artenreicher Säume. Die Böschungflächen werden darüber hinaus mit einzelnen Gebüschgruppen bepflanzt.

Maßnahmen zur Kompensation im südlichen Randbereich des Gewerbegebietes

Am Südrand des Plangebietes sind zusammenhängende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Diese verfolgen im wesentlichen die Zielsetzungen:

- Aufbau eines mehrstufigen Waldmantels als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Waldrand. Die derzeit unbefriedigende Waldrandsituation wird durch eine gestufte Entwicklung aus einer 5 bis 15 Meter breiten Kraut- und Strauchschicht und einer anschließend 10 bis 15 Meter tiefen lockeren Bestockung ergänzt. Weiterreichende Flächen waldseits mit heimischen Arten des angrenzenden Waldbestandes weitständig begrünt. Die Maßnahme dient zur erheblichen Minderung möglicher Randeffekte des Gewerbegebietes auf den Waldbestand sowie zur Kompensation der Flächenversiegelung / Bebauung.
- Entwicklung einer gegliederten naturnahen Kompensationsfläche im südwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes. Die Maßnahme besteht aus der Ansaat und extensiven Entwicklung einer Wiesenfläche mit Gehölzgruppen sowie Laubbaumhochstämmen in Zweier- und Dreiergruppen, zum Teil mit kleinflächiger Saumentwicklung. Die Maßnahme ist geeignet, die Zunahme naturferner Standorte im Gebiet zu kompensieren und trägt zur gestalterischen Einbindung aus südlicher Blickrichtung bei.

Für die vorgenannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Im nördlichen Planbereich entlang der Hagener Straße bzw. im westlichen Planbereich im Bereich Wasserstraße wird ein 5 Meter breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Gleiches gilt für den östlichen Randbereich zur Schaffung eines neuen Ortseingangsbereiches. Die im Süden bzw. Südosten vorgesehenen Ausgleichsflächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege- und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

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

Die geplanten Maßnahmen sind insgesamt geeignet

- zur Erhöhung der Naturnähe auf derzeit wenig naturnah genutzten Ackerflächen beizutragen,
- Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes in erheblichem Maße zu mindern,
- naturnahe Lebensräume im Waldrand bzw. -anschlußbereich zu schaffen,
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mildern.

Insgesamt verbleibt ein geringes Kompensationsdefizit von 1.900 Punkten. Dies entspricht einem Anteil von 4,05 % des Gesamteingriffs.

Ein weiterer, über die getroffenen Festsetzungen hinausgehender, Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht mehr möglich. Es sind deshalb außerhalb des Bebauungsplangebietes ca. 5.000 m² Ackerfläche zur Waldaufforstung oder andere geeignete Maßnahmen zur Verfügung zustellen, um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen.

Zur Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches wird zwischen dem Kreis Unna -untere Landschaftsbehörde- und der Wirtschaftsförderungs-gesellschaft des Kreises Unna ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

In diesem Vertrag verpflichtet sich die Wirtschaftsförderungsgesellschaft innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (oder nach Erteilung der ersten Baugenehmigung) geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Stadt Schwerte durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein angemessener Geldbetrag für eine zweckentsprechende Verwendung zu leisten.

Durch Abschluß dieses städtebaulichen Vertrages ist ein 100%iger Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erbracht.

Gemäß § 135 a BauGB sind die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach dem Verursacherprinzip grundsätzlich von dem Verursacher des Eingriffs durchzuführen.

Hierfür entstehende Kosten sind der Gemeinde zu erstatten. Dieses setzt jedoch voraus, daß die Kosten auf die zugeordneten Grundstücke verteilt werden können. § 135 b BauGB regelt hierfür entsprechende Verteilungsmaßstäbe.

Die gesamte Realisierung / Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 163 "Nattland" soll durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WFG) des Kreises Unna durchgeführt werden. Somit auch die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Aus diesem Grund wird zwischen der Stadt Schwerte und der WFG Unna ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

In diesem Vertrag wird dann u. a. die Durchführung, Abrechnung und dauerhafte Unterhaltung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Auf eine Zuordnung bzw. Festlegung von Verteilungsmaßstäben kann daher verzichtet werden.

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 Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig sind.

Maßgeblich ist im Planverfahren die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. im Baugenehmigungsverfahren die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, Randbedingungen für die geplante Entwicklung des Gebietes festzulegen. Dabei muß sichergestellt werden, daß an der vorhandenen Bebauung im Entwicklungsbereich des geplanten Gewerbegebietes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten.

Für die Beurteilung wurden folgende Immissionsaufpunkte und Einstufungen bezüglich der Schutzwürdigkeit berücksichtigt:

- Wasserstraße 15 (WA-Gebiet)
- Wasserstraße 4 (WA-Gebiet)
- Am Bahrenkamp 9 /9a (WA- Gebiet)
- Im Ostfeld 15a (GE-Gebiet)
- Schräpperweg 15 (MI-Gebiet)
- Haus Rettelmühle (GE-Gebiet)
- Haus Ruhr (MI-Gebiet)
- Wasserstraße 16 (WR-Gebiet)

Entsprechend den oben angegebenen Gebietseinstufungen gelten nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in Übereinstimmung mit der "TA-Lärm" und der Richtlinie VDI 2058 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" folgende Orientierungswerte für gewerbliche Geräuschimmissionen:

- Reines Wohngebiet (WR)	Tag	50 db(A)	Nacht	35 db(A)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	Tag	55 db(A)	Nacht	40 db(A)
- Mischgebiet (MI)	Tag	60 db(A)	Nacht	45 db(A)
- Gewerbegebiet (GE)	Tag	65 db(A)	Nacht	50 db(A)
- Bezugszeiten	Tag	6:00 – 22:00 h	Nacht	22:00 – 6:00 h

Um auch zukünftig für die o. g. Immissionsaufpunkte die zulässigen Orientierungswerte zu gewährleisten, ist in Anlehnung an den Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 das Plangebiet bezüglich seiner Nutzungen gegliedert und eingeschränkt.

Die Gliederung und Einschränkungen orientieren sich an dem o. g. Abstandserlaß und berücksichtigen dabei die Abstände zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der vorhandenen Nutzung.

Dem notwendigen Immissionsschutz wird hierdurch in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Neben den in den eingeschränkten Gewerbegebieten allgemein zulässigen Anlagen, können gem. § 31 (1) BauGB auch Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dies kann z. B. durch die Begrenzung der Emissionen durch den über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen erreicht werden.

Die Abstandsliste mit den einzelnen Abstandsklassen ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5.5 Altlasten

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche nicht erfaßt. Das Analyseergebnis der Baugrundvoruntersuchung in Bezug auf Altlasten und Tragfähigkeit des Bodens haben ebenfalls keine Hinweise auf Altablagerungen ergeben.

5.6 Entwässerung

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

Im Vorfeld der Planung wurde eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 10^{-7}$ ermittelt.

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässern wäre demnach, wenn überhaupt, nur möglich, wenn das anfallende Regenwasser über die belebte Bodenzone geführt werden könnte, um so den größtmöglichen Reinigungseffekt zu erzielen. So wäre ein ausreichender Schutz für das anstehende Grundwasser gewährleistet.

Da jedoch davon auszugehen ist, das auf der gesamten Fläche in den oberflächennahen Bodenschichten überwiegend die schlecht durchlässigen Schluffe anstehen, ist der Untergrund im Hinblick auf die Einrichtung von Anlagen zur dezentralen Versickerung als nicht geeignet einzustufen. Aus diesem Grund wird das nicht verunreinigte Regenwasser der Dachflächen über ein Regenwasserkanal DN 300 bis DN 1000 einem im östlichen Planbereich liegendem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Auf Grund der zu entwässernden Fläche in einer Größenordnung von ca. 10 ha und einer Regenspende von $r_{15(1)} = 125$ l/s auf den 10-minütigen Regen hochgerechnet, ergibt sich insgesamt ein Rückhaltevolumen von 1.350 cbm.

Diese Größenordnung wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche erreicht. Das Regenrückhaltebecken soll als naturnahes Erdbecken ausgeführt werden. Der Abfluß des Beckens erfolgt über eine offene Grabenführung direkt zum Wannebach.

Das Regenwasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird dem gewerblichen / häuslichen Abwasser über ein Schmutzwasserkanal DN 400 bis DN 700 der vorhandenen öffentlichen Kanalisation der Wasserstraße zugeleitet.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Regenüberlaufbecken Westhofen II (Bruchstaße) der Kläranlage Westhofen zugeführt.

Die Kläranlage Westhofen entspricht nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik, so daß der Ruhrverband einen Anschluß der Abwässer zur Kläranlage

Hagen – Boele vorgesehen hat. Eine Fertigstellung der vorgenannten Vorflut ist bis zum Jahre 2000 zu erwarten, so daß es ab diesem Zeitpunkt keine Probleme mit dem zusätzlichen Abwasser aus dem Gewerbegebiet Nattland geben wird.

5.7 Versorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Telefon kann über die vorhandene technische Infrastruktur, soweit notwendig, erfolgen. Ein notwendiger 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 Baugesetzbuch. Auf Grund der Eigentumsstruktur (großflächiger Privatbesitz) wird durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Unna versucht, eine privatrechtliche Grundstücksregelung zu treffen, so daß zur Realisierung der Planung voraussichtlich keine Umlegung- oder Enteignung erforderlich wird.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. **13,79 ha**
davon entfallen auf:

- öffentliche Verkehrsfläche: 1,28 ha
- Gewerbliche Nutzfläche 7,80 ha
- öffentliche Grünfläche /
Ausgleichsflächen 4,31 ha
- Pflanzgebote
gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB 0,40 ha

8. Kosten

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

Grunderwerb der Flächen für die Erschließung	DM	440.000,00
Herstellung der inneren Erschließung	DM	1.535.000,00
Herstellung der äußeren Erschließung	DM	250.000,00
Herstellung des Schmutz- u. Regenwasserkanals	DM	735.000,00
Herstellung des Regenrückhaltebeckens	DM	500.000,00
Grunderwerb und Herstellung der Ausgleichsflächen	DM	<u>685.000,00</u>
Gesamtkosten	DM	4.145.000,00

Schwerte, 08.11.1999

In Vertretung

K l u g e