

**Stadt Schwerte**

**Bebauungsplan Nr. 166**

**„Wannebachstraße“**

**Begründungstext**

<b><u>Inhalt</u></b>	<b><u>Seite</u></b>
1. Plangebiet	3
2. Bestand	3
3. Planungsanlaß	3
4. Erschließung	4
5. Art der Nutzung	5
6. Ver- und Entsorgung	6
7. Grünordnung, naturschutzrechtliche Belange	7
8. Denkmalpflege	9
9. Immissionsschutz	9
10. Bodenordnung	9
11. Altlasten, Baugrund	9

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt westlich des Siedlungsschwerpunktes Schwerte am Westhofener Kreuz. Es wird im Westen begrenzt von der Autobahnböschung des Zubringers A 45/A 1 und im Osten von der Wannebachstraße ( L 672 ). Diese beiden Begrenzungslinien laufen im Norden spitzwinklig aufeinander zu und enden an der Autobahnbrücke über die Wannebachstraße. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt von der Flurstücksgrenze einer Ackerfläche.

Die Größe des Plangebiets beträgt 11,54 ha.

## **2. Bestand**

Das Plangebiet besteht größtenteils aus Ackerschlägen, die an den Rändern schmale Säume aus Gräsern und Blütenpflanzen aufweisen.

Es wird im Westen begrenzt von der Böschung des Autobahnzubringers, die größtenteils dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist.

Im Osten befindet sich die Wannebachstraße (L 632), die von vereinzelt Bäumen und Strauchwerk gesäumt wird. Südlich des Plangebietes finden sich Ackerfläche und ein Regenrückhaltebecken des Landschaftsverbandes, nördlich grenzt die Autobahnbrücke der A 1 über die Wannebachstraße an.

Das Gebiet wird in Ost- Westrichtung von einem erlenbestandenen Siepen mit Bachlauf gequert, der dicht mit Laubbäumen bestockt ist.

Unterbrochen wird dieses erhaltenswerte Biotop von einem landwirtschaftlichen Weg, unter dem der Bachlauf verrohrt ist.

Ein weiterer zu erhaltender, ehemals geschützter, Landschaftsbestandteil ist eine 50m lange, ca. 16m hohe Sommerlindenallee mit einem Alter von 80- 100 Jahren, die entlang eines asphaltierten Weges stockt. Dieser war in der Vergangenheit eine Gehöftzufahrt, die durch den Bau der Autobahn abgebunden wurde und heute nur noch als Wartungsweg für die Versorgungsträger genutzt wird.

Weiterhin befinden sich auf dem Gelände eine Gasstation ( Schieber, Entlüftung ) und eine Mobilfunkanlage.

## **3. Planungsanlaß**

Die Fläche für das hier geplante Gewerbegebiet wurde aus dem Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Arnsberg für den Teilabschnitt Dortmund- Unna- Hamm (32. Änderung, genehmigt mit Erlaß des MURL vom 23.03.1999) entwickelt.

In der Stadt Schwerte bestand Mitte der 90er Jahre ein erhebliches Defizit an gewerblichen Bauflächen. Hiervon betroffen waren sowohl örtliche Betriebe, die eine

Verlagerung planten, als auch ansiedlungswillige Betriebe von Außerhalb, die meist vergeblich in Schwerte eine Ansiedlungsmöglichkeit suchten. Zunächst war an der Wannebachstraße kein Gewerbegebiet vorgesehen, jedoch hat die Stadt Schwerte von der Bezirksplanungsbehörde aufgrund der städtischen Restriktionen wie Topographie, Nähe zur Ruhraue mit ausgewiesenen Wasserschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten und anderem, die Ausweisung weiterer Flächenentwicklungen als eine Art „Flächenausgleich“ zugestanden bekommen.

Der Flächennutzungsplan für das Plangebiet, mit Darstellung der gewerblichen Baufläche, wurde mit Datum vom 20.03.2001 geändert.

Die Fläche an der Wannebachstraße bietet sich zur Ansiedlung von Gewerbe an, da sie über eine Reihe von Standortqualitäten verfügt. Insbesondere die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz, die Lage an der L 672 (Wannebachstraße), die ausreichende Entfernung zur nächsten Wohnbebauung, die erhebliche Vorbelastung hinsichtlich Verkehrslärm durch die Nähe zum Autobahnkreuz, sowie die Verfügbarkeit der Flächen, sprechen für den Standort.

Die Autobahnen A 45 und A 1 sind zeitgünstig über die Anschlußstelle Schwerte- Ergste zu erreichen.

#### **4. Erschließung**

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Wannebachstraße (L 672), die innere Erschließung wird über einen neu zu bauenden Abzweig von der Wannebachstraße gewährleistet. Der bisher dreiarmlige Knotenpunkt Wannebachstraße/Westhellweg wird zu einem vierarmigen Knoten ausgebaut.

Diese Erschließungsstraße wird 6,50m breit ausgebaut mit beidseitigen 1,50m breiten Gehwegen. Es wird ein einseitiger, im Bereich der erhaltenen Lindenallee unterbrochener Parkstreifen von 3m Breite angelegt.

Einzelparzellen werden bei Bedarf durch von dieser Hauptachse abzweigende Stichstraßen erschlossen.

Die Wannebachstraße muß für das Bauvorhaben nicht baulich verändert werden, durch Markierungen lassen sich die notwendigen Abbiegebeziehungen regeln.

## **5. Art der Nutzung**

Geplant ist eine Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, da das Baugebiet ausschließlich für gewerbetreibende Betriebe erschlossen werden soll.

Die üblicherweise in Gewerbegebieten zugelassenen Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da diese an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend zur Verfügung stehen. Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 50 qm ausgeschlossen, weil im Plangebiet eine Entstehung von größeren Einzelhandelsbetrieben aus städtebaulichen Gründen (Abfluß der Kaufkraft aus den Zentren, Zunahme von Verkehr, unerwünschte Verkehrsströme) nicht zu befürworten ist. Weiterhin wurde festgesetzt, daß in den als GE - festgesetzten Bereichen die nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6, Nr.1 BauNVO unzulässig sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, da es im Einzelfall möglich ist, daß bestimmte Tätigkeiten auch nachts oder an Sonn- und Feiertagen durchgeführt werden müssen.

Insgesamt werden 4,40 ha Gewerbefläche festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt und bleibt somit in den Möglichkeiten der BauNVO. Die GFZ wird bei Dreigeschossigkeit auf 2,4 festgesetzt und im gesamten Gebiet wird eine zulässige Traufhöhe von 10m über Geländehöhe festgesetzt. Maßgeblich ist hier die höchste vorhandene Geländehöhe des vom Gebäude überdeckten Geländes.

Ein Teil der Fläche des Bebauungsplans, insgesamt 2,82 ha, ist vorgesehen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Erhalt des wertvollen erlenbestandenen Siepens mit Bachlauf (dieser bereits ökologisch sehr hochwertige Bereich umfaßt eine Fläche von 1,78ha).

Auch werden private Grünflächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Die im Plan eingetragenen Schutzstreifen der geplanten Hochspannungsleitungen sind von Bebauung freizuhalten. Hier können Parkplätze errichtet, Grünflächen angelegt (ohne Bäume 1. Ordnung) und mobile Lagereinrichtungen (Container) aufgestellt werden.

Folgende Flächenbilanz läßt sich für den Bebauungsplan aufstellen:

Gewerbliche Baufläche: 4,40 ha (inklusive der 1,86ha Fläche im Schutzstreifen der geplanten Hochspannungsleitung)

Flächen für Versorgung (Schotterfläche, Gas): 0,045 ha

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen: 2,82 ha

Verkehrsfläche (Wannebachstraße): 0,36 ha  
Verkehrsfläche (Erschließungsstraße): 0,46ha  
Private Grünfläche mit und ohne Bindung für Bepflanzung: 1,86ha  
Verkehrsgrün: 0,011ha+ 0,47= 0,48ha  
Flächen für RKB, RRB: 0,29 ha  
Öffentliche Grünfläche: 0,82 ha

Die privaten Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen erscheinen mit 1,86ha groß dimensioniert, überdecken jedoch die vorgegebenen Schutzstreifen der Versorgungsleitungen. Hier ist keine Bebauung zulässig, und da diese Flächen den Bebauungsplan rundum umgrenzen, bietet sich hier die Schaffung eines Grüngürtels an.

Die 5- bzw. 10m breiten privaten Grünflächen an den geschützten Landschaftsbestandteilen dienen dem Schutz und der Abgrenzung der Biotope.

Der zu erhaltende Landschaftsbestandteil um den namenlosen Bachlauf wird integriert in die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Das gesamte Gewerbegebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA, daher sind Betriebe ausgeschlossen, die das Grundwasser gefährden. Wegen der relativ hohen Grundwasserstände sind die Gebäude bei tieferer Gründung wasserdicht auszubauen (sog. Weiße Wanne).

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Nach Aussage der hydrogeologischen Untersuchung des Büros Brauckmann vom 23.08.2001 ist eine Versickerung des Dachflächenwassers wegen der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich.

Das Dachflächenwasser wird daher wie das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen inklusive der Erschließungsstraße über ein Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken dem Vorfluter im Plangebiet zugeführt. Das Regenrückhaltebecken mit Klärbecken umfaßt eine Fläche von 0,29ha. Die Regenklärung wird als Stahlbetonbecken gemäß Ministerialblatt „Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ als ständig gefülltes Becken konzipiert. Die Rückhaltung ist als Erdbecken geplant und wird naturnah gestaltet.

Die anfallenden Schmutzwässer der Gewerblichen Betriebe werden über einen zu errichtenden Kanal dem vorhandenen Sammler westlich der Wannebachstraße zugeführt und über das vorhandene Netz der Kläranlage Hagen- Boele zugeleitet.

Wasser- und Stromversorgung werden über das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt.

## **7. Grünordnung, naturschutzrechtliche Belange**

Das Bebauungsplangebiet wird durch zwei Grünstreifen (erhaltenswerte Biotope) unterteilt.

Entlang eines Siepens befindet sich ein Eichen- Erlenwäldchen und an einem früheren, heute durch die Autobahn durchschnittenen Weg, stockt eine Lindenallee. Beide Biotope sind aufgrund ihrer Seltenheit, aber auch wegen ihrer Bedeutung, die ihnen im Biotopverbundsystem zukommt, schützenswert. Aus diesem Grunde werden sie jeweils zu den Gewerbeflächen hin durch einen 5- 10m breiten Grünstreifen, der dicht mit standortgerechten heimischen Sträuchern bepflanzt wird und der eine Pufferzone zum Gewerbegebiet darstellt, geschützt.

Der Bewuchs auf der Autobahnböschung, westlich im Planbereich, stellt einen natürlichen Sichtschutz dar. Die Gehölze werden von der Baumaßnahme nicht berührt und bleiben erhalten. Für die Entwässerungsanlagen im Zuge des Ausbaues der A1 wurde ein 4700m<sup>2</sup> großer Bereich im Anschluß an die Autobahn als Verkehrsgrün dargestellt.

Der im Anschluß daran ausgewiesene private Grünstreifen wird geprägt von den Schutzstreifen um die Gasleitung. Diese Schutzstreifen sind von jeglicher künstlich eingebrachter Bepflanzung auszunehmen. Die natürliche Sukzession kann hier zugelassen werden bis zu einer Endwuchshöhe der Sträucher und Bäume von 1,50m (weil die Wurzeln dann auch etwa 1,50m tief in die Erde reichen und bei noch tiefer wurzelnden Pflanzen die Leitungen beschädigt werden könnten).

Zwischen den Schutzstreifen der geplanten Hochspannungsleitung und der Gasleitung wird auf 1300m<sup>2</sup> Fläche eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorgenommen. Im Bereich des Schutzstreifens um die Hochspannungsleitung ist als Endstadium der Vegetation lediglich lockerer Strauchbewuchs zulässig.

Bepflanzt werden außerdem die privaten Grünstreifen parallel der erhaltenswerten Lindenallee. Diese Grünstreifen werden dicht mit heimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von 1m x 1m angelegt. Vor Umsetzung der Bepflanzung wird der Grünzug mit Landschaftsrasen entsprechend der RSM (Regelsaatgutmischung) 7.1.2. eingesät.

Ein drei Meter breiter Pflanzstreifen verläuft parallel der geplanten Erschließungsstraße. Hier sind Bäume 2. Ordnung und Sträucher nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu pflanzen.

Die zu verwendenden Pflanzenarten für die privaten Grünflächen sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan näher erläutert.

Im Bebauungsplan ist eine 2,82 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt, wovon 1,78ha bereits ökologisch sehr hochwertig sind.

Im Anschluß an die östlich der Wannebachstraße vorhandenen Aufforstungsflächen mit zahlreichen Jungbäumen, wird diese Fläche für das Biotopverbundsystem eine hohe Bedeutung erlangen.

Grundsätzlich ist geplant, die Fläche, die an den reich bestockten Vorfluter angrenzt, der Sukzession zu überlassen. Als Initialpflanzung wird eine Feldgehölzinsel von 500m<sup>2</sup> Größe angelegt. Diese wird im Pflanzabstand 1m x 1m mit heimischen Laubholzarten bepflanzt. Von hier aus werden sich die Pflanzen in der Fläche ausbreiten.

Weiterhin werden auf der Fläche acht hochstämmige Stieleichen angepflanzt. Diese dienen als Ansitzwarten für Greifvögel und Trittsteinbiotop für andere Vertreter der Avifauna.

Um das Regenrückhaltebecken, das als Erdbecken gestaltet wird, in die Landschaft einzubinden, wird es mit Sträuchern bepflanzt.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 3,1 ha Größe aufgeforstet, bzw. mit einem Sukzessionsstreifen versehen. Die Fläche befindet sich zwischen dem Wannebach und der Straße „Zum Prinzenwäldchen“. Hier wird im Anschluß an einen bestehenden Wald eine Aufforstung mit Rotbuche und Vogelkirsche vorgenommen. Ein 40m breiter Sukzessionsstreifen, der regelmäßig gemäht wird, bildet den Übergang zur Wohnbebauung.

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der auch die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung beinhaltet.

Bei der Planung wurde das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 27.01.2001 beachtet. Gemäß § 3 UVPG gilt dieses Gesetz für die in Anlage 1 aufgeführten Vorhaben. Nach Nr. 18.7 der Anlage 1 ist für Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird und die eine überbaubare Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000m<sup>2</sup> aufweisen, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG durchzuführen.

Diese allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles wurde im Februar 2002 durch das Büro Prof. Pridik und Freese, Marl, durchgeführt, und kommt zu dem Schluß, daß keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, da das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hat, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

## **8. Denkmalpflege**

Innerhalb des Plangebiets sind keine geschützten Denkmale vorhanden. Sollten bei Feldarbeiten Anzeichen von kulturgeschichtlichen Bodenfunden, oder Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, so wird die zuständige Denkmalbehörde unverzüglich benachrichtigt.

## **9. Immissionsschutz**

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet soll nur nicht erheblich belästigendes Gewerbe untergebracht werden.

Regelungsbedarf für den Immissionsschutz besteht diesbezüglich nicht.

Im Bereich zwischen den Schutzstreifen der geplanten 380KV- Leitung und einer Abstandslinie von 40m zur Leitungsachse sind bauliche Anlagen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, und Arbeitsplätze im Freien, durch geeignete bauliche Maßnahmen vor elektromagnetischer Strahlung der Leitung zu schützen, die die zulässigen Grenzwerte überschreitet.

## **10. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht geplant.

## **11. Altlasten, Baugrund**

Mit dem Vorkommen von Altlasten im Planbereich ist nicht zu rechnen, da die Flächen in der Vergangenheit stets landwirtschaftlich genutzt wurden.

Im Altlastenkataster des Kreises Unna ist das Plangebiet nicht als Verdachtsfläche ausgewiesen.

Aufgestellt,

Schwerte, den

Der Bürgermeister

Menden, den 14.01.2003

Für die Planung  
Dipl. Ing. W. Hagen