

**Bebauungsplan Nr. 173  
"Am Gartenbad"**

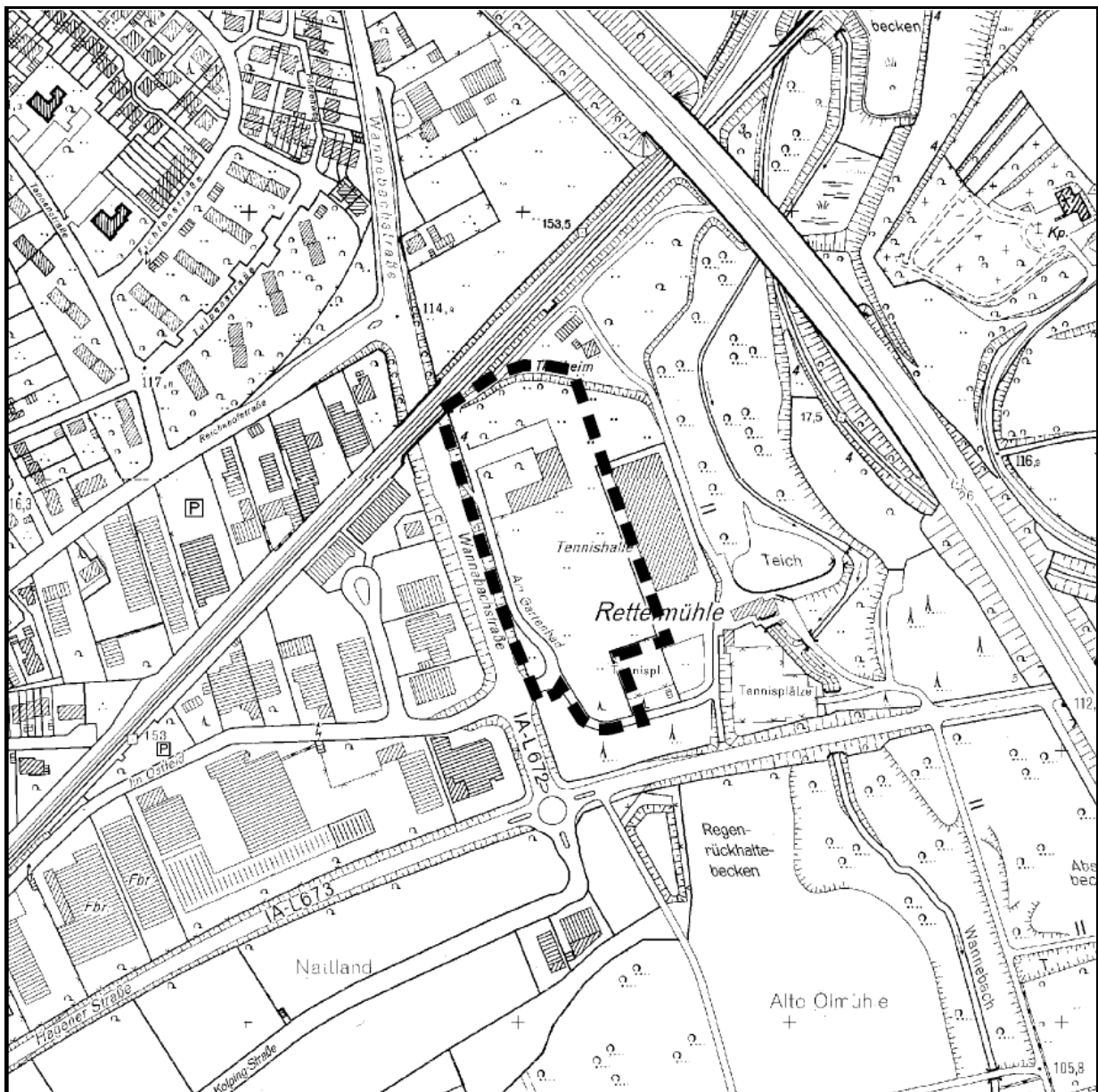
**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

<b>Titel und Inhaltsverzeichnis</b>	<b>1</b>
<b>Lage, räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>Übersichtsplan M. 1:5000.....</b>	<b>2</b>
<b>Vorhandene Nutzung und Topographie .....</b>	<b>3</b>
<b>Anlass, Erfordernis, Ziele und Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>Anlass.....</b>	<b>3</b>
<b>Erfordernis .....</b>	<b>3</b>
<b>Ziele .....</b>	<b>4</b>
<b>Verfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>Entwicklung aus Flächennutzungsplan.....</b>	<b>4</b>
<b>Wasser-, Boden-, Denkmal- und Landschaftsschutz, Altlasten .....</b>	<b>5</b>
<b>Wasserschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>Bodenschutz und Altlasten .....</b>	<b>5</b>
<b>Bodendenkmal.....</b>	<b>6</b>
<b>Landschaftsschutz .....</b>	<b>6</b>
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>Gewerbegebiet.....</b>	<b>6</b>
<b>Private Grünfläche -Festplatz.....</b>	<b>7</b>
<b>Verkehrsflächen, Abwässer, Versorgung.....</b>	<b>9</b>
<b>öffentliche Verkehrsflächen.....</b>	<b>9</b>
<b>Abwässer.....</b>	<b>9</b>
<b>Versorgung .....</b>	<b>11</b>
<b>Schallimmissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>Eingriff und Ausgleich .....</b>	<b>12</b>
<b>Realisierung der Planung, Flächen und Kosten .....</b>	<b>12</b>

## Lage, räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Westhofen zwischen Wannebachstraße, Fußweg südlich der Bahn, Tierheimgrundstück, Tennishalle und Tennisplatz. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem folgenden Übersichtsplan. Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich auf die im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke und hat eine Flächengröße von rd. 2 ha.

## Übersichtsplan M. 1:5000



## **Vorhandene Nutzung und Topographie**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes Westhofen und ist heute geprägt durch die Brache des ehemaligen Hallenbades (1968-1993) und die im Osten benachbarte Tennishalle (1977). Im Norden bis zur Bahntrasse sind Laubbaumbestände und im Süden Fichtenwald vorhanden. Die ehemalige Stellplatzanlage ist nördlich und südlich durch eine Ahornbaumreihe eingefasst. Zur westlich anschließenden Wannebachstraße (L 672) trennt das Plangebiet hier eine 11 bis 14m breite, zum Teil stark mit Gehölzen bewachsene Böschung mit einem Höhenunterschied bis zu 5 m. Da seit der Bestandsaufnahme für den aufgehobenen VE-Plan Nr. 2 "Rettelmühle" starke Veränderungen (Abholzungen, Gebäudeabbrüche) in der Fläche und deren Umgebung erfolgt sind, war ein Feldvergleich der Topografischen Katastergrundlage erforderlich.

Unter dem Gelände befinden sich Reste des Schwimmbeckens des ehemaligen Hallenbades und Kellerbauteile des ehemaligen Umkleidetракtes. Durch die ehemaligen Nutzungen von Parkplätzen, Eingangsbereich und Gebäude ist eine Fläche von annähernd 3.000 m<sup>2</sup> versiegelt worden. Der Tennisplatz im Südosten wird durch einen bepflanzten Wall begrenzt. Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes verlaufen in Waldrandnähe unterirdische Hauptversorgungsleitungen der Dortmunder Energie und Wasserversorgung (DEW) und der Stadtwerke Schwerte (SWS) sowie Abwasserleitungen der Stadtentwässerung Schwerte (SEG). Östlich außerhalb des Plangebietes erstreckt sich bis zur Autobahn das Landschaftsschutzgebiet mit dem Wannebachtal.

## **Anlass, Erfordernis, Ziele und Verfahren**

### **Anlass**

Nach der Stilllegung des ehemaligen Gartenbades im Oktober 1993 hat die Immobilie bis zum Abriss der Gebäude im Mai 2006 eine für den Standort eher negative Entwicklung durchlaufen. Die bisherigen Vermarktungsbemühungen der LEG auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes für einen Handwerkerhof oder die Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe mit Schaffung einer neuen Planungsgrundlage waren gescheitert. Die Entwicklung des Standortes hat in der Stadt Schwerte weiterhin einen hohen Stellenwert. Wegen seiner guten Verkehrslage besteht nach wie vor ein erhebliches Interesse an einer städtebaulich sinnvollen Nutzung. Daher soll die brachgefallene, wertvolle städtische Ressource nunmehr durch eine neue planungsrechtliche Grundlage als Angebotsplanung gesichert und ihre Entwicklung damit nachhaltig gelenkt und gefördert werden.

### **Erfordernis**

Für die Stadt Schwerte und damit auch für den Standort Am Gartenbad wurde durch die Technopark Schwerte GmbH ein höherer Bedarf an kleineren Gewerbeflächen festgestellt. Diese sind in Schwerte kurzfristig nicht geeignet darstellbar. Auswertungen der Unternehmerantworten ergaben, dass ca. 34% von ihnen eine Betriebsgrundstücksfläche von weniger als 1.000m<sup>2</sup> nutzen. Im Rahmen des Projektes SHR (Standortinitiative Handwerk Ruhrgebiet) der Handwerkskammern des Ruhrgebietes zur Entwicklung von Handwerker- und Gewerbezentren in den Jahren 2003 und 2004 wurden Gewerbebetrieben Grundstücke und Betriebshallen kostengünstig angeboten. Auch hier ergab eine Auswertung der Nachfragen, dass vor allem kleine Grundstücke unter 1.000 m<sup>2</sup> gesucht wurden.

Des Weiteren soll, nach den langjährigen Bemühungen der "Schützenbürgerwehr Freiheit Westhofen", im nördlichen Bereich eine Fläche für einen Festplatz planungsrechtlich etabliert werden. Der Standort stellt sich für das traditionelle Schützenbrauchtum hier, im Vergleich mit innerörtlichen Lagen, erheblich konfliktfreier dar, weil in der Nachbarschaft keine immis-

sionsempfindlichen Nutzungen bestehen und damit auf Dauer eine Lösung für einen Festplatzstandort angeboten werden kann. Diese Fläche ermöglicht darüber hinaus einem kleineren Zirkus Quartier für die Dauer seines Gastspieles und Schaustellern die Gelegenheit zur Unterbringung ihrer Wohnwagen und PKW.

## **Ziele**

Aufgrund der Lage und Struktur des Gebietes, seiner Umgebung sowie der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, der hier gewerbliche Baufläche darstellt, bietet es sich an, auf der ca. 2 ha großen Fläche u.a. kleinteiliges Gewerbe anzusiedeln. Dabei kann die vorhandene Erschließung mit der Straße Am Gartenbad genutzt und ggf. zwecks Anbindung weiterer Flächen ergänzt werden. Je nach Nachfrage am Markt kann durch individuelle Teilung des Baulandes den jeweiligen Bedürfnissen von ansiedlungswilligen Betrieben entsprochen werden.

Die Planung einer Grünfläche für den Festplatz im nördlichen Drittel des Plangebietes wird die bisher provisorischen und konflikträchtigen Übergangsstandorte in der Nachbarschaft von Wohnbebauung ersetzen. Dies verschafft dem Schützenverein zu einem gesicherten Standort zur Pflege des Brauchtums auch für gesamten Ortsteil Westhofen und verhilft zugleich zu einer entspannten lärmtechnischen Situation bei Schützenfesten und anderen ortsteilspezifischen Veranstaltungen.

Die Fläche zwischen der Tennishalle und Tierheim soll dem dortigen Schwerter Tierheim u.a. als Hundetrainingsplatz zugeordnet werden. Einer weiteren planerischen Sicherung durch die Bauleitplanung bedarf es nicht, weil das Tierheim im sog. Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch bereits privilegiert ist und die Flächenerweiterung sofort realisiert werden kann.

## **Verfahren**

Die hier geplante Umnutzung der Fläche mit einer Nachverdichtung durch gewerbliche Bebauung und einen Festplatz ist im planungsrechtlichen Sinne ein typisches Kriterium der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB und ermöglicht die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren.

Wie im vereinfachten Verfahren wird darin von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und dem Monitoring abgesehen, wenn die Größe der bebaubaren Grundfläche wie hier 7.660 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. In der Bekanntmachung wird dargelegt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

## **Entwicklung aus Flächennutzungsplan**

### **Gewerbliche Baufläche – Grünfläche**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hier ausschließlich gewerbliche Baufläche dar. Der neu aufzustellende B-Plan ist aufgrund seiner räumlich überwiegenden Festsetzung von Gewerbegebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes zur Aufnahme der Grünfläche mit entsprechendem Verfahren ist nicht erforderlich. Sie wird nach Abschluss dieses Verfahrens durch eine redaktionelle Berichtigung mit Hinweis auf den Bebauungsplan Nr. 173 (bei Rechtskraft) ersetzt.

Die Änderung in Grünfläche mit den Zweckbindungen -Festplatz- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und -Hundetraining- für das Tierheim in den benachbarten Außenbereichsflächen fügt sich konfliktfrei in die Nachbarschaft der nördlich dargestellten Grünflächen und deren Nutzungen ein.

## **Wasser-, Boden-, Denkmal- und Landschaftsschutz, Altlasten**

### **Wasserschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone W III A. Darin sind nur wenige güteüberwachte industrielle Reststoffe oder Bodenmaterialien für den Einsatz im Straßenbau und im Erdbau zugelassen. Für die Verwertung von Sekundärbaustoffen ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis seitens des Kreises Unna - Fachbereich Natur und Umwelt – zu beantragen.

### **Bodenschutz und Altlasten**

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegen nach dem Altlastenkataster des Kreises Unna keine Verdachtsflächen. Der Planbereich liegt nach den Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Es wird der Hinweis gegeben, dass bei Auffälligkeiten des Bodenaushubes unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Schwerte zu verständigen ist.

Es ist nicht auszuschließen, dass die vorhandenen Befestigungen der Verkehrsflächen nach heutigen Standards Altlasten enthalten und kostenträchtige Entsorgungen auslösen können. Spätestens in der Realisierung des Straßenausbaues sind nach Bedarf durch Probebohrungen oder Baggerschürfe hierzu nähere Untersuchungen zu veranlassen. Ferner ist davon auszugehen, dass im Bereich des ehemaligen Hallenbades unterirdische Reste der Stahlbetonwanne des Schwimmbeckens und anderer Kellerbauteile bestehen, die nach dem Abriss der Schwimmhalle und des Umkleidetraktes (Mai 2006) mit dem Abbruchmaterial verfüllt wurden. Die Umrisse der ehemaligen Kellerbauteile sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Beim Abbruch wurden Trennung, Verwertung, Entsorgung und umweltgerechte Aufbereitung von den zuständigen Behörden des Kreises Unna und der Stadt Schwerte als Auflagen der Abbruchgenehmigung gemacht. Es ist davon auszugehen, dass die LEG als Eigentümerin und Antragstellerin ordnungsgemäß gehandelt hat. Damit ist zu unterstellen, dass beim Abbruch des Gartenbades bauordnungsbehördlich den Vorschriften entsprechend gehandelt wurde und keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vorliegen.

Die BRG Rummel, Gröblichhoff und Partner GmbH hatte im April 1995 im Auftrage der Landesentwicklungsgesellschaft ein Baugrundgutachten und im April 1996 einen gutachterlichen Bericht zur Ermittlung der Durchlässigkeitsbeiwerte vorgelegt, die seinerzeit Grundlage der Planung für den Handwerkerhof (VE-Plan Nr. 2) waren. Danach wurden 25 Bohr- oder Rammkernsondierungen bis zu 6 m Tiefe niedergebracht und deren Profile ausgewertet. Anschüttungsmaterialien wurden demzufolge nur lokal im Bereich des ehemaligen Straßenverlaufes im Süden und am Hallenbad erbohrt. Die Anschüttung setzt sich aus arttypischem Material zur Herstellung einer Tragschicht (Kiese) bzw. zum Niveaueausgleich (Schluffe) zusammen. Eine Gefährdung durch schädliche Bodeninhaltsstoffe war danach nicht ableitbar. Hinsichtlich der hydrogeologischen Verhältnisse liefert das Gutachten den Hinweis, dass Grund-/Schichtwasser bzw. Staunässe während der Geländearbeiten nicht angetroffen wurde. An den örtlichen Bodenverhältnissen hat sich im Geltungsbereich mit Ausnahme des lokalen Gebäudeabbruches des Hallenbades und der Beseitigung von Gehölzen nichts ge-

ändert. Die vorliegenden Gutachten werden daher weiterhin als Grundlage der Planung verwendet.

### **Bodendenkmal**

Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Sollten bei Bodeneingriffen alte Mauern, Gräben, Einzelfunde oder Besonderheiten in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten aber auch Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden, ist dies der unteren Denkmalbehörde der Stadt Schwerte oder dem LWL- Archäologie für Westfalen in Olpe unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

### **Landschaftsschutz**

Die nördlich vorhandenen zusammenhängenden Gehölzbestände sollen weitestgehend erhalten werden. Außerhalb des Plangebietes erstreckt sich im Osten bis zur Autobahn das Landschaftsschutzgebiet mit dem Wannebachtal und Waldflächen. Ein Teil dieser Waldflächen befindet sich im Süden des Plangebietes auf dem Flurstück 2505. Dieser Bestand wird durch die Festsetzung entsprechend planungsrechtlich bestätigt. Aus den einschlägigen Gesetzen (Bundeswaldgesetz und Landesforstgesetz) sind Abstände einer geplanten Bebauung zum Wald nicht herzuleiten. Die BauONRW bestimmt in § 43, dass Feuerungsanlagen den Abstand von 100 m nur unterschreiten dürfen, wenn gewährleistet ist, dass keine Waldbrandgefahr entsteht.

Seit der Bestandsaufnahme für den aufgehobenen VE-Plan "Rettelmühle" sind im Plangebiet und seiner Umgebung starke Veränderungen (Abholzungen, Abbrüche) erfolgt.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Gewerbegebiet**

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Schwerte konzentriert sich nach der Recherche der Technopark Schwerte GmbH eindeutig auf kleinere Grundstücksflächen. So ergaben Unternehmerbefragungen in 2003/2004, dass ca. 34% von ihnen eine Betriebsgrundstücksfläche von weniger als 1.000m<sup>2</sup> nutzen.

Aufgrund der Lage und Struktur des Gebietes mit den Lärmvorbelastungen aus der näheren Umgebung sowie der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, der hier gewerbliche Baufläche darstellt, bietet es sich ebenfalls an, u.a. Gewerbe auf kleinteiliger Grundstücksstruktur anzusiedeln. Die gewählte Baugebietskategorie entspricht somit der zweckmäßigen Zuordnung von Bedarf, Nutzung und Umfeld. Aus den ermittelten Bedürfnissen für kleinere Gewerbeeinheiten wird im Entwurf eine unverbindliche Teilung mit 8 Grundstücken vorgeschlagen. Dabei können je nach Lage Baugrundstücke mit rd. 1000 m<sup>2</sup> und größer entstehen oder modularartig vergrößert werden. Das Gewerbebauland im Süden des Plangebietes erstreckt sich über eine Fläche von rd. 9.575 m<sup>2</sup>. Bei einer durchschnittlichen GRZ von 0,8 werden einschließlich der Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen etwa 7.660 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche entstehen.

Grundsätzlich wurden die Baugrenzen zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke und Planungsfreiheit der Erwerber, bis auf geringe Abstände zu den Erschließungsflächen, über die gesamte Fläche des Baugebietes festgesetzt. Eine Ausnahme bildet lediglich der größere Abstand im Süden aufgrund der dortigen Wasserleitung der SWS, des Walles um die Tennisanlage und von Waldbrand- und Windbruchgefahren in der Nähe zum Wald.

Wegen der unterirdischen Reste der Stahlbetonwanne des Schwimmbeckens und anderer Kellerbauteile ist die Bebaubarkeit im nördlichen Bereich des GE-Gebietes nur bedingt möglich. Hier kann es im Bereich der im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichneten Umrisse bei Gründungsarbeiten zu baulichen Erschwernissen kommen. Da eine Überbauung der

Flächen jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, sind die Baugrenzen hier nicht zurückgenommen worden.

Analog der festgesetzten Baugrenzen wird zwecks maximaler Nutzbarkeit die Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird, dem Charakter des Gebietes in der Umgebung entsprechend, auf II begrenzt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 wird in diesem Zusammenhang als ausreichend erachtet.

Die in west-östlicher Richtung südlich des ehemaligen Hallenbades verlaufende Gasleitung der SWS soll bei einem vertretbaren Kostenrahmen an die südliche Grenze der geplanten Grünfläche (Festplatz) verlegt werden, da andernfalls die nördliche Fläche wegen der Leitungssicherung zerschnitten und rd. 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von einer Bebaubarkeit ausgenommen werden müssten. Dies hätte neben der Nutzbarkeit auch Auswirkungen auf eine ungünstigere Teilung der potentiellen Grundstücke.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen in Abhängigkeit der Betriebsart und -größe ist auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen.

#### Einzelhandel

In GE-Gebieten ist gemäß der BauNVO großflächiger Einzelhandel zwar ausgeschlossen, nicht jedoch die Einzelhandelsnutzung generell. Ein wesentliches Ziel des von der Stadt Schwerte beschlossenen Einzelhandelsgutachtens mit seinem Zentrenkonzept ist die Steuerung des Einzelhandels, um die bestehenden Versorgungsstrukturen neben der Innenstadt auch in den Ortsteilen zu sichern und zu stärken.

Das Plangebiet stellt im Sinne des Zentrenkonzeptes einen nicht integrierten Standort dar. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen bei gleichzeitiger Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche sollen daher im Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ausgeschlossen werden. Nicht jedoch Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliederten Kfz- und/oder Caravanverkauf bzw. -zubehörverkauf sowie Einzelhandel mit Booten und Zubehör wie auch Handel mit Bau- und Brennstoffen, weil diese Betriebe keine Konkurrenz gegenüber den Versorgungszentren darstellen und zudem aus Gründen des Lärmschutzes und der Logistik eher in Gewerbegebieten angesiedelt werden sollten. Darüber hinaus kann die Steuerung dieser Ziele durch den Verkauf der Grundstücke durch die Stadt Schwerte ergänzt werden.

#### Betriebswohnen

Im GE-Gebiet ist betriebsbedingtes Wohnen zulässig. Das privilegierte Wohnen ist jedoch an gesetzliche Bestimmungen gebunden, wonach die Wohnung oder das Wohnhaus dem Betrieb zuzuordnen ist und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss. Diese Regelung erlaubt der prüfenden Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei der Genehmigung Einfluss auf die räumlich funktionalen Zusammenhänge auf dem konkreten Betriebsgrundstück zu nehmen. Zudem sollen die Betriebswohnungen hier nur für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig sein. In Anbetracht der räumlichen Struktur des geplanten GE-Gebietes und der Ziele, aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Wirtschaftsförderung, hier kleinteilige Betriebsgrundstücke an den Markt zu bringen, ist eine Teilung der Bauflächen zwischen Wohnen und Gewerbe in der Angebotsplanung nicht sinnvoll. Sollte eine Teilung des Betriebsgrundstückes von der Wohnnutzung nicht zu versagen sein, ist die Zusammengehörigkeit von Wohnung und Betrieb durch Baulast zu sichern.

#### **Private Grünfläche -Festplatz**

Nach den langjährigen Bemühungen der "Schützenbürgerwehr Freiheit Westhofen" nach einem sicheren Standort, soll im nördlichen Bereich eine Fläche in der Größe von ca. 5.765 m<sup>2</sup> für einen Festplatz planungsrechtlich etabliert werden.

Der Standort stellt sich für das traditionelle Schützenbrauchtum hier, im Vergleich mit innerörtlichen, wohnungsnahen Lagen, erheblich konfliktfreier dar, weil in der Nachbarschaft keine immissionsempfindlichen Nutzungen bestehen und damit auf Dauer eine Lösung für einen

Festplatzstandort angeboten werden kann. Diese Fläche ermöglicht darüber hinaus einem kleineren Zirkus Quartier für die rund einwöchige Dauer seines jährlichen Gastspiels in Schwerte und Platz für andere ortsteilspezifische Veranstaltungen.

Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche mit der Zweckbindung -Festplatz- (Schützenfest, Zirkus), da die bauliche und sonstige Inanspruchnahme durch Veranstaltungszelte, Bier- und Imbissstände und sonstige jahrmarktähnliche Anlagen zeitlich befristet (Schützenfest nur alle 4 Jahre für eine Woche) stattfindet und daher als gering einzustufen ist. Sporadisch, etwa jährlich ein Zirkus und zweimal jährlich für rd. eine Woche können hier weitere Zwischennutzungen z.B. durch Abstellen von PKW, Wohnwagen und vereinzelt Zugmaschinen von Schaustellern der Schwerter Kirmes erfolgen.

Der Öffentlichkeit ist diese Fläche ansonsten nicht ständig zugänglich. Die allgemeine Wohnnutzung ist hier ausgeschlossen. Die Einzelheiten der Nutzungsmodalitäten einschließlich der Instandhaltung werden in einem Gestattungsvertrag zwischen der Stadt und dem Förderverein Schützenbürgerwehr Freiheit Westhofen e. V. sowie der Schützen-Bürgerwehr der Freiheit Westhofen Anno 1028 zu regeln sein. Darin ist ebenfalls aufzunehmen, dass bei Veranstaltungen auf der Festplatzfläche eine geordnete und behördlich abgestimmte Unterbringung der Besucherstellplätze erfolgt.

Die nördlich vorhandenen zusammenhängenden Gehölzbestände sollen weitestgehend erhalten werden. Der im nördlichen Grundstücksbereich von West nach Ost vorhandene Gehölzbestand in einer Tiefe von 5 bis 15 m wird daher in die Grünfläche als erhaltenswert integriert.

Die städtischen Abwasserleitungen (Schmutz- und Niederschlagswasser) sind planungsrechtlich durch Flächen für Leitungsrechte gesichert, da eine Verlegung aufgrund der künftigen Nutzung nicht erforderlich ist und kaum vertretbare Kosten verursachen würde. Die Verlegung der 100er Gasleitung der Schwerter Stadtwerke an die südliche Grenze der Grünfläche ist sinnvoll, weil sie hier für die geplanten Nutzungen kaum Beeinträchtigungen darstellt. In der Gesamtfläche enthalten ist auch die zugunsten der Wassertransportleitung der DEW festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht.

Den geplanten Festplatz und die Wannebachstraße (L 672) trennt hier eine 11 bis 14m breite, zum Teil stark mit Gehölzen bewachsene Böschung mit einem Höhenunterschied von bis zu 1m. Ein direkter Zugang von der Wannebachstraße für Fußgänger ist über eine in der Böschung vorhandene und städtischerseits instand zu setzende schmale Treppenanlage möglich. Böschungsfäche und Treppenanlage sind liegenschaftsrechtlich im Eigentum des Landes NRW und liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Erhöhte Anforderungen aus Verkehrssicherheitsbelangen an die künftigen Nutzungen werden nicht gesehen. Die Forderung von Landesbetrieb Straßenbau NRW nach Sicherung der Festplatzfläche durch eine nicht übersteigbare Zaunanlage wird daher als unverhältnismäßig gesehen. Eine Einfriedung der Anlage steht im Ermessen der künftigen Betreiber.

Unter dem alten Parkplatz sind Regen- und Schmutzwasserleitungen vorhanden. Die dort befindlichen Ahornbäume mit Stammdurchmessern von bis zu 0,50 m sind mit der künftigen Nutzung z.B. der Aufstellung eines 25x60 m umfassenden Schützenszeltes nicht vereinbar und daher zu fällen.

Die Unterbringung notwendiger Stellplätze für die Festplatzfläche soll auf dem Grundstück erfolgen und kann u.a. auf der bestehenden Fläche der umzuwidmenden Straßenparzelle Am Gartenbad erfolgen. Je nach Bedarf kann dort eine Parallel- oder Senkrechtaufstellung angeordnet werden.



## Verkehrsflächen, Abwässer, Versorgung

### Öffentliche Verkehrsflächen

Für die verkehrliche Anbindung kann die vorhandene Erschließung mit der Straße Am Gartenbad genutzt werden. Die Breite des Flurstückes ist für den Begegnungsverkehr LKW/LKW ausreichend. Sie soll um die Festplatztiefe gekürzt und weiterhin als Stichstraße mit neuem Wendeplatz u.a. für Müllfahrzeuge sowie öffentliche Besucherstellplätze am Wendehammer und im Verkehrsgrün des Einmündungsbereiches auf eine Fläche von rd. 1920 m<sup>2</sup> ausgebaut werden. Auf einen zusätzlichen separaten Gehsteig wird angesichts der geplanten Nutzungen und des daraus zu erwartenden Verkehrsaufkommens verzichtet.

An der Einmündung der Straße Am Gartenbad auf die Wannebachstraße (L 672) müssen keine Veränderungen vorgenommen werden. Dort besteht mit der gegenüberliegenden Einmündung Im Ostfeld ein leistungsfähiger Kreuzungsbereich mit Linksabbiegespuren. In Relation zum Gewerbegebiet an der Straße Im Ostfeld wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus max. 8 kleineren Gewerbebetrieben als gering eingestuft. Schützenfeste werden hier nur alle 4 Jahre, Zirkus einmal jährlich durchgeführt. Die Gesamtbelastung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens dürfte, abgesehen von einzelnen Neubauphasen, kaum höher einzustufen sein, als die aus den vorhandenen Nutzungen von Tennishalle, Tennisverein, Restaurant und dem ehemaligen Hallenbad. Eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung, wie von Landesbetrieb Straßenbau NRW gefordert, wird daher zunächst nicht für erforderlich gehalten.

Zwecks Anbindung der hinterliegenden Baugrundstücksflächen soll eine ergänzende innere Erschließung in Abhängigkeit der Grundstücksteilung durch eine Ringerschließung erfolgen, die aufgrund des hier als gering einzustufenden Verkehrsaufkommens flächensparend im Einrichtungsverkehr geplant ist. Die Konzeption der festgesetzten Verkehrsfläche geht von einer Andienung durch LKW mit Anhänger aus und ist im Entwurf in Abhängigkeit einer Teilung von max. 8 Gewerbegrundstücken erfolgt. Andienungsverkehre erreichen damit jedes denkbare Grundstücksmodul.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine zentrale Versickerungsmulde zur Niederschlagswasserbeseitigung geplant. In diese Anlage soll das gesamte Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet schadlos entsorgt werden. Um alle Bau- bzw. Grundstücksflächen für diesen Zweck dort anschließen zu können, sind in Verlängerung der geplanten Erschließungsanlagen Flächen für Leitungsrechte festgesetzt worden.

Stellplatzflächen der Gewerbebetriebe sind auf den Betriebsgrundstücken unterzubringen. Entsprechendes gilt für den Festplatz.

Wegen der geplanten Einziehung des nördlichen Abschnittes der Straßenverkehrsfläche Am Gartenbad für die künftige Festplatznutzung, wird die Fußwegeverbindung nach Norden und Osten entlang der Bahntrasse nicht mehr möglich. Die Treppenanlage zwischen Wannebachstraße und Am Gartenbad soll zur fußläufigen Erreichbarkeit instandgesetzt werden.

### Abwässer

#### Schmutzwasser

Nach den Darstellungen des Abwasserbeseitigungskonzeptes, des Generalentwässerungsplanes der Stadt Schwerte sowie der Schmutzfrachtberechnung des Ruhrverbandes ist der geplante Baubereich entwässerungstechnisch berücksichtigt worden.

Aus dem Kreuzungsbereich Wannebachstraße/Reichshofstraße mit dem dortigen Regenüberlaufbecken Westhofen 1 wird der Geltungsbereich durch den Entlastungskanal DN 900 des Ruhrverbandes tangiert. Dieser Vorfluter, teilweise verrohrt, in Höhe des Tierheimes offen, fließt in Richtung Wannebach.

Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen. Der städtische Schmutzwasserkanal DN 300 wird ebenfalls aus Richtung Norden in das Plangebiet geführt und verzweigt sich hier vor

dem ehemaligen Hallenbad. Außerdem liegt hier ein Niederschlagswasserkanal DN 300, der nach Osten in Richtung Wannebach führt.

Die Untersuchungen der LEG über den Zustand dieser städtischen Leitungen sind 10 Jahre alt. Eine Recherche der SEG ergab, dass die LEG die Leitungsnetze auf der Grundlage des inzwischen aufgehobenen VE-Planes Nr. 2 "Rettelmühle" ergänzt und teilweise verändert hat, jedoch keine Einmessung vornehmen ließ. Die ergänzten Abwasserkanäle (nach wie vor Trennsystem) liegen zudem abschnittsweise in der Trasse der Trinkwasserleitung der DEW 21.

Die SEG hat den Zustand der vorhandenen Kanäle überprüft, um eine Grundlage für notwendige Sanierungen oder einen Neubau zu erhalten. Danach sind alle Schmutzwasserleitungen sanierungsbedürftig. Auf den vorhandenen Trassen der DN 300er Regen- und DN 300er Schmutzwasserleitungen stehen Ahornbäume mit Stammdurchmessern von bis zu 0,50 m, die vermutlich Mitte der 60er Jahre beim Bau des Gartenbades gepflanzt wurden. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet kann innerhalb der vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen nach Süden ergänzt werden und in den Hauptsammler „Am Bahndamm“ eingeleitet werden. Wegen der Gefällesituation des Geländes muss der südliche Abschnitt des Gewerbegebietes durch eine Druckrohrleitung mit Pumpen entsorgt werden. Der Verlauf der Abwasserleitungen, die außerhalb der öffentlichen Flächen liegen, wird planungsrechtlich durch eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der SEG gesichert.

#### Niederschlagswasser

Die rechtlich gebotene Versickerung des Niederschlagswassers wurde gemäß gutachterlichem Bericht von BRG Rummel, Gröblichhoff und Partner GmbH im April 1996 untersucht. Durch Auffüllversuche an 3 zusätzlichen Bohrlöchern wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich praktikabel sei. Die Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) liegen danach zwischen  $1,06$  und  $2,56 \times 10^{-6}$ . Da sich an den örtlichen Bodenverhältnissen im Geltungsbereich mit Ausnahme des lokalen Gebäudeabbruches des Hallenbades und der Beseitigung von Gehölzen nichts geändert hat, können die vorliegenden Gutachten daher weiterhin als Grundlage der Planung verwendet werden.

Bevorzugt wird zwecks Bündelung von Infrastruktur eine ähnliche Lösung wie sie der ehemalige VE-Plan vorsah, nach dem die Niederschlagswasserversickerung über Mulden mit Überlauf zum Wannebach in der Leitungstrasse der DEW 21 erfolgen sollte. Analog soll nunmehr auf der grundbuchrechtlich gesicherten Leitungstrasse der DEW eine Kombination von Rückhalte- und Versickerungsanlage mit einer max. Einstauhöhe von 0,60 m entstehen, die ein Volumen von rd. 250 m<sup>3</sup> herstellt. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Tieflage der 1000er Trinkwasserleitung der DEW. Die von der DEW 21 verlangten detaillierten Unterlagen erforderten Aufschluss über die genaue Höhen- und Seitenlage der Wasserleitung einerseits und ihre notwendige Mindestüberdeckung gegenüber dem geplanten Rückhaltebecken. Durch eine enge Abstimmung der Stadt mit der DEW 21, örtliche Suchgräben und neue Messungen konnte die Lage der Leitung bestimmt und die Grundlage für die Planung der Regenrückhalteanlage definiert werden. Die Anlage wurde in ihrer Dimensionierung daher soweit optimiert, dass sie auf die nunmehr festgestellte Lage der Leitung der DEW Rücksicht nimmt. Einzelheiten dieser Anlage sowie Pflanzmaßnahmen sind mit der DEW 21 abzustimmen. Für die Einleitung in den Wannebach wird eine Genehmigung nach § 7 WHG erforderlich.

Diese Anlage soll das Niederschlagswasser von bis zu 8 Gewerbegrundstücken aufnehmen, rückhalten, versickern bzw. gedrosselt der Niederschlagswasserleitung zum Wannebach zuführen. Zur sicheren und funktionellen Herstellung, Unterhaltung und Bewirtschaftung der Anlage, auch vor dem Hintergrund einer sukzessiven Vermarktung, ist es erforderlich, diese Anlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als zentrale Fläche der Abwasserbeseitigung festzusetzen. Die Anlage soll durch eine funktionsgerechte Bepflanzung (min. Raseneinsaat) begrünt werden. Tiefwurzelnde Gehölze sind wegen der darunter liegenden Leitung ausgeschlossen.

## Versorgung

Entlang der östlichen Grenze des Planbereiches verläuft unterirdisch die überörtliche Trinkwasserleitung HW 1000 StZ-1942 der DEW 21. Die Leitung ist durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der DEW 21 gesichert. Die zu diesem Zweck gebildeten Flurstücke 2884 und 2887 entsprechen dem Verlauf der Leitung und können daher wegen ihrer grundbuchlichen Belastung und geometrischen Bestimmtheit als ausreichende Sicherung der Leitung dienen. Da die genaue Höhenlage der Leitung nicht feststand, aber Voraussetzung für die Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung war, hat die DEW zur genaueren Ermittlung der Scheitelhöhe und zur Überprüfung des Verlaufes der Leitung neue Messungen durchgeführt wodurch die Lage der Leitung bestimmt werden konnte. Danach liegt die Leitung etwa 1,00 m unterhalb des heutigen Geländes. Der Verlauf der Leitung wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Plangebiet liegen Strom, Gas- und Wasserleitungen der Schwerter Stadtwerke. Eine gesicherte Versorgung der geplanten Bebauung durch Erweiterung dieses Netzes kann angenommen werden. Die 100er Gasleitung der Schwerter Stadtwerke durchquert das geplante Baufeld im Norden in west-östlicher Richtung südlich des ehemaligen Hallenbades und verläuft dann parallel der Wasserleitung der DEW nach Norden zum Tierheim. Ob im geplanten GE-Gebiet Bedarf für die Versorgung mit Gas besteht, ist zu überprüfen.

Die Verlegung der Leitung an die Grenze zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Grünfläche ist städtebaulich sinnvoll. Die Kosten für die Umlegung der Gasversorgungsleitung betragen 11.000,- €. Sie beinhalten den Tiefbau (ohne Oberflächenarbeiten), den Rohrbau und das erforderliche Material. Erschwernisse, z.B. durch noch vorhandene unterirdische Gebäudeteile des alten Hallenbades, fanden keine Berücksichtigung und müssten ggf. nachberechnet werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verlegung ist daher eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt worden. Im Süden liegt eine Wasserversorgungsleitung der SWS DN 200, die von der Übernahmestation am Tennisplatz in das Gewerbegebiet Im Ostfeld führt. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde hier eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt.

Gemäß Stellungnahme der SEWAG Netze GmbH werden zur Versorgung des Gewerbegebietes Kabelverlegungen und die Errichtung einer nicht begehbaren Ortsnetzstation (rd. 25 m<sup>2</sup>) im Bereich der öffentlichen Stellplätze erforderlich. Der Standortvorschlag der SEWAG wurde durch Festsetzung einer Fläche für eine Versorgungsanlage –Trafo – im Anhang der südlichen Parkplätze berücksichtigt.

## Schallimmissionsschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der BAB 45 –Sauerlandlinie-, die L 673 – Hagerer Straße, die L 672 Wannebachstraße und den Schienenverkehr der Bahnlinie Schwerte - Hagen der DB erheblich vorbelastet. Nordöstlich befindet sich das Tierheim. Nach dem Grundsatz des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde durch die gewählte Baugebietskategorie der zweckmäßigen Zuordnung des hier geplanten GE-Gebietes in die Umweltsituation entsprochen.

Sowohl für das Gewerbegebiet aber analog auch den Festplatz sind hinsichtlich des Immissionsschutzes die Werte der DIN 18005 für GE-Gebiete von tags 60 dB(A) und nachts von 50/55 dB(A) anzunehmen. Da im GE-Gebiet betriebsbedingtes Wohnen zulässig ist, gelten für die privilegierte Wohnnutzung die gleichen Orientierungswerte, die für das umgebende Gebiet gelten.

Die Verkehrslärmvorbelastung aus BAB 45 (Sauerlandlinie), L 673 (Hagerer Straße) und L 672 (Wannebachstraße) sowie der Eisenbahnlinie wurde 1995 durch das Büro Schwetcke & Partner untersucht. Die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für GE-Gebiet von den Verkehrsgeräuschen, insbesondere im Nachtzeitraum, überschritten werden. Zur Einhaltung der Innenschallpegel in Aufenthalts- und Schlafräumen nachts von 30/35 dB(A) wurden daher für Betriebswohnungen sekundäre Schall-

schutzmaßnahmen vorgeschlagen. Entsprechend der ermittelten Vorbelastung aus dem Verkehrslärm, einschließlich deren Spitzenwerte, werden daher für Wohn- und Schlafräume Maßnahmen der Schallschutzklasse 3 festgesetzt.

## Eingriff und Ausgleich

Durch die ehemaligen Nutzungen für Parkplätze, Eingangsbereich und Gebäude ist beim Bau des Gartenbades, ohne die Erschließung eine Fläche von annähernd 3.000 m<sup>2</sup> versiegelt worden. Die Verkehrsfläche beansprucht zusätzlich eine Fläche von rd. 1890 m<sup>2</sup>. Die hier geplante Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Fläche ist im planungsrechtlichen Sinne ein typisches Kriterium der sog. Innenentwicklung mit einer Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB und ermöglicht die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Wie im vereinfachten Verfahren wird darin von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und dem Monitoring abgesehen, wenn die rechnerische Größe der bebaubaren Grundfläche (8.020 m<sup>2</sup>) wie hier deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Ein Ausgleich im üblichen Sinne ist daher nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der (aktuellen) planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Fußwegeverbindung nördlich des Plangebietes entlang der Bahntrasse kann wegen der geplanten Abbindung der Straße Am Gartenbad nicht mehr genutzt werden. Da unter dieser Fläche die Entlastungsleitung des Ruhrverbandes verläuft, kann hier, auch gemäß Stellungnahme des Naturschutzbundes – AGON Schwerte – zur Freihaltung einer Lichtschneise, der Verlust der Ahornbäume nicht kompensiert werden. Eine Kompensation kann in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde durch Realisierung einer noch offenen Maßnahme aus dem Landschaftsplan erfolgen.

## Realisierung der Planung, Flächen und Kosten

Zur Realisierung der Planung sind die Erschließungsanlagen entsprechend dem Baufortschritt zu ergänzen. Dies betrifft im Einzelnen den Wendehammer, die Ringerschließung und die öffentlichen Stellplatzanlagen. Sollten dabei Altlasten berührt werden, entstehen Kosten für deren Entsorgung.

Das bestehende Kanalnetz ist im Bestand zu erhalten und zur weiteren Verwendungsfähigkeit zu sanieren. Dies gilt sowohl für die Schmutzwasser- als auch die Niederschlagswasserkäule. Das Niederschlagswassers soll weitgehend durch eine neu zu schaffende zentrale Muldenanlage am östlichen Rand des Plangebietes versickert werden. Die Gasleitung der SWS ist zu verlegen.

### Flächen (geplant und gerundet)

• Räumlicher Geltungsbereich	20.370 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün und Parkplätzen	2.690 m <sup>2</sup>
• Private Grünfläche, Festplatz mit nördlichem Gehölzbestand	5.765 m <sup>2</sup>
• Gewerbegebiet	9.575 m <sup>2</sup>
• Versorgungsflächen (Trafo und Regenrückhalte-/Versickerungsmulden)	1.975 m <sup>2</sup>
• Wald	365 m <sup>2</sup>

### Kosten

Soweit die Grünfläche Festplatz durch die Stadt Schwerte hergestellt werden soll, entstehen Kosten für die Herstellung der Fläche entsprechend ihrem Nutzungszweck. Hierzu zählen u.a. die Rodung der Baumreihen, die Ergänzung der Befestigung der Festplatzfläche, die Herstellung der Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen und die Einfriedung.

Im Einzelnen entstehen überschlägig folgende Kosten für:

- Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche Am Gartenbad, (Wendehammer, Parkplätze, Ringerschließung, Beleuchtung, ohne Altlastensanierung) rd. 210.000 €
- Schmutzwasserkanäle, (Sanierung, Netzergänzung) rd. 95.000 €
- Niederschlagswasserversickerung, (Kanäle, Mulden, Überlauf) rd. 190.000 €
- Baumrodung, Platzbefestigung, Ver- und Entsorgungsanschlüsse rd. 5.000 €
- Verlegung Gasleitung der Stadtwerke Schwerte, rd. 11.000 €

Gem. § 127 BauGB erhebt die Stadt Schwerte zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag. Zu diesen Anlagen zählen die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Die Stadt Schwerte trägt gem. § 129 BauGB im Ergebnis 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Dem Kostenaufwand aus der Erschließung und der Herstellung der Baureife stehen Erlöse aus dem Grundstücksverkauf gegenüber. Aus dem Verkauf von 9.575 m<sup>2</sup> Gewerbefläche wären bei einem Quadratmeterpreis wie in anderen Gewerbegebieten der Stadt von 60 bis 65 €, abhängig von der Nachfrage ab Baureife in 2009, etwa 600.000 € Einnahmen zu erwarten.

Schwerte, 16.01.09

Der Bürgermeister  
Im Auftrage

Baumeister