

Müller-BBM Projektmanagement GmbH
Fritz-Schupp-Straße 4
45899 Gelsenkirchen

Telefon +49(89)85602 0
Telefax +49(89)85602 111

Dipl.-Ing. Eva Maria Schmitz
Mobil +49(173)1028270
EvaMaria.Schmitz@mbbm-pm.com

14. März 2025
P76134/02 SCE/GDK

**Bebauungsplan Nr. 193
„Am Dohrbaum“**

Begründung

Bericht Nr. P76134/02

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Anlass und Planungsziel | 4 |
| 2 | Plangebiet und Umgebungsbereich | 5 |
| 3 | Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen | 6 |
| 3.1 | Regionalplan | 6 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 3.3 | Bebauungsplan | 8 |
| 3.4 | Landschaftsplan | 8 |
| 3.5 | Immissionsschutz | 8 |
| 4 | Erschließung | 10 |
| 4.1 | Verkehrsanbindung | 10 |
| 4.2 | Innergebietliche Erschließung | 10 |
| 4.3 | Entwässerung | 11 |
| 5 | Planinhalte und Festsetzungen | 12 |
| 5.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 12 |
| 5.2 | Art der Nutzung | 12 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 15 |
| 5.4 | Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien | 17 |
| 5.5 | Grünflächen | 18 |
| 5.6 | Verkehrsflächen | 22 |
| 5.7 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 22 |
| 5.8 | Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser | 22 |
| 5.9 | Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind | 22 |
| 5.10 | Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB (Wasserschutzgebiet) | 25 |
| 5.11 | Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften | 25 |
| 5.12 | Hinweise | 25 |

| | | |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 6 | Realisierung der Planung | 26 |
| 6.1 | Flächenbilanz | 26 |
| 6.2 | Bodenordnung | 26 |
| 6.3 | Klimaschutz | 26 |
| 6.4 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 27 |
| 7 | Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung | 28 |

1 Anlass und Planungsziel

Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes Dohrbaum liegt im Norden der Stadt Schwerte und soll erstmalig überplant werden. Bei der Fläche handelt es im Wesentlichen sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Stadt Schwerte hat in den zurückliegenden Jahren eine positive gewerbliche Entwicklung vollzogen, sodass für künftige Ansiedlungen keine relevanten planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen. Mit der gesicherten Steuerung zur Ausweisung von neuen Gewerbeflächen sollen die vorhandenen ergänzt werden und damit an den künftigen Bedarfsentwicklungen angepasst werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 193 „Am Dohrbaum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Ansiedlung neuer mittlerer und kleinerer Gewerbeunternehmen, gleichzeitig soll die Art der Erschließung größere Ansiedlungen nicht behindern und dabei die Auswirkungen auf vorhandene Siedlungsbereiche ausschließen. Ziel ist die Adressbildung für ein Gewerbegebiet für die Zukunft der Stadt Schwerte.

Die Ziele der Planung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Schaffung neuer, zukunftsfähiger Gewerbegebietsflächen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Adressbildung des Gewerbegebietes,
- Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für eine nachhaltige Gestaltung und Ressourcennutzung,
- Sichere Erschließung und
- Grünvernetzung und Schaffung von Wegeverbindungen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,2 ha.

2 Plangebiet und Umgebungsbereich

Der Bereich Dohrbaum liegt im Norden der Stadt Schwerte, südlich der Bundesautobahn BAB 1 und der Straße Am Eckey und östlich der Hörder Straße.

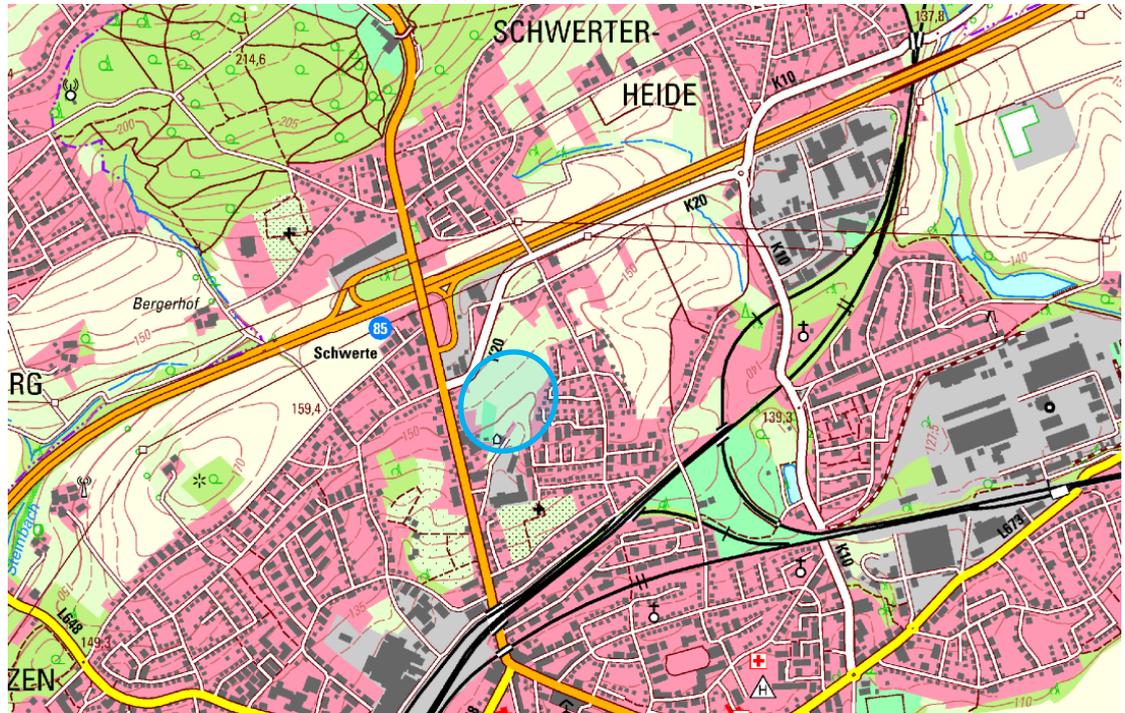


Abbildung 1. Lage des Plangebietes (blauer Kreis) (Quelle: DTK 25 Farbe)

Von Nordwesten nach Südosten ist das Gebiet leicht abschüssig. Im Plangebiet selbst befinden sich zwei Gebäude, ansonsten ist das Plangebiet unbebaut und im Wesentlichen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und bewachsene waldähnliche Bereiche geprägt.

Westlich der Straße Am Eckey schließen sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen an den räumlichen Geltungsbereich an (Waschanlage, McDonalds, Baustoffhandel etc.).

Im Straßendreieck Am Eckey/Alter Dortmunder Weg/Osthellweg nördlich des Geltungsbereichs soll ein Lebensmittelmarkt entstehen, für den sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung befindet (V31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“).

Östlich und südöstlich befindet sich Wohnbebauung. Diese liegt zum Teil im beplanten Innenbereich (Nr. 167 „Alter Dortmunder Weg“ und Vorhabenbezogener Bebauungsplan VE01 „Ostpreußenweg“) sowie im unbeplanten Innenbereich.

In Richtung Süden und Südwesten schließt sich gemischte Bebauung (u. a. Wohnnutzungen und Marktkauf) beiderseits der Hörder Straße an. Dazwischen liegt eine zum Teil bewaldete Grünfläche und der Bogenplatz des Bogenschützen Schwerte e. V.

3 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan-Teilabschnitt „Oberbereich Dortmund – Westlicher Teil“ stellt das Plangebiet überwiegend als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Der südliche Teil ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Abbildung 2. Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (Quelle: Regionalverband Ruhr, Regionalplan Ruhr, Teil C: Zeichnerische Festlegungen)

Durch die im regionalplanerischen Maßstab von 1 : 50.000 resultierende Bereichsschärfe und da sich die Grenze zwischen ASB und GIB nicht an topographischen Gegebenheiten orientiert, kann der gesamte Bereich der Festlegung als GIB zugeordnet werden (Stellungnahme des Regionalverband Ruhr vom 3.12.2024).

Anmerkung: Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird auf die parallele Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Die Begründung wird an dieser Stelle im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Der südliche Teil des Plangebietes wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden, der Änderungsbereich sowie die geltenden Darstellungen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

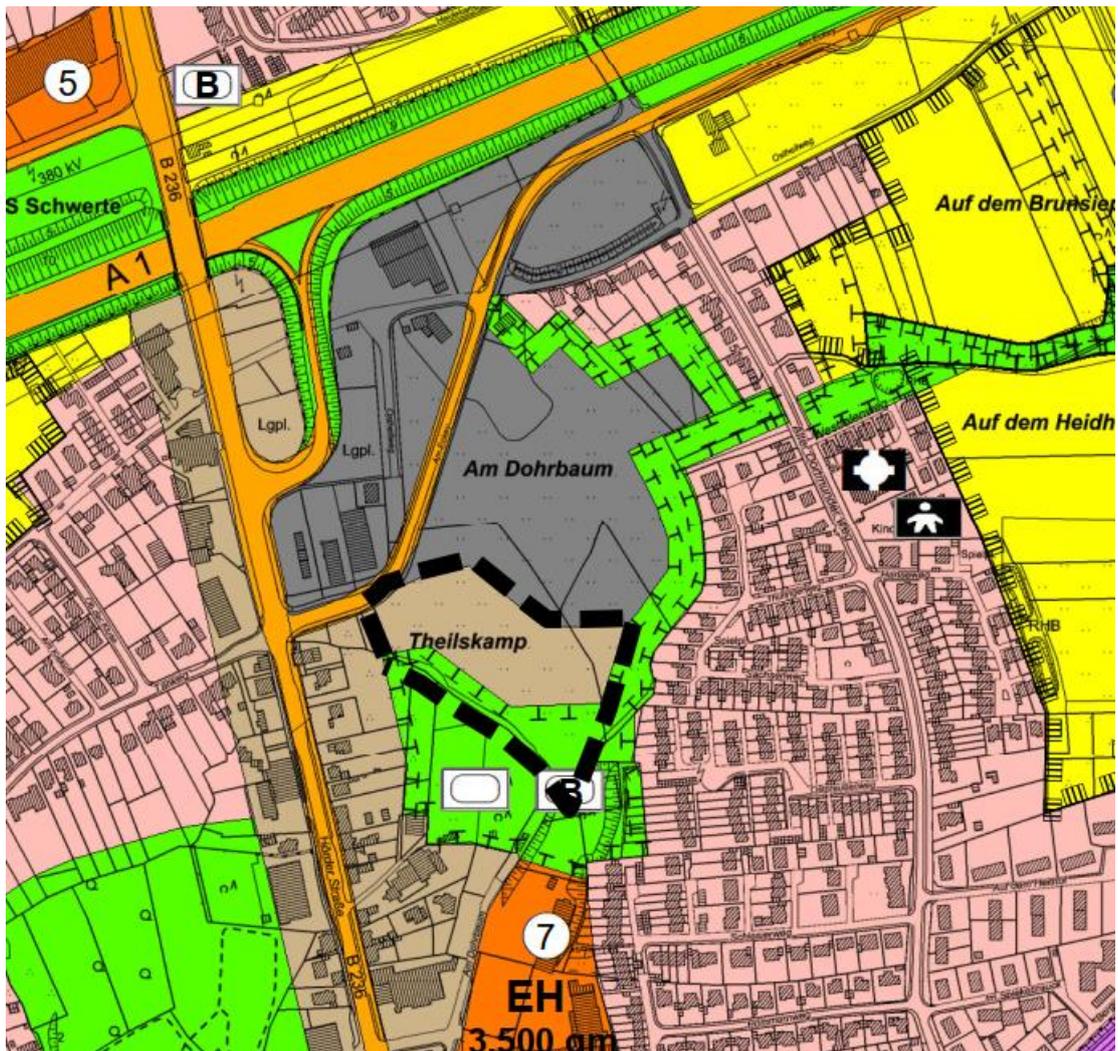


Abbildung 3. Auszug FNP der Stadt Schwerte, geplanter Änderungsbereich (schwarz gestrichelt)

Aus einer gemischten Baufläche können an dieser Stelle dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB folgend Mischgebiete gem. § 6 BauNVO, Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO oder Kerngebiete gem. § 7 BauNVO entwickelt werden. Keine dieser Arten der baulichen Nutzungen wird konkret angestrebt, eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe oder anderen Nutzungen ist für den Bereich des Dohrbaums nicht geplant.

Daher soll der Flächennutzungsplan geändert werden und zukünftig soll innerhalb des Änderungsbereichs eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden, um daraus ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickeln zu können.

Weiterhin wird ein Grünzug dargestellt. Der Teil innerhalb des geplanten Änderungsbereichs stellte den tiefsten Abschnitt des Gebietes dar, daher ist er für eine Regenrückhalteanlage geeignet und soll daher zukünftig ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Anmerkung: Die Ergebnisse der Änderung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren werden im weiteren Verlauf an dieser Stelle in der Begründung ergänzt.

3.3 Bebauungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich gibt es keine rechtswirksamen Bebauungspläne. Im östlichen Bereich der Wohnbebauung existieren rechtswirksamen Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 167 „Alter Dortmunder Weg“ (Rechtskraft: 04.07.2055 in der Ursprungfassung, 1. Änderung: 27.02.2012) setzt im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO fest. Ferner wird im Wesentlichen Grünflächen und Erschließungsflächen festgesetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE01 „Ostpreußenweg“ werden als Art der baulichen Nutzung Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

3.4 Landschaftsplan

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs liegt innerhalb der Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 6 für den Raum Schwerte. Es sind keine zeichnerischen Entwicklungsziele für den räumlichen Geltungsbereich enthalten.

3.5 Immissionsschutz

Zur Regelung der anlagenbezogenen Geräusche (Gewerbelärm, der nach der TA Lärm zu beurteilen ist) werden textliche Festsetzungen zur Gliederung des Gebietes aufgenommen (s. Kapitel 5.2). Schädliche Umwelteinwirkungen der Planung auf die benachbarten schutzwürdigen Bebauungen, insbesondere die Wohnbebauung werden so ausgeschlossen.

Bezüglich der Immissionen ist vor allen Dingen der auf das Gebiet einwirkende Verkehrslärm insbesondere von der Bundesautobahn BAB 1 zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist nach den Ergebnissen der Umgebungslärmkartierung NRW über den gesamten Tag (0 bis 24 Uhr) mit bis zu 65 dB(A) (L_{DEN}) durch Straßenverkehrsgeräusche vorbelastet und im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) mit bis zu 55 dB(A) (L_{NIGHT}). Die über den gesamten Tag in der Höhe belasteten Bereiche liegen jedoch nur in Randbereichen des Plangebietes, im größten Teil sind Pegel von 55 – 59 dB(A) (L_{DEN}) berechnet worden.

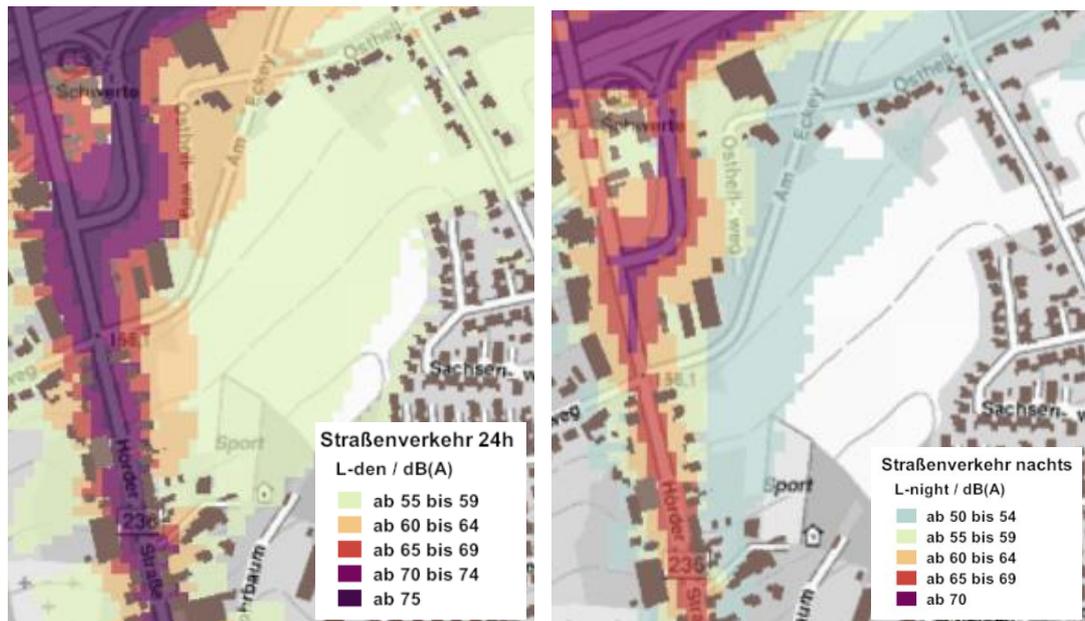


Abbildung 4. Straßenverkehrslärm (<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>)

Trotz der Vorbelastung steht der Verkehrslärm einer Planung eines Gewerbegebietes jedoch nicht entgegen, da auf der Ebene der Bauleitplanung und auf der Ebene des Planvollzugs (z. B. Genehmigungsverfahren nach BImSchG oder BauO NW) die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Die gesunden Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes können über architektonische Lösungen zum Lärmschutz in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden. Betriebsleiterwohnungen sind darüber hinaus nur in den Übergangsbereichen zur Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, nicht in den am höchsten belasteten Bereichen entlang der Straße Am Eckey.

Für eine in der Planung zu berücksichtigende Belastung des Plangebietes durch andere Immissionen (z. B. Luftschadstoffe, Stäube, Strahlen oder ähnliches) liegen keine Anhaltspunkte vor.

4 Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Über die Straße Am Eckey und die Hörder Straße (B 236) ist die Anschlussstelle der Bundesautobahn BAB 1 unmittelbar erreichbar.

Der nächstgelegene Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs ist der Bahnhof Schwerte in ca. 1,8 km Entfernung. Nächstgelegener Bushaltepunkt sind die Haltepunkte „Talweg“ oder „Am Kieküm“ in ca. 200 m Entfernung, hier bestehen Anschlüsse an den Bahnhof in Schwerte.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Straße „Am Eckey“. Die innere Erschließung wird über einen neu zu bauenden Abzweig gewährleistet. Die innere Erschließung endet in einer Wendemöglichkeit

Von der Planersocietät wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Planersocietät: Verkehrsgutachten Am Eckey, Schwerte, Stand: Mai 2024). Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrserhebung an den Knotenpunkten B 236/Am Eckey/Talweg und Am Eckey/Alter Dortmunder Weg durchgeführt. In dieser zeigt sich, dass vor allem der Knotenpunkt B 236/Am Eckey/Talweg bereits relativ stark belastet ist. Die Hauptverkehre liegen hierbei auf der B 236.

Aufbauend auf der Verkehrserhebung wurden die zu erwartenden Neuverkehre des Plangebietes betrachtet.

In der Betrachtung der Leistungsfähigkeit zeigte sich, dass am Knotenpunkt B 236/Am Eckey/Talweg sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenszene Probleme in der Verkehrsabwicklung entstehen. Diese existieren bereits im Bestand und werden durch die zu erwartenden Neuverkehre aus dem Plangebiet nochmal in geringem Maße verstärkt. Am Knotenpunkt Am Eckey/Alter Dortmunder Weg ist sowohl im Analysefall als auch im Analyse-Mit-Fall eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre möglich. Auch bei der untersuchten Anbindung des Plangebietes mittels Vorfahrtberechtigung ist eine leistungsfähige Abwicklung gegeben.

Im Fazit ist festzuhalten, dass es in der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt B236/Am Eckey/Talweg durchaus zu verkehrlichen Problemen kommt, die bereits im Bestand bestehen. Durch das Vorhaben ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der verkehrlichen Situation an dem Knotenpunkt zu rechnen und entsprechend steht dies seiner Umsetzung nicht im direkt Wege.

4.2 Innergebietliche Erschließung

Zur Planung der innergebietlichen Erschließung wurde eine Entwurfsplanung für das Gebiet erstellt (Ingenieurberatung Schiller GmbH, Fachbüro für Siedlungswasserwirtschaft, Verkehr und Umwelt).

Die Erschließungsstraße soll mit einem Straßenraumprofil von 12 m ausgebaut werden, am Ende ist eine Wendefläche angeordnet. Die Fahrbahnbreite wurde auf 6,50 m festgelegt. Die Straße teilt sich dabei wie folgt auf:

An der linken Straßenseite ist ein 0,5 m breiter Schrammbord vorgesehen, die rechte Straßenseite erhält einen 3,0 m breiten Parkstreifen für PKW's mit Baumbeten und daran angrenzend einen 2,0 m breiten Gehweg.

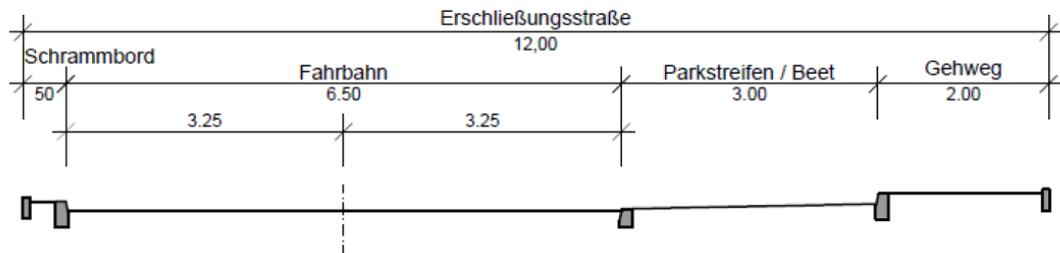


Abbildung 5. Geplantes Straßenraumprofil

Die öffentlichen Parkplätze sind so anzulegen, dass ein Abstellen von LKW's nicht möglich ist.

Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Straße „Am Eckey“ soll mit Mittelinsel und Gehwegen auf beiden Seiten ausgeführt werden. Somit ist im oberen Straßenabschnitt (Einmündung bis Kurve) an der linken Straßenseite anstatt des Schrammbords ein 2 m breiter Gehweg vorgesehen, der in den Verbindungsfuß- und Radweg zum öffentlichen Grünstreifen übergeht. Hier ergibt sich ein Straßenraumprofil von 13,5 m.

4.3 Entwässerung

Zur Planung der Entwässerung wird eine Entwurfsplanung für die Entwässerung des Gebietes neu erstellt (Ingenieurberatung Schiller GmbH, Fachbüro für Siedlungswasserwirtschaft, Verkehr und Umwelt).

Für das Erschließungsgebiet ist in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb Schwerte AöR ein Trennsystem für die Entwässerung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser vorgesehen. Nach Aussage der hydrologischen Untersuchung ist eine Versickerung nicht möglich.

Das gesamte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen und mit vorgeschalteter Niederschlagswasserbehandlung dem offenen, teilweise unterirdischem Regenrückhaltebecken mit geschlossenem Auslaufbereich zugeleitet. Da es in unmittelbarer Nähe kein Gewässer gibt, was als Vorflut für das Oberflächenwasser dienen könnte, muss das auf 50 l/s gedrosselte Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwassernetz zugeführt werden.

Es wird zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser der geplanten Gewerbebetriebe über das vorhandene Netz der Kläranlage Schwerte-Holzen zugeleitet.

5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits im Kapitel 2 beschrieben worden und wird abschließend in der Planzeichnung bestimmt.

5.2 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, in sich gegliedert und differenziert festgesetzt, um Nutzungskonflikte, welche durch das Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im weiteren Umfeld entstehen könnten, durch geeignete Festsetzungen zu vermeiden.

Für alle Gewerbegebiete wird dabei festgesetzt, dass

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie den Festsetzungen gemäß Nr. 1.2 und 1.3 nicht widersprechen und
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

allgemein zulässig sind.

Hinsichtlich des Einzelhandels als Unterkategorie des Gewerbebetriebes aller Art erfolgt eine differenzierte Festsetzung: Als nicht zulässig werden Einzelhandelsnutzungen aller Art festgesetzt, ausnahmsweise ist jedoch Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben oder Schank- und Speisewirtschaften mit Verkaufsflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch 100 m² Verkaufsfläche mit nur nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste für die Stadt Schwerte zulässig.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte (Fortschreibung 2023) ist die fundierte Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt. Zu den Zielen gehört die Sicherung und Stärkung einer attraktiven Innenstadt mit ihrem Hauptgeschäftszentrum, die Sicherung und Weiterentwicklung einer weitgehend flächendeckenden und ausreichenden Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie auch die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die im Sinne einer Arbeitsteilung die zentrenrelevanten Funktionen ergänzen (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Nahversorgung).

Das geplante Gewerbegebiet liegt außerhalb der Nahversorgungszentren und des zentralen Versorgungsbereiches, daher erfolgt der Ausschluss von Einzelhandel und die nur ausnahmsweise Zulässigkeit als untergeordneter Bestandteil anderer Hauptnutzungen.

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten nicht zulässig sind. Tankstellen sind an der Hörder Straße in unmittelbarer räumlicher Nähe bereits vorhanden und diese würde zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Gebiet selbst führen. Anlagen für sportliche Zwecke sollen in zentraler Lage in Schwerte entstehen und nicht in dem der Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorbehaltenen Gebiet.

Weiterhin sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da das Gebiet als Gewerbegebiet mit Flächenangeboten für Büro- und Entwicklungsnutzungen und auch für das produzierende Gewerbe wie z. B. Industrie, Handwerk gesichert werden sollen. Darüber hinaus gibt es ausreichend andere Flächen für die ausgeschlossenen Nutzungen im Stadtgebiet.

Aus den gleichen Gründen wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Aus dem Katalog der nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden nur Anlagen für soziale Zwecke in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen. Somit soll ermöglicht werden, dass im Einzelfall ein Betriebskindergarten zugelassen werden kann, sofern die Ausnahmevoraussetzungen (z. B. immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit) im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird nicht Bestandteil der Gewerbegebiete GE 1a und GE 2a, wohl aber der Gewerbegebiete GE 1b, GE 2b und GE 3.

Der westliche Teil entlang der Straße Am Eckey soll hochwertigen Büronutzungen vorbehalten bleiben, Wohnnutzungen sollen sich hier nicht ansiedeln. In diesen Bereichen wären sie auch hohen Verkehrslärmemissionen von der Bundesautobahn ausgesetzt und sind daher ausgeschlossen.

Im von der Straße Am Eckey aus gesehen rückwärtigen Bereich auch im Übergang zu den angrenzenden Wohnnutzungen sind Wohnnutzungen z. B. als Betriebsleiterwohnung ausnahmsweise zulässig, so wie dies auch in der Baunutzungsverordnung vorgesehen ist.

5.2.1 Regelungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen aller Art gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig sind. Der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten stehen die städtebaulichen Ziele der Stadt Schwerte entgegen.

Weiterhin strebt die Stadt Schwerte an, die Einzelhandelsentwicklung auf die (zentralen) Versorgungsbereiche zu konzentrieren (Einzelhandelskonzept 2014). Davon unbenommen bleibt der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil und im betrieblichen Zusammenhang mit gewerblichen Ansiedlungen. Diesem Umstand wird unter Rückgriff auf die im Einzelhandelskonzept enthaltene Liste Rechnung getragen.

Grundsätzlich wird in den textlichen Festsetzungen jede Art von Einzelhandel als nicht zulässig festgesetzt. Lediglich für den o. a. untergeordneten Einzelhandel wird gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme für bestimmte Sortimente zugelassen. Die im Einzelhandelskonzept der Stadt enthaltene Sortimentsliste wird als Grundlage für die Festsetzung herangezogen. Danach ist der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zum vorsorgenden Schutz der Zentren in der Stadt Schwerte und den angrenzenden Gemeinden auch als untergeordneter und betriebsgebundener Bestandteil weiterhin vollständig ausgeschlossen.

5.2.2 Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz

Anmerkung: Zur Beschränkung der Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet wird im weiteren Planverfahren eine Geräusch-Emissionskontingentierung erarbeitet und in die Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen.

5.2.3 Festsetzungen zu Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke, wobei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen ist (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dabei ist auch der § 50 BImSchG zu beachten.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbaugebiet handelt, sind Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Einschränkung der Zulässigkeit von störfallrelevanten Anlagen, also Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, erforderlich. Ansonsten könnte nicht zuverlässig sichergestellt werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Daher wird für das gesamte Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen sind.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen die Verträglichkeit zu Schutzobjekten nachgewiesen ist. Somit ist es im Rahmen der Einzelfallbetrachtung in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren möglich, Störfallbetriebe oder -anlagen zuzulassen, von denen im Rahmen der Detailbetrachtung keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

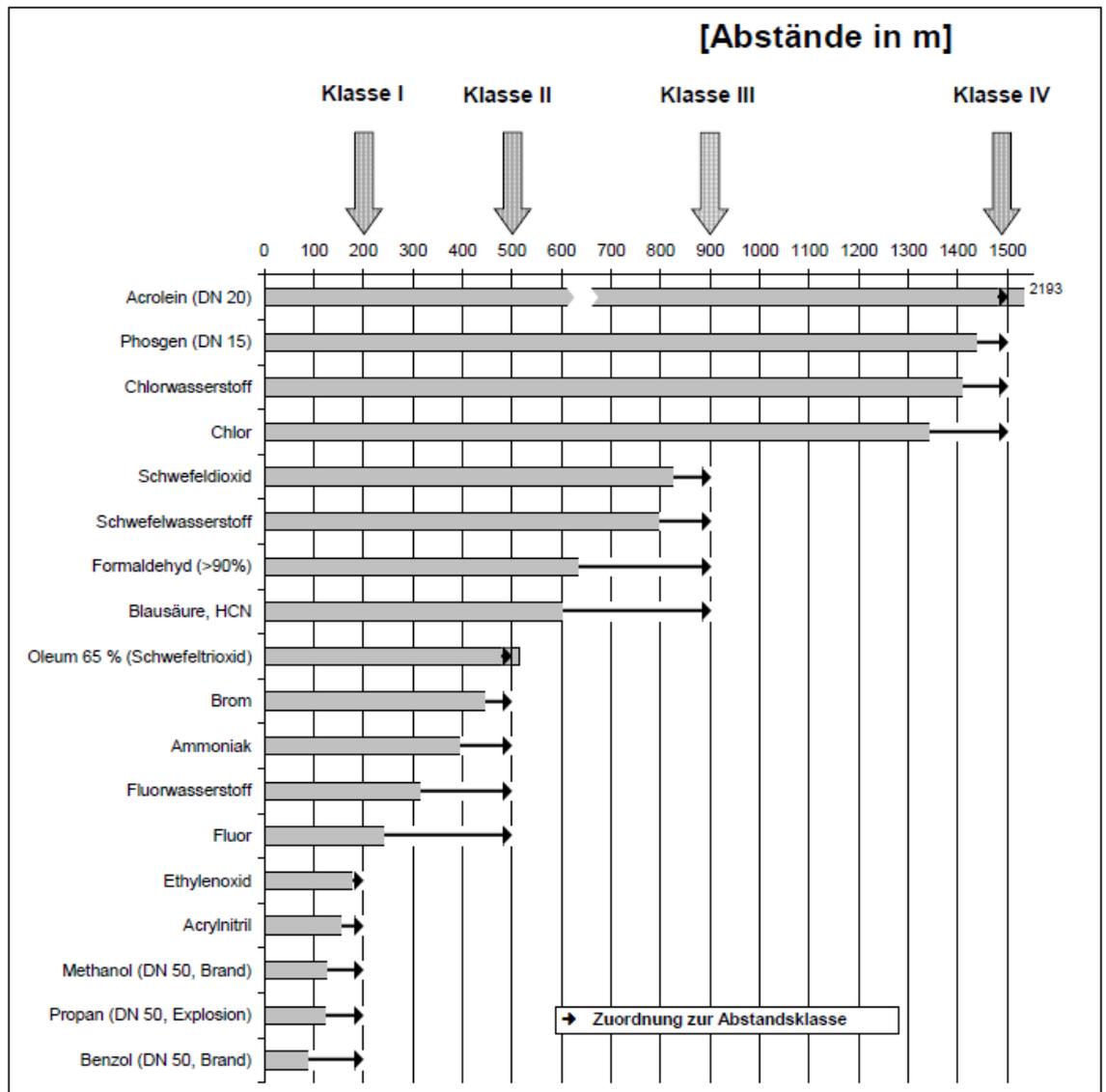


Abbildung 6. Abstandsempfehlungen für Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse (Quelle: KAS-18)

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan über die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen (GH) als Höchstmaß, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

5.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl wird in den Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt. Durch eine Ausschöpfung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze wird ein Beitrag zur Vermeidung einer Siedlungsflächeninanspruchnahme an anderer Stelle geleistet.

Mit der Festsetzung einer weit gefassten Baugrenze sollte in Zukunft den Betriebsansiedlungen der für gewerbliche Vorhaben erforderliche Spielraum bei der Grundstücksnutzung eingeräumt und ein Beitrag zur Vermeidung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle geleistet werden.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung ferner durch die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert werden. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. In Gewerbegebieten liegt die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GFZ von 2,4.

Die Zahl der Vollgeschosse wird

- in den Gewerbegebieten GE 1a und GE 2b auf maximal fünf Geschosse beschränkt, um die Eingangssituation zu prägen und
- in den Gewerbegebieten GE 2b, GE 2b und GE 3 auf maximal drei Geschosse beschränkt.

Von der Festsetzung wird Gebrauch gemacht, um in dem Angebotsbebauungsplan Flexibilität für die späteren, noch nicht bekannten Ansiedlungen zu schaffen. Durch die Festsetzung der Obergrenze soll erreicht werden, dass die zu überplanende Fläche in Kombination mit der festgesetzten GRZ ausgenutzt werden kann, um eine mögliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu verhindern.

5.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung ferner durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan definiert. Dazu wird textlich der untere Höhenbezugspunkt mit 153,0 – 156,5 m über Normalhöhennull (m ü. NHN) in den einzelnen Baugebieten gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt und eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m für die Gewerbegebiete, in denen eine maximal dreigeschossige Bebauung möglich ist und eine maximale Gebäudehöhe von maximal 20 m für die Gewerbegebiete, in denen eine bis zu fünfgeschossige Bebauung möglich ist. Durch die Höhe wird nicht nur eine Ausnutzung durch z. B. Bürogeschosse ermöglicht, sondern auch eine Kombination z. B. mit Lagerflächen im Erdgeschoss oder Laborgeschossen, die aufgrund der erforderlichen Abluft in der Regel eine höhere Geschosshöhe erfordern.

Für alle Gebäude wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen um 1,5 m für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ermöglicht. Durch diese Regelung wird die Möglichkeit geschaffen, auch in einem verdichteten Gewerbegebiet dem Klimawandel zu begegnen.

Die Festsetzung über die Maße baulicher Anlagen betreffen dabei nicht die Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, die nach der TA Luft erforderlich sind.

5.3.3 Bauweise

Für die Industriegebiete und das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass in der offenen Bauweise Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung dient der möglichst flexiblen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

5.4 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen dem Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden.

5.5 Grünflächen

Im Bebauungsplan wird der verbindende Grünstreifen im Norden und Osten des Gebietes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche ist eine Wegverbindung vorgesehen.

Im Süden der Grünfläche befindet sich ein Wohnhaus. Dieses wird als Grünfläche überplant, der Bestandschutz des Gebäudes wird dadurch nicht angetastet. Eine Weiterentwicklung oder eine dauerhafte Verfestigung der Wohnnutzung an dieser Stelle ist jedoch nicht vorgesehen.

Die öffentlichen Grünflächen werden zum Teil mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Einige der Pflanzgebote werden auch für die Gewerbegebietsflächen festgesetzt und im Folgenden beschrieben und begründet.

5.5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anmerkung: Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Planverfahren erstellt. Ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen werden als Festsetzung in den Plan aufgenommen und begründet.

Es werden als Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft ausschließlich textlich festgesetzt:

- Erforderliche Gehölzrodungen oder Räumungen eines Baufeldes sind aus Artenschutzgründen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. vom 01.11. des einen Jahres bis zum 28.02. bzw. 29.02. des Folgejahres zulässig. Es wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur insektenschonende und sparsame Leuchtmittel zu verwenden sind. Hierunter sind z. B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten mit einer Lichttemperatur von unter 3.000 K zu verwenden. Diese sollten so weit wie möglich eingekoffert werden und niedrige Lichtpunkte aufweisen. Weiterhin sollte der Lichtstrahl nur auf die zu beleuchtenden Objekte ausgerichtet werden und Streulicht sollte vermieden werden, um ein Anlocken von Insekten so weit wie möglich zu unterbinden.

- Weiterhin wird trotz der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III a) festgesetzt, dass befestigte Flächen innerhalb der Gewerbegebiete, von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Hierdurch soll trotz der Bodenverhältnisse der maximal mögliche Beitrag dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Sofern eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers, z. B. durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen der Gewerbebetriebe, nicht ausgeschlossen werden kann, ist auf die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung zu verzichten.
- Für die unbebauten und unversiegelten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass diese als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten sind. So wird die Entstehung der sogenannten Schottergärten vermieden und ein Beitrag zur Artenvielfalt, zum Klimaschutz und zur Regenrückhaltung geleistet.

Weiterhin werden die folgenden flächigen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Erhalt von Kompensationsflächen (M 1)

Bei der mit M 1 gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine Kompensationsfläche, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 167 „Alter Dortmunder Weg“ festgesetzt wurde. Diese wird unverändert in den Bebauungsplan übernommen. Lediglich der verbindende Fußweg (Alter Dortmunder Weg zum Fußweg in der Grünfläche und in das Plangebiet) wird aufgenommen und in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

Gemäß des Ursprungsbebauungsplans ist die Fläche mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung einzusäen. Eine Entwässerung der Flächen ist nicht gestattet, vorhandene Drainagen sind stillzulegen.

Das Grünland ist extensiv mit max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar zu beweiden. Alternativ ist die Fläche 2 x jährlich zu mähen (1. Schnitt ab dem 15.06, zweiter Schnitt ab dem 30.09.). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Es darf kein Pflegeumbruch erfolgen. Eine Düngung mit Festmist und eine Kalkung der Fläche ist außer in der Zeit vom 01.01. bis zum 15.06. zulässig.

Verbindende Grünfläche (M 2)

Zwischen den bestehenden Wohngebieten beidseitig des Alten Dortmunder Weges und dem neuen Gewerbegebiet soll eine neue öffentliche Grünfläche geschaffen werden. Die Grünfläche soll auch als Fuß -und Radwegeverbindung zwischen dem Alten Dortmunder Weg und der Hörder Straße dienen. Weiterhin sind über GFL-Flächen Anbindungen in das Gewerbegebiet und zur Straße Am Eckey vorgesehen.

Damit die Grünfläche auch einen abschirmenden Charakter erhält, der die unterschiedlichen Nutzungen auch optisch trennt, ist eine dichte Bepflanzung vorgesehen.

Entlang der zum Gewerbegebiet gerichteten Grenze der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist eine 10 m breite Baumhecke anzulegen. Die Hecke ist fünfzeilig aufzubauen. Die mittlere Heckenzeile muss bei jeder 10. Pflanze einen Baum enthalten.

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (M 5)

Innerhalb der mit M 5 gekennzeichneten Fläche sind Bepflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen, zu unterhalten und bei Wegfall gleichwertig zu ersetzen. Die Einzelbäume dürfen einen Baumabstand von 15,0 m nicht überschreiten. Die Bäume sind in offenen, gärtnerisch gestalteten oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum zu pflanzen. Die zur Auswahl stehenden Arten werden in der Pflanzliste 2 definiert.

Die Festsetzung steht im Zusammenhang mit der Festsetzung der Straßenrandbepflanzung. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die gebietsinterne Erschließung einen alleeartigen Charakter erhält, nur dass eine Seite der Pflanzungen auf den privaten Grundstücken steht.

Entlang der Straße Am Eckey wird zur Begrünung der Straße die gleiche Festsetzung aufgenommen. Ein- und Ausfahrten sind hier nicht zulässig, so dass eine gleichmäßige Bepflanzung gewährleistet ist.

Strauchpflanzung auf privaten Grundstücken (M 6)

Im Übergang vom Gewerbegebiet zur südlich angrenzenden Grünfläche bzw. zum Waldstück sind auf den privaten Grundstücken Hecken anzupflanzen, um einen Übergang in die dicht bewachsene Landschaft zu gewährleisten.

In der mit M 6 gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 3 m breite Hecke am südlichen Rand anzulegen. Die Hecke ist mindestens zweizeilig aufzubauen.

Dachbegrünung

Für das Gewerbegebiet wird ausschließlich textlich festgesetzt, dass die Dachflächen zu min. 60 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

Es soll ein Substrataufbau von min. 10 cm eingebaut werden, um neben einer artenreichen Begrünung auch eine relevante Niederschlagswasserrückhaltung auf den Dachflächen zu gewähren. Die Dachflächen sollen mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung angesät werden oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt werden. Dabei sind auch Flächen unter den Anlagen zur Solarenergienutzung zu begrünen.

Eingrünung von Stellplatzanlagen

Es wird textlich festgesetzt, dass Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken mit mehr als vier Stellplätzen mit Bäumen zu bepflanzen sind. Dabei sollen pro vier Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung jeweils ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.

Es wird als Ausnahme festgesetzt, dass, wenn Stellplatzanlagen mit Anlagen zu Solarenergienutzungen überdacht werden, die Verpflichtung entfällt, die zu pflanzenden Bäume den Stellplätzen unmittelbar zuzuordnen. In dem Fall einer Solarenergienutzung über den Stellplatzanlagen kann die Anpflanzung der erforderlichen Bäume auch an andere Stelle auf dem Grundstück erfolgen.

Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens

Anmerkung: Die Bepflanzung der Ränder des Regenrückhaltebeckens wird an dieser Stelle im weiteren Planverfahren ergänzt.

5.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, es wird aber keine Binnendifferenzierung zwischen Gehwegen und Straßenflächen vorgenommen. Dies ist der späteren Ausbauplanung im Detail überlassen und wird nur hinweislich dargestellt.

Die Baugebiete werden über eine neue Erschließungsstraße abgehend von der Straße Am Eckey erschlossen. Im Gebiet gibt es eine Wendemöglichkeit, so dass eine Anbindung zur Erschließung aller Baugebiete ausreicht.

Zur Straße Am Eckey und im Kreuzungsbereich wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um sicherzustellen, dass die gesamte Erschließung über die neu zu erschaffende Stichstraße erfolgt und keine weiteren Ein- und Ausfahrten auf die Straße Am Eckey errichtet werden.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, und Fahrrechte sind zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Sie dienen der Verbindung vom Fuß- und Radweg in der Grünfläche zum Gewerbegebiet und vom Alten Dortmunder Weg durch das Gebiet zur Straße Am Eckey.

5.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Dachflächenwassers wegen der geringen Durchlässigkeit des Bodens im Plangebiet nicht möglich ist. Das Dachflächenwasser – gedrosselt aufgrund der Dachbegrünung – wird daher wie das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen über ein Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes zugeführt. Dort erfolgen eine Klärung und Einleitung in den Vorfluter. (s. Kapitel 4.3)

5.9 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Vom Kreis Unna (Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Wasser und Boden) sind Informationen zu den Altlastenverdachtsflächen Nr. 07/453 und Nr. 07/83-2, die mindestens teilweise im Plangebiet liegen, übermittelt worden. Diese Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Es handelt sich nach den Informationen um zwei Altablagerungen:

„Bei der Altablagerung Nr. 07/453 handelt es sich um die Verfüllung eines ehemaligen Siepen. In dem Luftbild von 1967 ist eine Teilverfüllung erkennbar. Mit dem Luftbild aus dem Jahr 1976 kann die vollständige Verfüllung des Geländeeinschnittes festgestellt werden. Die Stärke der Verfüllung beträgt ca. 3 m. [...]

Bei der Altablagerung Nr. 07/83-2 handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Ziegeleigrube bzw. um die Verfüllung einer ehemaligen Feldbrandgrube. Gemäß Angaben von Zeitzeugen wurden im Bereich der Ziegeleigrube und Feldbrandgrube folgende Abfälle abgelagert: Industriemüll, Formsande, Boden, Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken und Aschen. Mit dem Luftbild aus dem Jahr 1967 kann die vollständige Verfüllung festgestellt werden. Die Stärke der Verfüllung beträgt voraussichtlich ca. 3 m. [...]

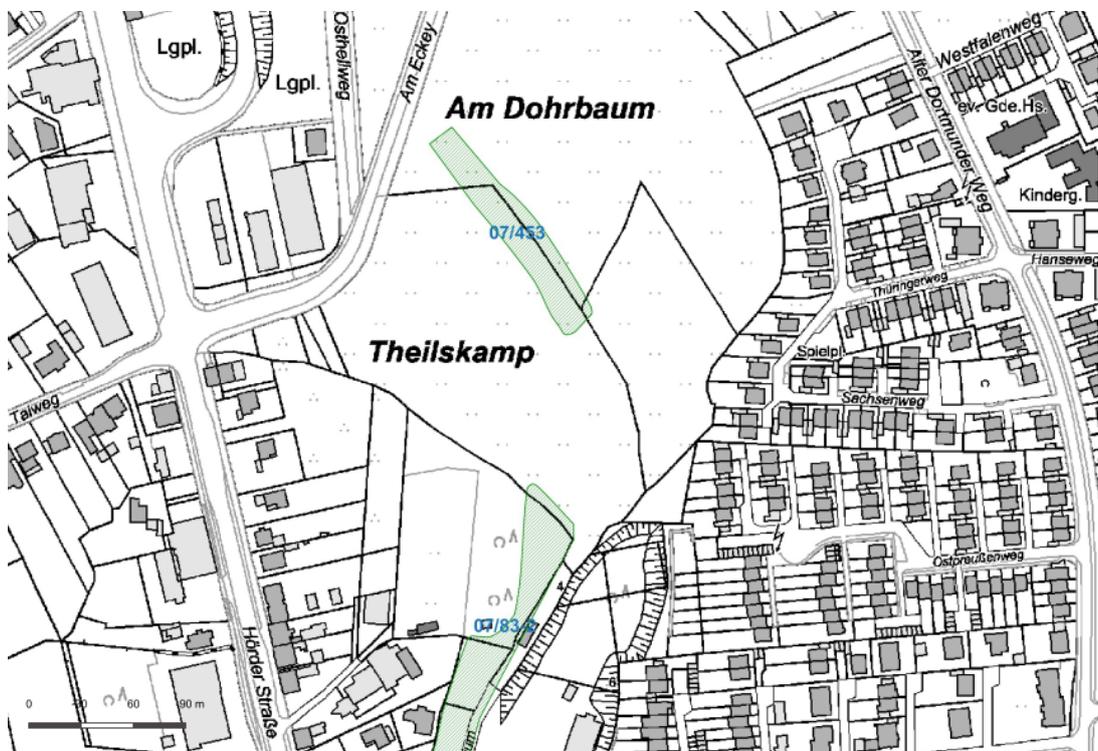


Abbildung 7. Altablagerungen gem. Altlastenkaster des Kreises Unna (übermittelt per Mail)

Durch arcon Ingenieurgesellschaft mbH wurden die Altablagerungen im Plangebiet untersucht (arcon Ingenieurgesellschaft mbH: Gewerbegebiet „Am Dohrbaum“, Umwelttechnische Untersuchung und Begutachtung, Stand: 22.02.2018).

Im Ergebnis wurden lediglich punktuell aufgefüllte Böden mit mineralischen Fremdbestandteilen angetroffen.

Im Bereich des vermuteten Siepen (Altablagerung 07/453) wurde lediglich am Ansatzpunkt der Kleinrammbohrung KRB 1 eine geringmächtige Auffüllung mit mineralischen Fremdbestandteilen in Form von Schlacke angetroffen. In dieser Auffüllungsprobe (EP 2) wurde ein erhöhter Cyanidgehalt im Eluat nachgewiesen. Im Falle von Erdarbeiten ist dieses Material zu separieren und ordnungsgemäß extern zu entsorgen.

Mit der Kleinrammbohrung KRB 9 wurden unter dem ca. 0,6 m dicken, unbelasteten Oberboden mineralische Reststoffe aus der Altablagerung 07/83-2 an der südlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes angetroffen. Die Reststoffe, wie Asche und Schlacke, wurden in einer Schichtstärke von ca. 0,4 m festgestellt. Allerdings weisen auch die unterlagernden Schluffe, bis 1,7 m unter Geländeoberfläche, noch mineralische Fremdbestandteile auf. In diesem Bereich ist bei der geplanten Flächennutzung eine Grünfläche geplant. Falls in diesem Bereich keine erheblichen Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, besteht aus umwelttechnischer Sicht kein Handlungsbedarf. Im Falle von Bodeneingriffen ist der aufgefüllte Boden zu separieren und ordnungsgemäß extern zu entsorgen.

Der gewachsene Boden wurde analytisch nicht untersucht. Nach den durchgeführten Untersuchungen ist aber davon auszugehen, dass der anstehende gewachsene Schluff keine Stoffkonzentrationen aufweist, die die geogen bedingten Gehalte überschreiten.

Vom Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG wurde für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen eine geotechnische Vorerkundung gemäß EC-7 durchgeführt (Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG: Bauvorhaben Erschließung des Gewerbegebietes „Am Dohrbaum“, Bebauungsplan Nr. 193 in 58239 Schwerte, Geotechnische Vorerkundung gem. EC-7, 1. Bericht, Stand 07.11.2024). Darauf aufbauend erfolgte die abfall- und umwelttechnische Untersuchung (Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG: Bauvorhaben Erschließung des Gewerbegebietes „Am Dohrbaum“, Bebauungsplan Nr. 193 in 58239 Schwerte, Abfall- und umwelttechnische Untersuchung, 2. Bericht, Stand. 19.05.2025).

Zur Erkundung der Schichtenfolge des Baugrundes und zur Gewinnung von Bodenproben für chemische Analysen wurden im vermuteten Bereich des verzeichneten, verfüllten Siepens insgesamt 16 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von jeweils 3,00 m abgeteuft.

Nach dem Ergebnis der Baugrundaufschlüsse wurden in den Untersuchungsbereichen im Einzelnen folgende Bodenschichten angetroffen:

- 0 bis 0,20 m/0,55 m: Oberboden
- bis 0,60 m/2,40 m: Auffüllungen (umgelagerte Schluffe, lokal mit Einlagerungen an Felsbruchmaterialien, Kohleresten, Bauschutt, Schlacken und Aschen)
- bis 2,10 m/> 3,00 m: Gewachsene Schluff
- bis > 3,00 m (Endteufe der Sondierung): Tonstein

Im Untersuchungsbereich der verzeichneten Altablagerung 07/453 ist in der oberflächennahen Bodenzone in den Bereichen durchgehend bindiger, umgelagerter Oberboden mit Mächtigkeiten von 0,20 m bis 0,50 m zu konstatieren. Organoleptisch auffällige Bodenpartien wurden im Zuge der Felduntersuchungen nicht festgestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die untersuchten Böden keine Parameterüberschreitungen aufweisen, die auf eine Altlast zurückzuführen wären.

Die in den Böden bei den Mischproben MP 1 und MP 3 festgestellten erhöhten TOC-Befunde sind voraussichtlich auf organische Einlagerungen – Wurzeln etc. – zurückzuführen.

Die angetroffenen Auffüllungen sind nach Ansicht der Gutachter hinsichtlich eines Grundwasser-Stoffeintrags als unbedenklich zu bewerten.

Zur Überprüfung des Schadstoffpfades Direktkontakt Boden/Mensch wurden die Analyseergebnisse der Untersuchung nach EBV gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Stand Juli 1999, für die Nutzung als Wohngebiet ausgewertet. Bei einer Umnutzung des Grundstücks als "Industrie- und Gewerbegrundstücke" ist bei der Gegenüberstellung der Analyseergebnisse (Mischproben MP 1 bis MP 7) entsprechend dem Parameterumfang gemäß EBV unter Bezugnahme auf die BBodSchV keine Parameterüberschreitung gegeben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die untersuchten Böden Befunde aufweisen, die normalen Hintergrundbelastungen entsprechen. Ferner ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Auffüllungen im Zuge einer Überbauung aufgrund der nicht ausreichenden Tragfähigkeiten ausgetauscht werden müssen.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB (Wasserschutzgebiet)

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Dortmunder Energie und Wasser“. Es gilt die Verordnung der Bezirksregierung Arnsberg für das Wasserschutzgebiet in der Fassung vom 28.02.1998.

5.11 Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften

Auf der Basis des § 89 Abs. 1 BauONRW wird als zulässige Dachform ausschließlich das Flachdach festgesetzt, um eine optimale Anlegung von Gründächern zu ermöglichen.

Aus städtebaulichen Gründen werden Werbeanlagen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren. Werbeanlagen sind danach nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten; Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Die Gesamtumrissfläche der Werbeanlagen darf maximal 5 % der Fasadefläche umfassen. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

5.12 Hinweise

Folgende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Hinweise zur potenziellen Kampfmittelbelastung
- Hinweise zum Denkmalschutz
- Hinweise zu Maßnahmen zum Bodenschutz

6 Realisierung der Planung

6.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,2 ha. Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

| | m ² | ha |
|-------------------------------------|----------------|------------|
| Gewerbegebiete | 48.274 | 4,8 |
| davon überbaubare Grundstücksfläche | 38.619 | 3,9 |
| Verkehrsfläche | 4.133 | 0,4 |
| Grünflächen | 16.041 | 1,6 |
| Regenrückhaltebecken | 3.133 | 0,3 |
| Summe | 71.581 | 7,2 |

6.2 Bodenordnung

Es ist nicht davon auszugehen, dass bei der Planrealisierung Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich werden.

6.3 Klimaschutz

In der Bauleitplanung gibt es die Möglichkeit, aktiv die Belange des globalen Klimawandels zu befördern. Dies gilt auch für die Angebotsplanung von Gewerbegebieten, deren spätere Nutzung noch nicht bestimmt ist und in denen auch z. B. detaillierte Baukörperfestsetzungen zur Vermeidung von Verschattungswirkungen ausfallen. Nicht festgesetzt werden kann hingegen zum Beispiel ein Anschluss- und Benutzungszwang bestimmter Infrastrukturen (z. B. Zisternen – die Flächen können festgesetzt werden, die tatsächliche Nutzung hingegen kann nicht vorgegeben werden).

Es werden im Rahmen der vorliegenden Planungen die Festsetzungen jedoch so gewählt, dass bei den konkreten Bauvorhaben die Aspekte des globalen Klimaschutzes durch die Bauherren zu berücksichtigen sind und es werden weitergehende Möglichkeiten für die Bauherren geschaffen.

Zentrale Festsetzungselemente diesbezüglich sind:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, um durch eine maximal zulässige Dichte Nutzungen zu konzentrieren und einer Zersiedelung entgegenzuwirken;
- Festsetzung, dass das maximal zulässige Maß zur Höhe baulicher Anlagen für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 1,5 m überschritten werden darf;
- Festsetzung einer Solarmindestfläche zur Förderung der Solarenergienutzung;
- Vorgaben zur insektenschonenden Außenbeleuchtung, um die Biodiversität zu schonen;

- Festsetzung, dass alle Flächen in den Gewerbegebieten, von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung zu versehen sind, um eine bestmögliche Retention auch bei Starkregenereignissen zu gewährleisten;
- Verbindliche Festsetzung von Dachbegrünung, um neben den mikroklimatischen Vorteilen (geringere Aufheizung als andere Dächer) und den Vorteilen für die Biodiversität auch bei Starkregenereignissen eine bestmögliche Regenrückhaltung zu gewährleisten;
- Verbot der Anlegung von sogenannten Schottergärten zur Förderung des Mikroklimas und der Artenvielfalt;
- Pflanzvorgaben für Freiflächen und Stellplätze.

6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans werden in geringem Umfang auf bislang noch nicht bebaubaren Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes NRW hervorgerufen. Daher besteht die Notwendigkeit der Umsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wird. Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt auf Grundlage der Bewertungsgrundlage des Kreises Unna „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“.

Anmerkung: Der erforderliche Ausgleich wird als Ergebnis des Umweltberichtes im weiteren Planverfahren an dieser Stelle ergänzt.

7 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 2a BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert und werden als Teil II der Begründung angeführt.



Dipl.-Ing. Eva Maria Schmitz