

Stadt Schwerte: Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Wandhofener Bruch“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass und Ziel der Planung

Südwestlich an das Werksgelände der Fa. Hoesch Schwerter Profilen im Stadtteil Wandhofen grenzen unbebaute Flächen im Umfang von ca. 9 ha an, die nach den Zielen des Flächennutzungsplanes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. In der Vergangenheit hat es bereits mehrere Planungsbemühungen gegeben, verbindliches Planungsrecht für diesen Gewerbestandort zu schaffen. In seiner Sitzung am 13.08.2015 hat der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, einen Bebauungsplan für das Plangebiet mit der Zielrichtung aufzustellen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Betriebe zu schaffen. Angesichts knapper gewerblicher Bauflächenreserven im Stadtgebiet Schwerte soll hiermit ein Beitrag zur Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur geleistet werden.

Voraussetzung für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen in verbindliches Planungsrecht umsetzt. Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 23.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 185 „Gewerbegebiet Wandhofener Bruch“ einstimmig beschlossen.

Umweltbelange

In der gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet¹.

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes gehen die vorhandenen Biotopstrukturen verloren. Minderungsfunktionen übernehmen die im Bebauungsplan am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes sowie im Bereich der Erschließungsstraße festgesetzten Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen. Ein Teil des er-

¹ Vgl. Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Wandhofener Bruch“ Stadt Schwerte – Umweltbericht

forderlichen Ausgleichs für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt durch eine Maßnahme im westlichen Bereich des Plangebietes durch die Anlage einer Streuobstwiese sowie einer Aufforstungsfläche.

Das im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung² ermittelte Bilanzdefizit beträgt – unter Berücksichtigung der im Plangebiet festgesetzten Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen – ca. 24.300 Ökopunkte nach dem Bilanzierungsmodell des Kreises Unna³.

Zur planexternen Kompensation des ermittelten Defizits steht westlich des Plangebietes eine geeignete Fläche in der Größenordnung von ca. 2,6 ha westlich des Holzweges zur Verfügung, auf der durch die festgesetzten Maßnahmen ein Ausgleich von ca. 10.400 Wertpunkten erreicht wird. Das verbliebene Bilanzdefizit von ca. 13.900 Wertpunkten wird durch weitere planexterne Maßnahmen über Öko-Konto-Flächen des Kreises Unna ausgeglichen und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag⁴ kommt zu dem Ergebnis, dass ohne Vermeidungsmaßnahmen durch bau- und anlagebedingte Eingriffe ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, die die baubedingten Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten vermeiden und mindern. Entsprechende textliche Hinweise in Bezug auf den Artenschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der bisher offene Bodenhorizont wird durch die Erschließung und Bebauung des geplanten Gewerbegebietes großflächig versiegelt.

Vor dem Hintergrund, dass nahezu das gesamte Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst ist, wurden in Abstimmung mit dem Kreis Unna, im Frühjahr 2016 weitergehende Untersuchungen für eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt und eine abfallwirtschaftliche Bewertung der anstehenden Böden im Hinblick auf die Handhabung des potentiellen Erdaushubs vorgenommen⁵.

Die umwelttechnischen Untersuchungen weisen in Abhängigkeit von der Flächennutzung und der historischen Entwicklung der verschiedenen Teilbereiche stark unterschiedliche Schadstoffgehalte in den aufgefüllten Böden nach.

Insbesondere der aufgefüllte Bereich vor der Industriehalle der Schwerter Profile am südöstlichen Rand des Plangebietes weist zum Teil sehr hohe Schadstoffgehalte auf.

² Vgl. Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Wandhofener Bruch“ Stadt Schwerte – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

³ Vgl. Kreis Unna, FB Natur und Umwelt: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung, Stand Juli 2003

⁴ Vgl. weluga umweltplanung: Bebauungsplan Nr. 185 „Gewerbegebiet Wandhofener Bruch“ in Schwerte – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP

⁵ Vgl. arcon Ingenieurgesellschaft mbH: Umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung zum Bauvorhaben: Gewerbegebiet Wandhofener Bruch, Bebauungsplan Nr. 185, Schwerte, 02.05.2016

Es ist davon auszugehen, dass bei dem in diesem Bereich geplanten Bau der Planstraße A und des Regenrückhaltebeckens erhebliche Teile des anfallenden Aushubs aus diesem Bereich nicht verwertet sondern ordnungsgemäß entsorgt werden müssen. Aus umwelttechnischer Sicht sind die in diesem Bereich entstehenden Böschungen so zu gestalten, dass eine Gefährdung von Schutzgütern, z. B. durch freigelegte schadstoffhaltige Auffüllungen, auch zukünftig ausgeschlossen ist. Der aufgefüllte Bereich wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Zudem wird für den gekennzeichneten Bereich textlich festgesetzt, dass für die Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen und Bodenaufträge die Ausführungen im Bodenmanagement-/Sanierungs-/Sicherungskonzept, Juli 2016 zu beachten und umzusetzen sind. In den übrigen Bereichen ist die geplante gewerbliche Nutzung auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und unter Berücksichtigung der Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung aus umwelttechnischer Sicht ohne weitere Maßnahmen umsetzbar. Ausgenommen im Bereich der befestigten Lagerfläche am Pettenhahnweg. Hier wurden kontaminierte Auffüllungsmaterialien ermittelt, die eine Wohnnutzung in Form des ausnahmsweise zulässigen Wohnens für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausschließt. Diese Fläche wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Für diese Fläche wird zudem textlich festgesetzt, dass das im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig ist.

Bezüglich des Schutzgutes Grundwasser kommen die Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass im Bereich der schadstoffbelasteten Auffüllung vor der Industriehalle der Schwerter Profile am südöstlichen Rand des Plangebietes nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser zu rechnen ist. In den übrigen Bereichen des untersuchten Geländes haben sich keine Hinweise auf Schadstoffkonzentrationen ergeben, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Das von der Ingenieurgesellschaft arcon erstellte Bodenmanagement-Konzept⁶ ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen behördlichen Vorgaben sind zu beachten und entsprechend umzusetzen. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Flächenversiegelung bewirkt im Plangebiet eine erhöhte Aufheizung gegenüber dem derzeitigen Zustand und führt zu einer Verschlechterung des Kleinklimas. Als Minderungsmaßnahme dienen die Festsetzungen zur Straßenbegrünung sowie Pflanzfestsetzungen einer freiwachsenden Hecke entlang der Nord- und Südgrenze und der Gehölzfläche / Obstwiese im Westen des Plangebietes.

⁶ Vgl. arcon Ingenieurgesellschaft mbH: Bodenmanagementkonzept zum Bauvorhaben: Gewerbegebiet Wandhofener Bruch, Bebauungsplan Nr. 185, Schwerte, 22.07.2016

Der Geräuschimmissionsschutz für Wohnnutzungen im Umfeld des Vorhabens wird durch die Festsetzung einer Geräuschemissionskontingentierung nach DIN 45691 auf Grundlage eines Lärmgutachtens⁷ sichergestellt. Im Lärmgutachten wurde ermittelt, welche Geräuschimmissionen von den Gewerbeflächen im Plangebiet maximal ausgehen dürfen, ohne dass die im Bereich benachbarter Wohnhäuser anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Neben den Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebietes wurden dabei als Vorbelastung auch die Geräuschemissionen durch den östlich des Plangebietes gelegenen Industriebetrieb Hoesch Schwerter Profile (HSP) berücksichtigt. Die maximal zulässigen Emissionskontingente sind für die Teilflächen des Plangebietes im Bebauungsplan nach der DIN 45691 so festgesetzt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA Lärm durch die Gesamtbelastung, die sich aus der Vorbelastung und der planbedingten Zusatzbelastung ergibt, tagsüber und nachts eingehalten werden.

Hinsichtlich der planbedingten Verkehrslärmimmissionen im umgebenden Straßennetz ergab das Lärmgutachten, dass es tagsüber zu planbedingten Zunahmen des Verkehrslärms an Immissionsorten an der Hagener Straße kommt. Die größten Erhöhungen ergeben sich tagsüber an dem Immissionsort Hagener Straße 124 (Gebäuderückseite zur Hermann-von-Wanthoff-Straße hin) mit 1,1 dB (prognostizierter Beurteilungspegel von 51,0 dB(A)). An dem Wohngebäude Hagener Straße 91 (nördliche Fahrtrichtung) kommt es zu Erhöhungen um ca. 0,6 dB. Trotz der geringen planbedingten Zunahme des Verkehrslärms beträgt hier der prognostizierte Beurteilungspegel aufgrund der bereits vorhandenen hohen Verkehrsbelastung der Hagener Straße inklusive dem Verkehr aus dem Plangebiet tagsüber 69,3 dB(A) und liegt damit noch unter dem als gesundheitlich bedenklich geltenden Wert von 70 dB(A). Nachts findet keine Verkehrserhöhung aus dem Plangebiet statt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden zudem die Auswirkungen der Schienen- und Straßenverkehre auf den umgebenden Trassen auf das Plangebiet beurteilt. Dabei stellt die DB Trasse die wesentliche Lärmquelle dar. An den nordwestseitigen Fassaden zukünftiger Gebäude werden Überschreitungen der Orientierungswerte im Tagzeitraum (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von bis zu 3 dB prognostiziert. Vor diesem Hintergrund werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz gegen Verkehrslärm festgesetzt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie der umweltrelevanten Fachgutachten bilden eine wesentliche Grundlage für die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Einwände.

⁷ Vgl. afi – Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Lärmgutachten für den B-Plan 185 „Wandhofener Bruch“ in Schwerte, Stand: 17. Juni 2016

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.05.2016 eine Bürgerinformation durchgeführt, in der die Inhalte des Bebauungsplans sowie die Ergebnisse der erstellten Fachgutachten vorgestellt wurden. Von den anwesenden Bürgern wurden Nachfragen zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft, zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zu möglichen klimatischen Auswirkungen der Planung gestellt, die in der Veranstaltung beantwortet wurden.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer auf der Wandhofener Straße, zum einen im Bereich gegenüber der Holzstraße und zum anderen für Schüler im Bereich der Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes an die Wandhofener Straße sichergestellt sein muss. Die Stadt Schwerte sicherte zu, dies zu prüfen und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weitere Anregungen und Bedenken von Anwohnern sowie von Pächtern der nordwestlich angrenzenden Grabelandflächen vorgebracht. Sie bezogen sich auf die Überplanung der Grabelandflächen, die auch Lebensraum vieler Tierarten seien sowie auf das Heranrücken der geplanten Gewerbeflächen an die bestehenden Wohnhäuser Pettenhahnweg 7 u. 9.

Bezüglich der Überplanung der Grabelandflächen wurde darauf hingewiesen, dass möglicherweise entstehende Vermögensnachteile für die Pächter nicht Gegenstand des Bebauungsplans sondern im Rahmen des Pachtverhältnisses zu regeln sind. Es wurde zudem auf das Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages hingewiesen, dass sich das Plangebiet nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Arten eignet.

Auf die Bedenken der Anwohner am Pettenhahnweg wurde insofern eingegangen, dass durch eine keilförmige Erweiterung der Ausgleichsfläche im Westen des Plangebietes der Abstand zwischen den Wohnhäusern Pettenhahnweg 7 u. 9 und den geplanten Gewerbeflächen etwas vergrößert wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden wesentliche Anregungen und Bedenken vom LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe und vom Kreis Unna vorgebracht.

LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe verwies auf eine bereits mit der Wirtschaftsförderung des Kreises Unna getroffene Vereinbarung, dass im Vorfeld der Bebauung eine Untersuchung mittels Baggersondagen zur Konkretisierung der archäologischen Situation im Plangebiet durchgeführt wird. Dieser Anregung wurde gefolgt und eine entsprechende Untersuchung im August 2016 von einer Fachfirma durchgeführt.

Die Stellungnahme des Kreises Unna bezog sich auf mehrere umweltrelevante Belange. Bezüglich Bodenschutz / Altlastenbearbeitung wurde auf mehrere Bereiche mit erheblichen Bodenkontaminationen hingewiesen, die im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen sind. Dem wurde gefolgt. Auch die diesbezüglich angeregten textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass das zu erarbeitende Bodenmanagementkonzept Bestandteil des Bebauungsplans ist und im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist. Dem wurde Folge geleistet und eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der Emissionskontingentierung wurde der Anregung gefolgt, die Festsetzung im Bebauungsplan an die Aufteilung der GI-Flächen in die Teilflächen GI 1 und GI 2 wie im Lärmgutachten anzupassen.

Des Weiteren wurde der Anregung die externen Kompensationsmaßnahmen zu konkretisieren gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Von den übrigen beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine weiteren Anregungen oder Bedenken geäußert.

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme eines Anwohners am Pettenhahnweg ein. Darin wird zu Bedenken gegeben, dass es zu einer hohen Lärmbelastung kommt. Seitens der Stadt Schwerte wird darauf hingewiesen, dass durch die festgesetzte Emissionskontingentierung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt ist.

Der Anregung, die Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Plangebietes weiter zu vergrößern, wurde mit Hinweis auf die bereits nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgten Vergrößerung der Ausgleichsfläche und dem ausreichenden Abstand zwischen den festgesetzten Gewerbeflächen und dem Wohnhaus am Pettenhahnweg nicht gefolgt. Auch der Anregung den geplanten Fuß- und Radweg am westlichen Rand des Plangebietes für den Autoverkehr zu ertüchtigen wurde nicht gefolgt, da dies zu einer unerwünschten Verkehrszunahme auf der Wandhofener Straße führen würde.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Eisenbahn-Bundesamt bezüglich der Flächen der DB AG im Plangebiet Einwendungen erhoben, solange die Flächen nicht nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Dies führte für die noch nicht nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Aufnahme einer aufschiebend bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

Auf Anregung des LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe erfolgte eine redaktionelle Ergänzung eines textlichen Hinweises zur Bodenarchäologie.

Auf Anregung des Kreises Unna erfolgte eine redaktionelle Anpassung des aktuellen Datums des Bodenmanagementkonzepts in der entsprechenden textlichen Festsetzung. Den Anregungen zur Ergänzung von textlichen Festsetzungen um weitere Details, die

bereits Inhalt des Bodenmanagementkonzeptes sind, wurde nicht gefolgt, da das gesamte Bodenmanagementkonzept durch eine entsprechende textliche Festsetzung ein inhaltlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Auf Anregung der Stadtentwässerung (SEG) erfolgte eine Ergänzung in der Begründung in Kap. 5.4 Entwässerung zu Überflutungsflächen bei Starkregenereignissen.

Ansonsten wurden gegenüber der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine weiteren, zusätzlichen Anregungen und Bedenken geäußert.

Prüfung möglicher planerischer Alternativen

Das Plangebiet soll nach den Zielen des Flächennutzungsplanes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. In der Vergangenheit hat es bereits mehrere Planungsbemühungen gegeben, verbindliches Planungsrecht für diesen Gewerbestandort zu schaffen. So wurde die Errichtung eines Warenverteilzentrums auf der Fläche wegen der damit verbundenen erheblichen Verkehrsbelastungen verworfen.

Angesichts knapper gewerblicher Bauflächenreserven im Stadtgebiet wurde stattdessen beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan mit der Zielrichtung aufzustellen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Betriebe zu schaffen. Die damit verbundenen Verkehrsbelastungen sind erheblich geringer als bei einem Warenverteilzentrum. Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung weist nach, dass die zusätzlichen Gewerbeflächen mit den zugrunde gelegten Zusatzverkehren in der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung zu keiner grundsätzlich veränderten Bewertung der Leistungsfähigkeit gegenüber der bestehenden Verkehrssituation führen.