

B e g r ü n d u n g

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8a „Seniorenwohnen und Altenpflege
Beckestraße/Gasstraße“ der Stadt Schwerte in der Planfassung vom 15.11.2002
nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB).**

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur	Seite 2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 2
3. Gegenwärtige Rechtslage	Seite 2
4. Erfordernis der Planaufstellung	Seite 3
5. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 3
5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 3
5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	Seite 4
5.3 Grün- und Freiflächen	Seite 5
5.4 Immissionsschutz	Seite 6
5.5 Altlasten	Seite 7
5.6 Entwässerung	Seite 8
5.7 Versorgung	Seite 9
6. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen	Seite 9
7. Flächenbilanz	Seite 9
8. Kosten	Seite 9

1. Lage im Stadtgebiet , heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Schwerte unmittelbar südöstlich des Schwerter Bahnhofes bzw. diesem vorgelagerten Busbahnhofes.

Es wird begrenzt im Westen durch die Beckestraße, im Südosten durch die Gasstraße und im Norden durch die Bebauung der Bahnhofstraße. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt sich, wie vorher beschrieben, ab. Die parzellenscharfe Abgrenzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Gemarkung Schwerte, Flur 26, Flurstücke 93, 94 und 204.

Bei einem Teil des Grundstücks handelt es sich um einen ehemaligen Gaswerkstandort.

Seit einigen Jahren ist die Fläche insgesamt geschottert und wird als öffentliche Stellplatzanlage genutzt.

Auf den Flurstücken 93 und 94 befindet sich ein dreigeschossiges Bürogebäude, daß zu Gunsten der geplanten Bebauung abgerissen werden soll.

Entlang der Bahnhofstraße einschließlich des Kreuzungsbereiches Beckestraße/Karl-Gerhardt-Straße sind Ansätze für innenstadttypische Nutzungen (Geschäfte, Büros, Praxen, Dienstleistungen und Gastronomie) vorhanden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt für den Bereich östlich der Beckestraße bzw. westlich der Gasstraße MK- Gebiet dar.

Hieraus abgeleitet, ist beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Bebauung zu realisieren, die in den Obergeschossen schwerpunktmäßig Betreute Altenwohnungen und Altenpflegeplätze beinhaltet.

Im Erdgeschoss sind neben infrastrukturellen Einrichtungen für die Betreuten Altenwohnungen und Altenpflegeplätze ca. 1.000 m² Einzelhandelsflächen in kleinen Einheiten vorgesehen.

Im Untergeschoss sind Flächen zur Deckung des PKW-Stellplatzbedarfs geplant.

Die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8a „Seniorenwohnen und Altenpflege Beckestraße/Gasstraße“ verfolgten städtebaulichen Ziele entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte. Die vorliegende Planung ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte entwickelt.

3. Gegenwärtige Rechtslage

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 28.09.1999 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Beckestraße/Gasstraße“.

Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen städtebaulichen Festsetzungen des vom Rat der Stadt Schwerte beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Beckestraße/Gasstraße“ stimmen unter anderem in den Baugrenzen mit dem von dem neuen Vorhabenträger geänderten Vorhaben nicht überein.

Als Voraussetzung für die Realisierung dieser neuen Planung auf dem Grundstück Beckestraße / Gasstraße ist neues verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Dies soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes geschehen. Dabei wird der Vorhaben- und Erschließungsplan inhaltlich durch den Investor (Bauunternehmung Tecklenburg GmbH, Straelen) in Abstimmung mit der Stadt Schwerte und der Techno-Park Schwerte erarbeitet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Beckestraße/Gasstraße“ tritt außer Kraft, sobald und soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8a „Seniorenwohnen und Altenpflege Beckestraße/Gasstraße“ in Kraft tritt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Stadtwerke AG. Betroffen ist die Schutzzone III A.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Das neue Bau- und Raumprogramm der Firma Tecklenburg GmbH beinhaltet ein Vorhaben, das den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Beckestraße/Gasstraße“ nicht entspricht.

Außerdem soll im Rahmen der Überlegungen zur Bahnhofsvorplatzumgestaltung der Einmündungsbereich Beckestraße/Gasstraße umgestaltet werden.

Das neue Vorhaben beinhaltet ca. 30 Betreute Altenwohnungen und ca. 60 Altenpflegeplätze in den vier Obergeschossen, im Erdgeschoß die für Betreutes Wohnen und Altenpflege erforderliche Infrastruktur und zusätzlich Flächen für kleinteiligen Einzelhandel und Arztpraxen, im Untergeschoß Technikräume und die notwendigen Stellplätze.

Damit hat sich der Gegenstand der Planung, das Vorhaben als Grundlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Beckestraße/Gasstraße“ geändert.

Um das Vorhaben kurzfristig realisieren zu können, soll für den Bereich Beckestraße / Gasstraße ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines Vorhaben - und Erschließungsplanes aufgestellt werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der demographischen Entwicklung resultiert in Schwerte ein Fehlbedarf an Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen. Angesichts der Standortgunst wird weiterhin das Planungsziel verfolgt, an diesem Standort eine Wohnanlage mit dem Schwerpunkt „Betreutes Seniorenwohnen“ und ein Altenpflegeheim zu realisieren.

Das Konzept umfaßt in den vier Obergeschossen ca. 30 betreute Seniorenwohnungen in unterschiedlichen Größenordnungen sowie ein Altenpflegeheim mit ca. 60 Plätzen zur stationären Behandlung.

Im Erdgeschoß soll die für das Betreute Wohnen- und die Altenpflege erforderliche Infrastruktur wie Foyer, Küche, Therapie- und Aufenthalts- bzw. Speiseräume eingerichtet werden.

Darüber hinaus sind hier kleinteiliger, auf die Nutzung des Gebäudes spezifizierter Einzelhandel sowie Arztpraxen in einer Größenordnung von ca. 1000 qm vorgesehen.

Großflächiger Einzelhandel ist ausgeschlossen. Gleiches gilt für Spielhallen, Sexshops und Vergnügungstätten.

Im Untergeschoß werden neben den technischen Einrichtungen die aus dem Bauvorhaben resultierenden notwendigen Stellplätze (ca. 40 Stpl.) untergebracht.

Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den Umrissen der zur Zeit vorliegenden Planung des Bauvorhabens.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Hierdurch kann die vorliegende Planung auf dem Baugrundstück umgesetzt werden. Die darüber hinaus verbleibende Fläche soll einer Freiraumnutzung für die geplanten Einrichtungen vorbehalten bleiben.

Die Geschoßflächenzahl wird aufgrund der geplanten Geschoßigkeit mit 3,0 festgesetzt.

Planungsrechtlich wird abgesichert, daß eine straßenbegleitende Blockrandbebauung sowie eine die Tiefe des Grundstücks in westost Richtung nutzende Innenraumbebauung in zentrumstypischen Dimensionen möglich ist.

Die geplanten Baukörper sind so angeordnet, daß sich die Anlage auch zur südöstlich gelegenen Grünfläche als Straßenrandbebauung orientiert und sich ein Innenhof zur Gasstraße und zur Beckestraße öffnet.

Angesichts des städtebaulichen Umfeldes - 5-geschossige Nachbargebäude - soll das zu errichtende Gebäude 5-geschoßig an das Nachbargebäude Beckestraße angebaut werden. Aus Gründen der Straßenraumfassung folgt die Gebäudekontur 5-geschossig in geschlossener Bauweise dem Straßenverlauf bis in die Gasstraße, wobei die Innenraumbebauung 4-geschossig an den Hauptbaukörper an der Beckestraße anschließt und in eine viergeschossige Straßenrandbebauung an der Gasstraße überführt wird, die im Bereich der Öffnung zum Innenhof an die fünfgeschossige Bebauung anschließt.

Die Begrenzung der Geschoßigkeit erfolgt analog hierzu auf max. 5 Geschosse im Bereich Beckestraße bzw. 4/5 Geschosse für den Baukörper in Richtung Gasstraße.

Aufgrund der geplanten Baukörperstruktur wird insgesamt die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Dachneigung wird in dem gesamten Geltungsbereich auf 0 Grad bis 20 Grad festgesetzt. Hierdurch wird über die festgesetzte Geschoßigkeit hinaus eine weitere Höhenentwicklung der geplanten Baukörper ausgeschlossen und entspricht der vorgelegten Planung des Vorhabenträgers.

Als Dachform wird grundsätzlich Pultdach festgesetzt.

5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Im Dezember 2001 hat das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen, Aachen/Dülmen ihr „Verkehrsgutachten Bahnhofsumfeld Stadt Schwerte“ im Auftrag der Stadt Schwerte vorgelegt.

In diese Untersuchung sind auch die durch das Vorhaben bedingten verkehrlichen Anforderungen im Bereich Beckestraße / Gasstraße mit einbezogen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die prognostizierten Verkehrsmengen im Bereich Gasstraße/Beckestraße problemlos bewältigt werden können.

Das Plangebiet wird von der Beckestraße und der Gasstraße erschlossen. Die fußläufigen Zugänge des Gebäudes befinden sich frontal an der Beckestraße und für den rückwärtigen Bereich an der Gasstraße. Die Zufahrten für die Ver- und Entsorgung und für den ruhenden Verkehr erfolgen über die Gasstraße bzw. über einen neu geplanten Ladestreifen in der Beckestraße. Der innere Bereich wird über private Verkehrsflächen erschlossen.

Das zu überplanende Grundstück bietet wegen seiner verkehrsgünstigen, zentralen Lage und seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Stadtpark gute Voraussetzungen für die geplante Nutzung. Von besonderer Bedeutung ist dabei auch die direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen. Dies erfolgt in einer Tiefgarage in ausreichender Größe.

Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Altenpflege	60 Plätze * 0,1	=	6 EP
Seniorenwohnen	30 WE * 0,2	=	6 EP
Einzelhandel	1000qm NGF * 0,8 = 800qmVK/ 40	=	20 EP
Bedarf		=	32 EP
geplant		=	40 EP

5.3 Grün- und Freiflächen

Gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB ist grundsätzlich eine abschließende Bewertung und Regelung des Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erforderlich. Gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das zu beplanende Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Beckestraße/Gasstraße“.

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist bzw. war der Grundstücksbereich zwischen Bahnhofstraße, Beckestraße und Gasstraße baulich nutzbar. Ein entsprechender Ausgleich gem. § 1 a BauGB ist daher für die nunmehr geplante Bebauung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8a „Seniorenwohnen und Altenpflege Beckestraße/Gasstraße“ nicht notwendig.

Der durch die Bebauung bedingte Eingriff ist wegen der heute überwiegend versiegelten Parkplatzfläche von untergeordneter Bedeutung. In einem durch die Stadt Schwerte erstellten Grünordnungsplan vom Dezember 1992 wird dieser Bereich insgesamt in seiner stadtökologischen Bedeutung als gering eingestuft. Es sind lediglich vereinzelte, schlecht entwickelte Gehölzstrukturen und relativ kleine strukturarme Gartenbereiche vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, daß der Grünordnungsplan vom Dezember 1992 und die damit verbundene Einstufung nach wie vor aktuell sind. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat zu keinem anderen Ergebnis geführt.

Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen sollen nicht notwendige Versiegelungen bei Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Wegeflächen minimiert werden, in dem Materialien verwendet werden, die eine Durchlässigkeit von Niederschlagswasser sicher stellen. Vorzusehen sind z.B. Rasengittersteine, Bepflasterung auf Fuge oder sickerfähiges Pflaster.

Die darüber hinaus verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück werden mit standortgerechten Gehölzen begrünt, und einer Freiraumnutzung der Bewohner zugeführt. Insgesamt werden durch diese Maßnahmen in ausreichendem Maße einer Innenstadtnutzung und der tatsächlich vorhandenen ökologischen Gegebenheit Rechnung getragen.

5.4 Immissionsschutz

Auf der Grundlage einer Geräuschemissionsuntersuchung aus dem Jahre 1993/94 für den Bereich „Bahnhofsvorplatz“ ist festzustellen, daß der Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße, Karl-Gerharts-Straße und Beckestraße für die Geräuschemissions-Situation an den anliegenden Wohnhäusern maßgebend ist. Geräuschemissionen durch Schienenverkehr, durch den zentralen Omnibusbahnhof, durch Parkvorgänge im Nahbereich des Bahnhofes sowie des Gewerbelärmes sind demgegenüber untergeordnet.

Das im Dezember 2001 vom Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen, Aachen/Dülmen, im Auftrag der Stadt Schwerte vorgelegte „Verkehrsgutachten Bahnhofsumfeld Stadt Schwerte“ läßt daraus schließen, daß die Verkehrsprognose des Büros Heusch - Boesefeldt (Stand Oktober 1998) nach wie vor für die zu erwartenden Geräuschemissionen und damit im Grundsatz die vorliegenden Ergebnisse des Büros Schwetzke und Partner zugrunde gelegt werden können. Im Zuge der wachsenden Planung müssen die zu erwartenden Geräuschemissionen bezogen auf den neuen Baukörper nochmals untersucht werden.

Die noch aus dem Verfahren zur Aufstellung des V+E-Planes Nr. 8 stammende Anregung des Kreisgesundheitsamtes, die Einwirkung von Schallimmissionen durch eine entsprechende Grundrissplanung zu minimieren, ist in der vorliegenden Planüberarbeitung berücksichtigt worden. Im Rahmen der in Kapitel 5.4 erwähnten Nachuntersuchung der Geräuschemissionen sollte jedoch geprüft werden ob schalldämpfte, von dem Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungselemente an der dem Schall zugewandten Seite eingebaut werden müssen, da zu erwarten ist, dass die zukünftigen Bewohner sich überwiegend in ihren Wohnungen aufhalten werden.

Die Planung sieht den Bau einer Tiefgarage vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §7 Wasserhaushaltsgesetz bedürfen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann auch für Gebäude-Drainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann somit eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße Wanne“ erforderlich werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen i. d. R. keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit die Grundwasserhaltung eingestellt wird.

Von der aufgezeigten Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers von den privaten Freiflächen (Wegeflächen, Zufahrten etc.) ist in den Bereichen bleibender Altlasten und Verdachtsflächen abzusehen.

Das neue Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit ca. 30 betreuten Altenwohnungen und ca. 60 Altenpflegeplätzen in vier Obergeschossen und u. a. Flächen für kleinteiligen Einzelhandel und Arztpraxen im Erdgeschoss. Im Untergeschoss sind Technikräume sowie eine Garage mit ca. 40 Stellplätzen vorgesehen.

5.5 Altlasten

Altlastensituation:

Der gesamte Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über das sog. „Hengstenberggelände“, auf welchem in früherer Zeit u. a. ein Gaswerk betrieben wurde. Die gesamte Fläche ist als Altstandort im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst.

In den Jahren 1990/91 wurde für das Gelände eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung durch das Institut Fresenius in Dortmund durchgeführt.

Im Vorfeld für das geplante Bauvorhaben des ehem. Vorhabenträgers (Riddermann, Wesel) wurden im Jahre 1998 durch das Institut Fresenius weitere detaillierte Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Hinblick auf mögliche Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen und die Ermittlung der Kosten für die Auskoffnung und Entsorgung von kontaminierten Bodenmassen im Zuge der Bodenaushubarbeiten durchgeführt. Im Rahmen der vorgenannten Untersuchungen wurden im Bereich des Standortes des ehem. Gaswerkes Sondierungen im 10 m-Raster abgeteuft, das übrige Gelände wurde mit einem Sondieraster von 10 – 20 m untersucht.

Das gesamte Gelände ist mit umgelagertem Boden, welcher mit Bauschutt-, Bergematerial- und Schlackeanteilen vermischt ist, in unterschiedlicher Mächtigkeit (bis 1,0 m im Südwesten und bis zu 5,0 m im Nordosten) angefüllt. Die Geländeoberfläche ist mit einer Schotterdecke abgedeckt und partiell mit einer teergebundenen Schwarzdecke versiegelt.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden vor allem in tieferen Bodenschichten erhebliche Verunreinigungen durch gaswerktypische Stoffe festgestellt. Diese Kontaminationsbereiche liegen unterhalb der für das Bauvorhaben (Gebäude und Tiefgarage) geplanten Baugrubensohle von 4,5 bis 5,0 m. In den oberflächennahen Schichten wurden nur lokal erhöhte Schadstoffgehalte insbesondere durch PAK ermittelt. Weitere lokal begrenzte Bodenverunreinigungen, welche im Zuge der bisher durchgeführten Sondierungen nicht erfasst wurden, sind nicht auszuschließen.

Die Untersuchungen der Bodenluft auf leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (CKW) und Aromaten (BTEX) ergaben lediglich Gehalte, welche geringfügig oberhalb der analytischen Nachweisgrenze lagen und somit einer ubiquitären Grundbelastung in Stadtgebieten entsprechen. Sicherungsmaßnahmen für den Gefährdungspfad Bodenluft sind nicht angezeigt.

Die verbleibenden Freiflächen außerhalb der Wege- und Stellplatzflächen sollen mit standortgerechten Gehölzen begrünt werden und einer Freiraumnutzung der Bewohner zugeführt werden. Eine Nutzung dieser Flächen als Haus- bzw. Nutzgärten ist nicht vorgesehen.

Im Vergleich zur bisherigen Planung wird mit dem nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8a die gleiche Nutzungsänderung (Altenwohnheim und Arztpraxen, Tiefgarage) auf dem ehem. „Hengstenberggelände“ verfolgt. Neben der Veränderung der Baugrenzen ist auch eine Neugestaltung des Innenhofes des zu erstellenden Gebäudekomplexes geplant. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt weiterhin über die Gasstraße an der Ostseite des Gebäudes.

Für den vorliegenden Bebauungsplan und das geplante Bauvorhaben ergeben sich für die aus Sicht der Altlastenbearbeitung durchzuführenden Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen keine Veränderungen.

Für die durchzuführenden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist vorab durch einen anerkannten Fachgutachter ein entsprechender Sanierungsplan – welcher im Vorfeld mit dem Kreis Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten abzustimmen ist – zu erstellen.

Im Rahmen zukünftiger Erdarbeiten auf dem Grundstück sind diese gutachterlich zu begleiten, damit zum einen die Separierung verschiedener Materialien (Schotter-, Auffüllung- Anstehendes) sichergestellt wird sowie vor allem keine Vermischung von belasteten und unbelasteten Bodenhorizonten im Niveau des anstehenden Bodens erfolgt.

Bei der Planung der Erdarbeiten ist der Zeitbedarf für die formale Einholung von Entsorgungsnachweisen (bei der Bezirksregierung) zu berücksichtigen. Darüber hinaus liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich der Wasserschutzzone III A. Hier sind im Rahmen von Baumaßnah-

men unter Umständen behördliche Auflagen zu beachten (z.B. mögliche Zwischenlagerung von Erdaushub im Zuge der Arbeiten, Wiedereinbringung von Aushub oder angelieferten Recyclingmaterialien) die unbedingt mit den zuständigen Ordnungsbehörden vorab zu klären sind.

– Grundwasser

Die durchgeführten Grundwasseruntersuchungen bestätigen die Ergebnisse früherer Gutachten. Danach wird in einer Meßstelle leicht erhöhte Belastung durch PAK nachgewiesen. Die unauffälligen Befunde in den anderen Meßstellen zeigen jedoch, daß keine nachhaltige, flächenhafte Beeinträchtigung der Grundwasserbeschaffenheit stattgefunden hat.

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist keine Notwendigkeit der Durchführung von Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen bezgl. des Gefahrenpfads „Grundwasser“ angezeigt. Der Ist - Zustand ist tolerabel.

Für die durchzuführenden Sicherungs- / Sanierungsmaßnahmen ist vorab durch einen anerkannten Fachgutachter ein Sanierungsplan nach § 3 Absatz 4 LAbfG zu erarbeiten. Dieser Sanierungsplan wird mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Unna, Sachgebiet Altlasten, abgestimmt.

Die im Zuge der Gefährdungsabschätzung errichteten Grundwassermeßstellen sind bei der Durchführung des geplanten Bauvorhabens zur weiteren Grundwasserbeobachtung zu erhalten.

5.6 Entwässerung

Das Gebiet um den Bahnhofsvorplatz ist entwässerungstechnisch erschlossen. Der Bereich des Bahnhofsvorplatzes wird durch einen Hauptsammler DN 1100/1600 gequert, der die Abwässer aus dem nördlichen Stadtteil transportiert. An diesen Sammler sind aus dem westlichen und östlichen Bereich noch Kanäle DN 700 und DN 500 angeschlossen. Der Hauptsammler verläuft dann in der Beckestraße über die Hagener Straße zum RÜB Kläranlage.

An den Kanal in der Beckestraße bzw. an den Kanal in der Gasstraße (DN 500/DN 400) kann das geplante Vorhaben problemlos angeschlossen werden. Eine Abstimmung mit der Stadtentwässerungsgesellschaft Schwerte GmbH ist im Vorfeld erfolgt.

Der genaue Anschluß wird im Rahmen der Bauantragstellung mit der Stadtentwässerungsgesellschaft Schwerte GmbH abgestimmt.

Auf eine Versickerung des Regenwassers gemäß § 51 a Absatz 1 LWG wird verzichtet, da aufgrund der Untergrundverhältnisse (Auffüllung, darunter Lös- und Löslehm) sowie vor dem Hintergrund der Tatsache, daß im Zuge des Bauvorhabens nicht sämtliches verunreinigtes Bodenmaterial ausgekoffert wird. Das Niederschlagswasser wird ebenfalls dem Mischwasserkanal in der Beckestraße zugeführt.

5.7 Versorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Telefon kann über die vorhandene technische Infrastruktur erfolgen.

Die Unterbringung einer notwendigen Trafostation wird im Gebäude erfolgen und im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

6. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der für die Bebauung bzw. Erschließung notwendigen Flächen. Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen daher nicht notwendig.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	4500 qm
davon:	
Baufläche	2750 qm
befestigte Fläche und Ver- und Entsorgung	450 qm
gestaltete Grünfläche und sickerfähige Pflasterbereiche	1300 qm

8. Kosten

Die Herstellung der inneren Erschließung bzw. sonstige Kosten der Baumaßnahme sind Aufgabe des Vorhabenträgers. Die Kosten werden von diesem übernommen. Der Stadt Schwerte entstehen bei der Realisierung dieser Planung keine Kosten.

Schwerte,

Technischer Beigeordneter
Herbert Kluge

Architektur und Stadtplanung
Turk Burckhardt Milbrandt Lackmann
Dipl.-Ing. Wilfried Turk

Bauunternehmung Tecklenburg GmbH
Hermann Tecklenburg