



## Entwurfsbegründung

### Bebauungsplan Nr. 82 "Nördlich Güterbahnhof"

Stand: 19.11.09

VORENTWURF

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

## Inhalt

### I. Grundlagen der Planung

1. Anlass und Ziele der Planung
2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes
3. Planungsvorgaben/Bauleitplanung
  - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Derzeitiger Bebauungsplan
  - 3.4 Sonstige Vorgaben
    - 3.4.1 Einzelhandelsgutachten der Stadt Schwelm
    - 3.4.2 Novellierung des Landesentwicklungsprogramms (LEPrO)
    - 3.4.3 Verträglichkeitsgutachten für den Standort OBI
4. Städtebauliche Struktur/ Umfeld

### II. Erschließung/Ver- und Entsorgung

1. Verkehrliche Situation
  - 1.1 Öffentlicher Personen- und Nahverkehr (ÖPNV)
  - 1.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)
  - 1.3 Fußläufige Erschließung
  - 1.4 Ruhender Verkehr
  - 1.5 Radwege
2. Ver- und Entsorgung

### III. Städtebauliche Planung

1. Städtebauliches Nutzungskonzept
2. Geplante Festsetzungen
  - 2.1 Sondergebiet
    - 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 2.1.2 Maß/ Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
    - 2.1.3 Ökologische Festsetzungen
  - 2.2 Gewerbegebiet
    - 2.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 2.2.2 Maß/ Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
3. Sonstige Festsetzungen/Hinweise

#### IV. Umweltbericht

1. Anlass und Zielsetzungen
2. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Beschreibung der Festsetzungen
3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 4.1 Bestandsaufnahme zum Umweltzustand des Plangebietes
    - 4.1.1 Heutige Nutzung
    - 4.1.2 Natürliche Faktoren
    - 4.1.3 Schutzgut Mensch
    - 4.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt
    - 4.1.5 Schutzgut Boden
    - 4.1.6 Schutzgut Wasser
    - 4.1.7 Schutzgut Klima / Luft
    - 4.1.8 Schutzgut Landschaft
    - 4.1.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter
    - 4.1.10 Wechselwirkungen
  - 4.2 Zusammenfassung
  - 4.3 Standortalternativen
  - 4.4 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
    - 4.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
    - 4.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)
  - 4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 4.6 Standortalternativen
  - 4.7 Zusätzliche Angaben
    - 4.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
  - 4.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
  - 4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### IV. Altlasten

#### V. Bodenordnende Maßnahmen

#### VI. Kosten für die Stadt Schwelm

## I. Grundlagen der Planung

### 1. Anlass und Ziele der Planung

Plananlass sind der Verwaltung vorliegende Anfragen zur Ansiedlung von Spielhallen (Vergnügungsstätten) für den derzeit noch ungenutzten Bereich der Gewerbegebietsfläche (GE) des rechtsgültigen Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 58 „Talstraße“.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan besteht aus zwei Teilbereichen. Zum einen aus der o.g. Gewerbegebietsfläche und zum anderen aus dem nördlich gelegenen Sondergebiet. Auf dem Sondergebiet wird derzeit großflächiger Einzelhandel (Baumarkt/ Gartencenter/ Baustoffe) festgesetzt.

Der neue Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ wird diese Flächen erneut aufnehmen und in überarbeiteter Form neu festsetzen.

In dem Bereich des GE-Gebietes soll u.a. die Ansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen werden. Um die Problemstellungen in Bezug auf zukünftige Einzelhandelnutzungen zielgerecht behandeln zu können, hat der Rat der Stadt Schwelm am 25.10.2007 ( SV 128/2007) die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit dem Ziel die Stärkung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrum zu sichern und dezentrale Einzelhandelsentwicklungen zu beschränken, beschlossen. Auch sollen dadurch wichtige Gewerbegebietsflächen vor konkurrierenden Nutzungen geschützt werden.

Um der Verknappung wichtiger gewerblicher Bauflächen durch Ansiedlung von weiteren konkurrierenden Nutzungen entgegenzuwirken, sollen u.a. auch die angefragten Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung des Standortes des im Plangebiet ansässigen Baumarktes und um eine zukünftige marktgerechte Entwicklung zu gewährleisten, schlägt die Verwaltung vor, die Verkaufsflächen wie in der 24. FNP-Änderung vorgesehen zu erweitern. Die Gesamtverkaufsfläche soll max.12.100m<sup>2</sup> inkl. max. 1.210m<sup>2</sup> zentrenrelevantem Randsortiment (max. 10 % der Gesamtfläche) als Obergrenze betragen. Für die einzelnen Sortimente werden in den textlichen Festsetzungen sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Aufgrund fortgeschrittener Entwicklungen im Baurecht und zur Erlangung der höchstmöglichen Rechtssicherheit in B-Planverfahren soll für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich (siehe Titelblatt) der Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ aufgestellt werden.

Im einzelnen werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Baugrundstücken
- Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Gewerbegebietes
- Ausschluss der Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- Schaffung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Sektor
- Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente im Sondergebiet
- Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Versorgungsbereiche
- Standortsicherung Baumarkt (Verkaufsflächenerweiterung)

### 2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des neu zu erstellenden B-Planes Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ wird nördlich durch die Talstraße/B 7, östlich durch die Mischgebietsfläche Hattinger Straße, südlich durch Flächen des ehem. Güterbahnhof (Deutschen Bahn AG) und westlich durch das Sondergebiet des Möbelfachmarkt (Roller) begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 485 tlw., Flur 12, Gemarkung Schwelm.

Die Änderung beschränkt sich auf das bestehende Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel) und auf das südlich davon gelegene Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2). Der übrige Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 ist von dem neu zu erstellenden B-Plangebiet nicht betroffen. Die genauen Grenzen des Plangebietes setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.9ha.



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (o.M.)

### **3. Planungsvorgaben/Bestand**

#### **3.1 Gebietsentwicklungsplan**

Gem. dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Schwelm im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in der sogenannten Ballungsrandzone. Die Stadt Schwelm übt die Funktion eines Mittelzentrums aus und liegt auf der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung zwischen den Ballungskernen und Oberzentren Wuppertal und Hagen. Der Entwicklungsachse sind die Infrastrukturelemente „Autobahn“ und „Schienenstrecke“ zugeordnet.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg vom 17. Juli 2001, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis/Märkischer Kreis), Blatt 5 sieht für das Plangebiet "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" vor. Der dargestellte "Standort des kombinierten Güterverkehrs" existiert nicht mehr.

#### **3.2 Flächennutzungsplan** (§ 6 BauGB)

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens (24. Änderung im Bereich Talstraße/Baumarkt) wurde eine Landesplanerische Zustimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz NRW bei der Bezirksregierung Arnsberg beantragt. Die Landesplanerische Zustimmung liegt seit dem 17.08.2007 vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm (FNP) legt für den Änderungsbereich mit der 24. Änderung (Bereich Talstraße/Baumarkt) ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO) Baumarkt mit Gartencenter fest. Der Abschluss des Verfahrens steht jedoch noch aus.

Folgende Verkaufsflächen sind vorgesehen:

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Die Fläche für den Baumarkt  | max. 6.800 qm           |
| Der Bereich Gartencenter     | + max. 4.500 qm         |
| Kernsortiment insgesamt      | = max. 11.300 qm        |
| Randsortiment                | + 800 qm                |
| <b>Gesamt-Verkaufsfläche</b> | <b>= max. 12.100 qm</b> |

Die Gesamt-Verkaufsfläche beträgt max. 12.100 qm. Diese Gesamt-Verkaufsfläche beinhaltet Flächen von max. 1.210 qm (max. 10% v.H.) für zentrenrelevante Randsortimente. Die Summe der maximalen Verkaufsflächen wird über die empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen geregelt (siehe Tabellen Punkt 2.1.1).

Bei der Zusammenstellung des Randsortimentes gelten letztlich die aufgrund gutachterlicher Berechnungen festgestellten maximalen Flächenanteile, die nach Bedarf nur so gemischt bzw. optimiert werden dürfen, dass die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.210 qm nicht überschritten wird.

### **3.3 Derzeitiger Bebauungsplan** (§ 30 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 58 „Talstraße“ setzt für den zu überplanenden Bereich ein Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel (Baumarkt/ Gartencenter/Baustoffe) und südlich angrenzend zwei Gewerbegebietsflächen (GE1 und GE2) fest (Rechtskraft 10.06.1999). Die Teilbereiche (SO / GE 1 und GE 2) verfügen über Nutzungseinschränkungen und Festsetzungen, die durch den neuen B-Plan ersetzt bzw. angepasst werden sollen.

Für den Bereich der Sondergebietsfläche (SO) sind derzeit entsprechende Nettoverkaufsflächen und Sortimente festgesetzt.

In dem Bereich beider Gebietstypen (SO/GE) sind auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgelegt worden. Des weiteren sind in dem Gewerbegebiet Festsetzungen zu Einschränkungen bzw. zum Ausschluss von Einzelhandel und auch Nutzungsgrenzen festgesetzt worden.

Die v.g. Nutzungsgrenzen geben u.a. Nutzungseinschränkungen vor, die auf der Gewerbegebietsfläche durch GE 1 und GE 2 kenntlich gemacht wurden. Hier gilt es die einschlägigen Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten. Hierdurch soll verhindert werden, dass bei zukünftigen Neunutzungen des Gewerbegebietes Konfliktsituationen zu angrenzenden Wohnnutzungen oder auch für die gesamte Ortslage entstehen.

Die Haupteinschließung des Sondergebietes (SO) wird über die ca. 1.2ha große nördlich des Baumarktes vorgelagerte Parkplatzfläche (Kundenparkplätze) geführt. Dieser Erschließungsbereich wurde zusätzlich mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes versehen, um die Erschließung der westlich benachbarten Sondergebietsfläche (Möbel-fachmarkt), die sich außerhalb des neuen Plangebietes befindet, zu sichern.

Das Gewerbegebiet stellt sich derzeit als Brache mit Zufahrtsmöglichkeiten für den Zulieferverkehr des Baumarktes dar. Zur Benutzung der Zufahrtsmöglichkeit sind seinerzeit Vereinbarungen mit dem benachbarten Grundstückseigentümer Deutsche Bahn AG abgeschlossen worden.

### **3.4 Sonstige Vorgaben**

#### **3.4.1 Einzelhandelsgutachten der Stadt Schwelm**

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Schwelm aus dem Jahre 2004<sup>1</sup> wurde im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses "ZUKUNFT SCHWELM" im Jahr 2007 fortgeschrieben<sup>2</sup>. An-

<sup>1</sup> Die Stadt Schwelm als Einzelhandelsstandort unter bes. Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung. GMA-Einzelhandelskonzept i.A. der Stadt Schwelm. Köln 2004

<sup>2</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm. Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste). Endbericht. Stadt + Handel. Dortmund, März 2007

lass war u.a. die jüngere Rechtsprechung<sup>3</sup> und die Novellierung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro). Das überarbeitete Einzelhandelskonzept wurde einschließlich der ortsspezifischen Sortimentsliste am 25.10.2007 mit großer Mehrheit vom Rat der Stadt Schwelm beschlossen (vgl. SV 128/2007).

Die Umsetzung des Einzelhandelskonzept macht die Änderung von Bauleitplänen (Ratsbeschluss vom 25.10.2007, Nr. 3) erforderlich.

Mit der Entwicklung des vorliegenden B-Planes wurde dem o.g. Grundsatz gefolgt.

### **3.4.2 Novellierung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro)**

Im Juni 2007 wurde das Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro)<sup>4</sup> geändert und der § 24 a Großflächiger Einzelhandel neu eingefügt. In Absatz 3 heißt es: "*Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn: (...) der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm beträgt.*"

Die v.g. Änderungen wurden bei Aufstellung des B-Plan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ berücksichtigt.

### **3.4.3 Verträglichkeitsgutachten für den Standort OBI**

Um die Zentrumsverträglichkeit der im B-Plangebiet zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen zu gewährleisten, wurde ein entsprechendes Standortgutachten<sup>5</sup> erstellt.

Dieses Gutachten dient als Grundlage für die textlichen Festsetzungen von Sortimenten. Es beinhaltet folgende Kernaussage (S. 29):

*"Es ist gemäß den rechtlichen Grundlagen bei einer Gesamtverkaufsfläche von 12.100 m<sup>2</sup> zu empfehlen, den Anteil der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 10 % (entspricht 1.210 qm Verkaufsfläche) zu beschränken.*

*Die Verkaufsfläche an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollte 11.300 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Verkaufsflächendimensionierung stellt sich aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht als verträglich dar."*

Gem. Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 NRW<sup>6</sup> müssen sich Randsortimente dem Hauptsortiment deutlich unterordnen.

Das Standortgutachten<sup>5</sup> enthält eine Auflistung zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente gem. WZ 2003<sup>7</sup> mit Verkaufsflächenobergrenzen (S. 31, Tabelle 13 des Gutachtens). Diese Sortimentsliste wird in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen.

## **4. Städtebauliche Struktur/ Umfeld**

Im direkten Umfeld befinden sich folgende Nutzungen:

Westlich angrenzend zwischen Plangebiet und Carl-vom-Hagen-Straße besteht seit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes das Sondergebiet (Möbelfachmarkt). Aufgrund der fehlenden Zuordnung zum Zentrum i.S. des § 24 (3) LEPro NRW wurde gem. der Regelungen der Ziffer 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses NRW (Juni 96) das zentrenrelevante Sortiment auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Im o.g. Sondergebiet befindet sich nördlich des Möbelfachmarktes in der Nähe des Kreuzungsbereiches Talstraße/ Carl-vom-Hagen-Straße u.a. ein Schnellrestaurant mit Drive-In Möglichkeit.

<sup>3</sup> Vgl. OVG NRW 7a D 92/99.NE vom 02.07.2003 sowie VGH BW 8 S 1848/04 vom 02.05.2005

<sup>4</sup> Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) vom 19. Juni 2007, in Kraft getreten am 5. Juli 2007.

<sup>5</sup> Städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten sowie planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für den Standort OBI (Talstraße). Endbericht. Stadt + Handel. Dortmund Juli 2007

<sup>6</sup> Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass). Ministerialblatt NRW. 49. Jahrgang 20.06.1996

<sup>7</sup> Die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003) ist unter der Adresse <http://w3gewan.bayern.de/klasswww/klassw03/wz0301.htm> einzusehen.

Im süd/westlichen Bereich des Planbereiches schließt eine relativ kleine schon bebaute Gewerbegebietsfläche an.

Nördlich des Planbereichs, jenseits der B7 befindet sich eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe/Dienstleistungen (Tankstellen) und großflächigem Einzelhandel (Möbel u. Nebensortiment).

Westlich des Plangebietes liegt ein kleines Mischgebiet, mit einer Mischung aus Dienstleistung/Büro, Schnellrestaurant und Wohnen, das bis an die Hattinger Straße reicht.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der ehem. Güterbahnhof der Deutschen Bahn AG. Direkt im Grenzverlauf erstreckt sich der Böschungsfuß der plateauartigen Bahndammerweiterung des Geländes, das von der Hattinger Straße über eine rampenähnliche Zufahrt verkehrlich erschlossen ist. Es handelt sich hier um eine mindergenutzte Gewerbefläche (altes Stellwerk und Lagergebäude).

Das Grundstück orientiert sich überwiegend am Höhenniveau der B7 und fällt von Westen her leicht nach Südosten ab, bevor es südlich im letzten Drittel wieder ansteigt. Das Gelände weist von Norden nach Süden einen Höhenunterschied von ca. 2.50m auf.

Südöstlich wird das Grundstück teilweise durch Böschungen des Mischgebietes Hattinger Straße eingegrenzt.

Der südliche Grenzverlauf wird durch den Böschungsfuß des Geländes des benachbarten alten Güterbahnhofs gefasst. Die westliche Grenze bilden Erschließungs- und Parkplatzflächen.

Die Haupteerschließung des Grundstückes führt über die nördlich angrenzende B7 und die daran anschließenden Parkplatzflächen (Kundenverkehr). Nahe dem südlichen und östlichen Grenzverlauf befindet sich ein Zufahrtsbereich, der sich in zwei Richtungen nach Norden und Westen teilt und überwiegend durch Zulieferverkehre genutzt wird. Die Anbindung an die Hattinger Straße erfolgt über den Zufahrtsbereich des ehem. Güterbahnhofs.

## II. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 1. Verkehrliche Situation

#### 1.1 ÖPNV

Der Schwelmer Hauptbahnhof ist in ca. 350m fußläufig über die Hattinger Straße erreichbar. Hier bestehen Anschlussmöglichkeiten an lokale Busverbindungen und Taxen. Das Plangebiet wird auch durch die örtlichen Buslinien Nr. 557 und 568 erschlossen.

#### 1.2 Motorisierter Individualverkehr

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar an der Talstraße/B7. Die B7 dient als wichtige Verbindung im regionalen Straßennetz und kann als schnelle und direkte Anbindung zur Autobahn 1, 43 und 46 genutzt werden.

#### 1.3 Fußläufige Erschließung

Die Innenstadt kann über die Hattinger Straße und Bahnhofstraße nach ca. 900m fußläufig erreicht werden. Des Weiteren ist der Planbereich über alle angrenzenden Straßenbegleitenden Fußwege gut zu erreichen.

#### 1.4 Ruhender Verkehr

Das Plangebiet verfügt über eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden des Baumarktes. Aufgrund der großzügigen Anzahl an Stellplätzen, ist auch bei einer geringen Erhöhung an Besucherverkehren nicht mit einem weiteren Bedarf an Stellplätzen zu rechnen. Sollten weitere Stellplätze notwendig sein z.B. bei einer Bebauung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes, ist der Bedarf an Stellplätzen im Baugenehmigungsverfahren (gem. § 51 BauO NRW) nachzuweisen.

#### 1.5 Radwege

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Schwelm sieht im Radwegkonzept u.a. die Fortsetzung des westlich des Plangebietes bereits vorhandenen Radweges entlang der B/7 vor. Der im südlichen Randbereich der B/7 gelegene Fußweg wurde daraufhin in der Vergangenheit zu einem gemeinsamen Fuß- und Radweg ausgebaut. Aufgrund der zu erwar-

tenden Frequenz, insbesondere an Fußgängerverkehren, wurde die Anlage eines gemeinsamen Fuß- und Radweges als angemessen erachtet.

## **2. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird über vorhandene Versorgungsleitungen der Aktiengesellschaft für Versorgungs-Unternehmen (AVU) mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Das anfallende Schmutzwasser im Bereich des Plangebietes wird in den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal (Talstraße) abgeleitet.

Das Niederschlagswasser der Gebäudedachflächen wird in zwei Rückhaltebecken gestaut und in die verrohrte Schwelme in der Talstraße geleitet. Auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswässer werden vor Ort versickert. Dafür wurden die Parkplätze mit einem sickerfähigen Pflaster versehen. Mulden entlang der Längsfahrgassen dienen der weiteren Versickerung.

## **III. Städtebauliche Planung**

### **1. Städtebauliches Nutzungskonzept**

Das städtebauliche Konzept sieht für den neu zu erstellenden B-Plan weiterhin eine Haupteinschließung über die Talstraße/B7 vor. Von dort wird das Gelände des Sondergebietes über die vorgelagerte Parkplatzfläche (Kundenparkplatz), die auch der Haupteinschließung des Sondergebietes (SO) dient, angebunden.

Dieser Erschließungsbereich wird weiterhin eingangs mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes gesichert, um die Erschließung der westlich benachbarten Sondergebietsfläche (Möbelfachmarkt), die sich außerhalb des neuen Plangebietes befindet, auch in Zukunft zu sichern. Die Nutzung des ansässigen Baumarktes soll durch Anpassung der Sondergebiets-Festsetzungen (gem. § 11 BauNVO) aktualisiert und für die Zukunft marktgerecht entwickelt werden. Hierzu dienen u.a. die neu festzusetzenden Nettoverkaufsflächen (siehe 24. FNP-Änderung) und die Einstellung einer Neufassung der ortsspezifischen Sortimentliste, die sich aus den Grundlagen des aktuellen Einzelhandelsgutachten (März 2007) ergeben.

Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenzen und an der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung. Zur weiteren Orientierung dienen auch die Festsetzungen des bestehenden B-Planes.

Das südlich angrenzende Gelände wird innerhalb des neuen Bebauungsplanes weiterhin als Gewerbegebietsfläche (gem. § 8 BauNVO) genutzt und entsprechend festgesetzt.

Zur weiteren Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende Zuwegung (derzeit nur Lieferverkehre) aufgenommen und überarbeitet. Über diese Zuwegung wird das Gewerbegebiet dann direkt an die östlich gelegene Hattinger Straße angebunden.

Um auch hier die Erschließung zu sichern, wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Alle weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenzen und an der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung. Zur weiteren Orientierung dienen auch hier die Festsetzungen des bestehenden B-Planes.

Durch die planungsrechtliche Absicherung und Neuordnung der gewerblichen Nutzung soll die Grundlage zur Entwicklung weiterer gewerblicher Arbeitsplätze ermöglicht werden. Zugleich sollen mit der Festsetzung des Gewerbegebietes die Einzelhandelsnutzungen der Stadt Schwelm gesteuert werden, um den Bestand des Einzelhandels in der Innenstadt und damit auch deren Funktion zu sichern.

Durch eine Neuordnung sollen auch knappe und wichtige GE-Flächen vor konkurrierenden Nutzungen geschützt werden.

Hierzu sind auch Einschränkungen zu ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ((Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 8 Abs. 3 Nr.1u.3 BauNVO) Konfliktvermeidung einschlägiger Bestimmungen Bundesimmissionsschutzgesetz und Konfliktvermeidung (Vergnügungsstätten) vorgesehen.

## **2. Geplante Festsetzungen**

Um die städtebaulichen Ziele entsprechend der o.g. Zielsetzungen steuern zu können, werden neben den üblichen Festsetzungen wie z.B. Baugrenzen, Grundflächenzahl usw. auch im speziellen Sortimentsabgrenzungen für die Sondergebietsfläche festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der definierten Planungsziele im nördlichen Bereich als „**Sondergebiet (Baumarkt mit Gartencenter)**“ und im südlichen Abschnitt als „**Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)**“ festgesetzt.

### **2.1 Sondergebiet (SO)** (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem nördlich gelegenen Sondergebiet wird „großflächiger Einzelhandel Baumarkt und Gartencenter“ festgesetzt. Zulässig ist der Betrieb eines Baumarktes mit angeschlossenem Gartencenter. Gemäß der 1. Änderung des B-Planes Nr.58 „Talstraße“ soll auch weiterhin ausnahmsweise eine Schank- und Speisewirtschaft bis zu einer Größe von max. 60 qm zulässig sein.

Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes wird auf max. 12.100 qm festgesetzt. Davon entfallen max. 6.800 qm auf den Baumarkt und max. 4.500 qm auf das angeschlossene Gartencenter. Die Gesamtverkaufsfläche erhöht sich von derzeit 10.250 qm um 1.850 qm auf 12.100 qm.

Dabei werden Teile der Lagerflächen in Verkaufsflächen umgewandelt. Eine äußere bauliche Änderung erfolgt nicht.

Die neu festzusetzende Gesamtverkaufsfläche von max.12.100 qm beinhaltet Flächen von max. 1.210 qm (max.10% v.H.) für zentrenrelevante Randsortimente.

Um nun negative Auswirkungen auf das innerstädtische Versorgungszentrum zu vermeiden und dennoch dem Marktbetreiber eine Anpassung an die aktuelle Marktsituation zu ermöglichen werden die Verkaufsflächen neu festgelegt. Aufgrund der nicht integrierten Lage des Baumarktes sollen gemäß des Einzelhandelserlasses von1996 i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch in Zukunft sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevante Sortimente gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen bzw. verkaufsflächenmäßig begrenzt werden (siehe hierzu auch die Zielsetzungen der 24. FNP-Änderung (Feststellungsbeschluss Rat 19.06.08)). Die 24. FNP-Änderung ist auf Grundlage des Einzelhandelsgutachten des Büros Stadt+Handel (März 2007) entwickelt worden.

Die Anpassung der Verkaufsflächen und Sortimente sind im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens (24. Änderung im Bereich Talstraße/Baumarkt) entsprechend der Verfügung vom 17.08.2007 mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt worden.

Das hierzu als Grundlage dienende Gutachten ist vom Rat der Stadt Schwelm mit SV 128/2007 am 25.10.2007 beschlossen worden. Desweiteren ist speziell für die Sondergebietsfläche ein Standortgutachten<sup>8</sup> erstellt worden, um die im B-Plangebiet zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen zu gewährleisten.

Das Standortgutachten ist auf Grundlage des gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten entwickelt worden, das eine Einschränkungsnötigkeit an nicht integrierten Standorten in der sog. „Schwelmer Sortimentsliste“ vorgibt.

Dieses Gutachten ist im Einvernehmen aller Beteiligten im Einklang mit dem geltenden Planungs- und Baurecht sowie unter Berücksichtigung der schützenswerten Innenstadtstruktur entwickelt worden. Um die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente in Bezug zur Kernsortimentsfläche zu setzen, wurden hierfür Obergrenzen für Verkaufsflächen von Einzelsortimenten bestimmt.

Als Verkaufsflächen sind grundsätzlich alle Flächen des Einzelhandelsbetriebs anzusehen, die dem Verkauf dienen und zur Förderung des Kaufabschlusses bestimmt sind. Ausführliche Erläuterung siehe Urteilstext (OVG NRW, Urt. V. 22.01.2004 – 7 A 1273/02).

Mit Bezug zur Zweckbestimmung des Sondergebietes sollen die Sortimente des Bau- und Gartenmarktes entsprechend der Festsetzungsempfehlungen<sup>8</sup>, gegliedert in nicht zentrenrelevante Sortimente (**Kernsortiment**) und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (**Randsortiment**), basierend auf der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2003) festgesetzt werden.

#### Zulässiges Kern- und Nebensortiment

(Verkaufsflächenobergrenze max. 11.300 qm)

Die empfohlenen Obergrenzen liegen rein rechnerisch über dem genannten empfohlenen Höchstwert der Verkaufsflächenobergrenze. Bei der Zusammenstellung des Kernsortimentes gelten letztlich die aufgrund gutachterlicher Berechnungen festgestellten maximalen Flächenanteile, die nach Bedarf nur so gemischt bzw. optimiert werden dürfen, dass die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze von max. 11.300 qm nicht überschritten wird.

| Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm<br>(Obergrenzenempfehlungen) | Nr. nach WZ 2003                                      |
|--|---|
| Baummarktartikel (im engeren Sinne)<br><b>6.000 qm</b>                         | <b>52.46, 52.44.3, 52.48.1</b>                        |
| Elektroartikel, Leuchten<br><b>800 qm</b>                                      | <b>52.45.1, 52.44.2</b>                               |
| Kfz-Zubehör<br><b>100 qm</b>   | <b>50.30.3</b>  |
| Gartenmarktbedarf<br><b>4.500 qm</b>   | <b>52.44.3, 52.46.1, 52.49.1</b>                      |
| Möbel<br><b>800 qm</b>   | <b>52.44.1, 52.49.9, 52.44.3, 52.44.6<br/>52.50.1</b> |

Die ausführliche Bezeichnung der durch Nummern (Nr.) gekennzeichneten Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2003) kann den Tabellen der textlichen Festsetzungen entnommen werden.

<sup>8</sup> Städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten sowie planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für den Standort des Baumarktes (Talstr.) Enderbericht Stadt+Handel 07.2007.

**Zulässiges zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment:**

(Verkaufsflächenobergrenze max. 1.210 qm bzw. max. 10% des Kernsortimentes)

Die empfohlenen Obergrenzen liegen rein rechnerisch über dem genannten empfohlenen Höchstwert der Verkaufsflächenobergrenze. Bei der Zusammenstellung des Randsortimentes gelten letztlich die aufgrund gutachterlicher Berechnungen festgestellten maximalen Flächenanteile, die nach Bedarf nur so gemischt bzw. optimiert werden dürfen, dass die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.210 qm nicht überschritten wird.

| Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm<br>(Obergrenzenempfehlungen)  | Nr. nach WZ 2003                          |
|---|---|
| Backwaren<br><b>30 qm</b>   | <b>52.24</b>                              |
| Blumen, Zoologischer Bedarf und lebende Tiere<br><b>560 qm</b>  | <b>52.49.1, 52.49.2</b>                   |
| Drogerie, Kosmetik/Parfümerie<br><b>120 qm</b>  | <b>52.33, 52.49.9</b>                     |
| Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher<br><b>60 qm</b>  | <b>52.47.1, 52.47.2, 52.47.3</b>          |
| Künstler- und Bastelbedarf<br><b>35 qm</b>  | <b>52.49.9</b>                            |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) Schuhe, Lederwaren<br><b>20 qm</b>  | <b>52.42, 52.43</b>                       |
| Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz<br><b>100 qm</b>  | <b>52.48.1, 52.44.7</b>                   |
| Bettwaren, Haus-, Bett-, Tischwäsche<br><b>40 qm</b>  | <b>52.41.1</b>                            |
| Wohneinrichtungsbedarf, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik<br>Wohneinrichtungsbedarf(ohne Möbel)<br>Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände<br><b>140 qm</b> | <b>52.44.3, 52.44.4, 52.44.6, 52.48.2</b> |
| Sportartikel, Fahrräder, Camping<br><b>30 qm</b>  | <b>52.49.7, 52.49.8</b>                   |
| Unterhaltungselektronik, Computer (PC-Hard- und Software), Telekommunikationsartikel<br><b>10 qm</b>  | <b>52.45.2, 52.49.5, 52.49.6</b>          |
| Elektrohaushaltsgeräte<br><b>100 qm</b>   | <b>52.45.1</b>                            |

Die ausführliche Bezeichnung der durch Nummern (Nr.) gekennzeichneten Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ 2003) kann den Tabellen der textlichen Festsetzungen entnommen werden.

### **2.1.2 Maß/ Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO-Gebiet u.a. durch die Festsetzung der Grundflächen- (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) und durch die maximale Firsthöhe bestimmt. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an den in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenzen und an der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung. Zur weiteren Orientierung dienen auch die Festsetzungen des bestehenden B-Planes. Die GRZ beträgt 0.8 und die BMZ 3.0. Die Festsetzung einer besonderen Bauweise (offene Bauweise, jedoch Baukörper über 50.00 m Länge zulässig) erfolgt, um zwar einerseits die Begrenzung auf 50.00 m Baukörperlänge bei offener Bauweise aufzuheben, jedoch andererseits auch den Zwang zur geschlossenen Bauweise aufzuheben. Um die Höhe der zulässigen baulichen Anlagen im städtebaulichen Kontext mit der Umgebungsbebauung zu halten, wird die Höhenbeschränkung weiterhin auf max. IV-Geschosse mit einer Gebäudehöhe (Firsthöhe) von maximal 220.00 m über NN festgesetzt. Technische Aufbauten können dieses Maß jedoch um bis zu 3.50 m überschreiten.

In dem Sondergebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Bau- und Nutzungsgrenzen bestimmt, die den Gebäudebestand nahezu umschließen.

### **2.1.3 Ökologische Festsetzungen**

Die aktuellen Festsetzungen des B-Planes Nr. 58 „Talstraße“ zu den Baumpflanzungen im Bereich des Sondergebietes (großflächiger Einzelhandel (Baumarkt/ Gartencenter/Baustoffe)) werden übernommen. Die vorhandenen Bäume entlang der Talstraße sowie im gesamten Sondergebiet sind nach den DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Verlust (Abgang) zu ersetzen.

## **2.2 Gewerbegebiet (GE 1+GE 2)** (gem. § 8 BauNVO)

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung wird im südlich gelegenen Abschnitt des B-Planes durch die Festsetzung Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) bestimmt. Die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) dient als Grundlage zur Entwicklung gewerblicher Arbeitsplätze. GE-Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nutzungseinschränkungen sollen jedoch verhindern, dass bei zukünftigen gewerblichen Neunutzungen des GE-Gebietes Konfliktsituationen zu angrenzenden Wohnnutzungen (Mischgebiet) oder auch für die gesamte Ortslage entstehen.

Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, schließt der Bebauungsplan entsprechende Nutzungen aus. Hierunter fällt u.a. die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstellen.

Zudem ist vorgesehen, die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber nicht zuzulassen, da durch die Zulassung langfristig Konflikte in Bezug auf die einschlägigen Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) entstehen könnten.

Als Steuerungselement dient zusätzlich der Abstandserlass, der Nutzungseinschränkungen auf gewerblich genutzten Grundstücken regelt. Die verschiedenen Abstandsklassen werden im neuen B-Plan durch die Festsetzung **GE1** und **GE2** kenntlich gemacht. Hier gilt es die Regelungen des Abstandserlasses<sup>9</sup> bzw. die einschlägigen Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten.

<sup>9</sup> (Abstandserlass gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBl.NRW S.659)

Unter Zugrundelegung des Abstandserlasses werden im GE 1 die Abstandsklassen I-VII und im GE 2 die Abstandsklassen I-VI ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens über entsprechende gutachterliche Bewertungen zu erlangen.

Zur weiteren planungsrechtlichen Absicherung der gewerblichen Nutzung (gewerbliche Arbeitsplätze) werden in dem GE-Gebiet zulässige Einzelhandelsbetriebe und großflächigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Des Weiteren wird die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung -Vergnügungsstätten- ausgeschlossen.

### **2.2.2 Maß/Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB)**

Die geplanten Festsetzungen zum Punkt 2.2.2 (Maß/Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche) entsprechen denen unter Punkt 2.1.2 (1. Absatz) beschriebenen Erläuterungen zum Sondergebiet.

In dem Gewerbegebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen auch durch die Festsetzung von Bau- und Nutzungsgrenzen bestimmt, die an das bestehende Gebäude des Baumarktes anschließen.

Die Nutzungsgrenzen geben u.a. Nutzungseinschränkungen vor die in dem Gewerbegebiet durch die Festsetzung **GE 1** und **GE 2** kenntlich gemacht und wie unter Punkt 2.2.1 erläutert angewandt werden.

### **3. Sonstige Festsetzungen/Hinweise**

#### **Werbeanlagen**

Um eine städtebaulich unerwünschte Anhäufung von Werbeanlagen unmittelbar entlang der Talstraße zu vermeiden und um eine weitgehend ungestörte Entwicklung der hier vorhandenen Baumanpflanzungen zu gewährleisten, werden Werbeanlagen entlang der Talstraße/B 7 in einer Tiefe von 10,00 m ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Standort (Grundfläche) der bestehenden Werbeanlage (Pylon) im nordwestlichen Eckbereich des Bebauungsplangebietes. Die hier ausnahmsweise zulässige Werbeanlage darf aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine max. Höhe von 15,00 m (Oberkante Werbeanlage) über Gehwegniveau nicht überschreiten. Im übrigen Planbereich gelten für Werbeanlagen die Vorschriften der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

#### **Bodendenkmäler**

Eintragungen des Denkmalschutzes -denkmalgeschützte Gebäude oder Naturdenkmäler- liegen im Plangebiet nicht vor (§9(6) BauGB).

Im Bebauungsplan wird durch einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodendenkmälern hingewiesen.

#### **Hinweis**

Bei Bauvorhaben, die eine Höhe von 20,00 m über Grund übersteigen, ist die Wehrbereichsverwaltung West zu beteiligen.

## **IV. Umweltbericht**

### **1. Anlass und Zielsetzung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 2004 eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Struktur des Umweltberichtes ist in der Anlage zum Baugesetzbuch in drei Punkten konkret vorskizziert. Das Inhaltsverzeichnis des vorliegenden Umweltberichtes entspricht der Gliederung gemäß der Anlage des BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Die vorliegende Umweltprüfung ist Grundlage des Umweltberichtes. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung des Bauleitplans; sein Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

## **2. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Beschreibung der Festsetzungen**

Im Folgenden werden der Inhalt und die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung kurz dargestellt und die Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben.

Innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 58 „Talstraße“ befindet sich im südlichen Bereich eine derzeit noch ungenutzte gewerbliche Baufläche. Für diese gewerbliche Baufläche liegen unterschiedliche Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen) vor. Der Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ soll diese gewerbliche Baufläche ebenfalls festsetzen. Mittels geeigneter zusätzlicher Festsetzungen soll jedoch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten unterbunden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ soll außerdem eine Sondergebietsfläche festsetzen, die ebenfalls bereits Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 58 „Talstraße“ ist. Der bereits im Sondergebiet ansässige Baumarkt soll in seinem Bestand gesichert werden. Dazu sollen die Verkaufsflächen erweitert und für die einzelnen Sortimente in den textlichen Festsetzungen sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden.

## **3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Einzelnen untersucht. Folgende Fachplanungen finden Berücksichtigung:

### **Gebietsentwicklungsplan**

Gem. dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Schwelm im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in der sogenannten Ballungsrandzone. Sie ist gem. der zentralörtlichen Gliederung ‚Mittelpunkt‘ und liegt auf der großräumigen Entwicklungsachse von ‚europäischer Bedeutung‘ zwischen den Ballungskernen und Oberzentren Wuppertal und Hagen. Der Entwicklungsachse sind die Infrastrukturelemente ‚Autobahn‘ und ‚Schienenstrecke‘ zugeordnet.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg vom 17. Juli 2001, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis), weist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes

### **Stadtökologischer Fachbeitrag (STÖB)**

Der Stadtökologische Fachbeitrag kartiert den überwiegenden Teil der gewerblichen Baufläche als nicht genutzte Fläche / Brache, die südliche Begrenzung des Bebauungsplanes als Böschungen. Konkrete Maßnahmen schlägt der STÖB in diesem Bereich nicht vor.

**4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden.

Die von der Entwicklung des Plangebietes betroffenen Umweltbelange/Schutzgüter werden im folgenden Text beschrieben.

**4.1 Bestandsaufnahme zum Umweltzustand des Plangebiets**

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit einher gehenden Vorbelastungen, zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die einzelnen Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

**4.1.1 Heutige Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet ist bis auf den Bereich der am südlichen Rand geplanten gewerblichen Baufläche vollständig durch den vorhandenen Baumarkt genutzt. Der Bereich der gewerblichen Baufläche stellt sich als in unregelmäßigen Abständen gemähte Wiese dar.

**4.1.2 Natürliche Faktoren**

Die Darstellung der natürlichen Faktoren erfolgt in tabellarischer Form, sie dienen als Grundlage für die Beurteilung der Funktionen der betroffenen Schutzgüter.

| Faktor                                   | Plangebiet  |
|--|---|
| <b>Naturräumliche Gliederung</b>         | Naturräumliche Region: Bergisch-Sauerländisches Unterland,<br>Naturräumliche Haupteinheit (337) Niederbergisch-Märkisches Hügelland,<br>Naturräumliche Einheit (337.3) Wuppertaler Senke                              |
| <b>Geologie/Relief/Hydrogeologie</b>     | Schwelm-Vörder Mulde, Tal der Schwelme, Schwelme im Geltungsbereich verrohrt.<br>Im Untergrund verkarstete Massenkalke, untergeordnet Mergelschiefer, von Verlehmungsflächen überdeckt.                               |
| <b>Böden</b>                             | Bodentyp: mittel- bis tiefgründige, stark schluffige Lehm Böden, Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden<br>Bodenfruchtbarkeit: Parabraunerden 50-70<br>Starke Veränderung der Böden durch erfolgte Baumaßnahmen |
| <b>Oberflächengewässer</b>               | Schwelme am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Talstraße verrohrt  |
| <b>Oberflächenformen</b>                 | Das Gelände fällt von Süden nach Norden nach in Richtung der Schwelmer Talachse um ca. 2,5m ab.   |
| <b>Klima</b>                             | Gewerbe- / und Industrieklima (Synthetische Klimafunktionskarte der Klimaanalyse der Stadt Schwelm)   |
| <b>Luft</b>                              | Im Bestand vorhandene Immissionsbelastung durch Bahnstrecke, Straßenverkehr und angrenzende gewerbliche Nutzungen   |
| <b>potentielle natürliche Vegetation</b> | Artenreicher Hainsimsen-Buchenwald  |
| <b>heutige Vegetation</b>                | Grünland, Einzelbäume,  |
| <b>Tiere und Tierlebensräume</b>         | siedlungsnaher Grünlandflächen mit Heckenstrukturen mit hoher Bedeutung für die zoologische Artenvielfalt   |
| <b>Landschaftsbild</b>                   | Einzelbäume auf den Stellplätzen des Baumarktes, Baumreihen und Gebüsch an der südlichen Plangebietsgrenze  |
| <b>Erholung</b>                          | Keine Bedeutung   |
| <b>Vorbelastungen</b>                    | Im Bestand vorhandene Immissionsbelastung durch Bahnstrecke, Straßenverkehr und angrenzende gewerbliche Nutzungen   |

### **4.1.3 Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen.

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn-, Wohnumfeldfunktion und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

#### **Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Talstraße/B7, östlich an vorhandene gemischte Bauflächen entlang der Hattinger Straße und westlich an ein Sondergebiet mit einem Möbelmarkt. Südlich befinden sich die Brachflächen des ehemaligen Güterbahnhofes.

Die Freiflächen des Plangebietes werden durch die im Umfeld ansässige Bevölkerung nicht genutzt.

Die Sicherung der Bauflächen führt nicht zu wesentlichen Veränderungen der Wohn- und Erholungsfunktion, da die Flächen bereits im Bestand nicht als Freifläche nutzbar sind.

#### **Gesundheit und Wohlbefinden**

Der Schutzanspruch der Nachbarschaft ergibt sich aus den Regelungen des Bundesimmissionsgesetzes (BimSchG) und des Abstandserlasses.

Eine Störung des vorhandenen Mischgebietes ist durch entsprechende Festsetzungen für die gewerblichen Bauflächen nicht zu erwarten. Eine weitergehende Schallimmissionsprognose für die gewerblichen Bauflächen sowie weitere aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren nachgeschaltet.

Da sich das Plangebiet über verkarstungsfähigem Kalkstein befindet, sind unterirdische Hohlräume nicht auszuschließen. Aus diesem Grunde sind für Neubaumaßnahmen Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Die Sicherung von gewerblichen Bauflächen und Sondergebietsflächen an dieser Stelle führt nicht zu wesentlichen Veränderungen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Schutzgutes Mensch.

### **4.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt**

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind für das Plangebiet besonders

- die Biotopfunktion und
  - die Biotopvernetzungsfunktion
- zu berücksichtigen.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt stark von ihrer Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab. Das Bebauungsplangebiet ist, wie bereits erwähnt, bis auf die gewerblichen Bauflächen bereits in Nutzung. Biotopfunktionen besitzen lediglich die gemähte Wiese, Einzelbäume und die Baumreihen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt resultieren im wesentlichen durch die Überbauung bislang unversiegelter Freiflächen. Der Verlust von schwer bzw. nicht ersetzbaren Biotopen ist nicht zu erwarten.

#### **4.1.5 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologische Funktionen:

- die Biotopbildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregulationsfunktion.

##### *Biotopbildungsfunktion*

Die genannten ökologischen Bodenfunktionen hängen stark vom Bodentyp und von der Bodenart ab. Im Plangebiet sind im wesentlichen Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden vertreten. Es handelt sich um meist tiefgründige schluffige Lehmböden, grusig bis steinig, mit mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit, geringer bis mittlerer Wasserkapazität und mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Stellenweise tritt Hang- und Staunässe auf. Die Ertragsfähigkeit der Böden liegt bei 50 bis 70 Bodenpunkten.

Eine starke Veränderung der Böden durch erfolgte Baumaßnahmen ist sehr wahrscheinlich.

##### *Grundwasserschutzfunktion*

Bei der Grundwasserschutzfunktion sind die Funktionsausprägungen teilweise gegenläufig, da hier u.a. die Aufnahmeeigenschaften der Böden von Bedeutung sind. Darüber hinaus spielt der Grundwasserflurabstand und damit die Mächtigkeit des auflagernden Bodenkörpers als Filterschicht eine Rolle. Bei der Passage des Grundwassers durch grundwasserüberdeckende Boden- und Gesteinsschichten werden Verunreinigungen in unterschiedlichem Maße abgebaut oder zurückgehalten. Die Gefährdung des Grundwassers wird deshalb nach der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Überdeckung bewertet. (siehe dazu Schutzgut Wasser).

Im Karstuntergrund können Verschmutzungen unkontrollierbar und kaum heilbar, mit einer anderenorts entstehenden Untergrundverschmutzung, eindringen. Entsprechend ist von einem hohen Grundwassergefährdungspotential auszugehen.

##### *Abflussregulationsfunktion.*

Das Plangebiet besteht bis auf die gemähte Wiese fast ausschließlich aus versiegelten Flächen mit gestörtem Niederschlagswasserabfluss. Die Stellplätze des vorhandenen Baumarktes sind mit haufwerksporigen Pflastersteinen befestigt, die jedoch für den Niederschlagswasserabfluss nur eine eingeschränkte Funktion besitzen.

Mit der Realisierung der gewerblichen Bauflächen wird eine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades und eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden einhergehen.

Neben den ökologischen Funktionen eines Bodens, die bei besonderer Ausprägung schützenswert sind, greift zum Schutz des Bodens die sog. "Bodenschutzklausel" gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind entsprechend der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten zur Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die gewerblichen Bauflächen sind bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 58 „Talstraße“ als solche ausgewiesen. Der Anlass des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist gerade die Sicherung dieser Bauflächen und ihre bestimmungsgemäße Umsetzung (Ausschluss von Vergnügungsstätten). Aus diesem Grund wird zur Schonung des Außenbereichs und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der grundsätzliche

Ansatz einer bestimmungsgemäßen Bebauung an dieser Stelle und gegebenenfalls auch Verdichtung an dieser Stelle positiv bewertet.

Darüber hinaus ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen sicherzustellen (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) und es sind ggf. vorhandene Altlasten zu sanieren (§1 BBodSchG). Der Ennepe-Ruhr-Kreis führt den Bereich des Bebauungsplanes Nr.82 „Nördlich Güterbahnhof“ im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht unter der Kennzeichnung 47092010 als Altlastenverdachtsfläche. Der Verdacht beruht auf der Tatsache, dass das Gelände nach 1955 für die Produktion von Waschmaschinen und Fahrzeugteilen genutzt wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei der derzeitigen Nutzung des Geländes keine Gefahr von der Fläche ausgeht, da sie vollständig versiegelt ist. Bei einer Nutzungsänderung zu sensibleren Nutzungsformen als der derzeitigen, sollten entsprechende Gefährdungsabschätzungen vorgenommen werden.

Für die fachgerechte Entsorgung belasteter Böden und Abfälle sind private Entsorgungsunternehmen oder die Technischen Betriebe der Stadt Schwelm (TBS) zuständig.

Im Plangebiet können bei Eingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Unter „Hinweise“ wird im Bebauungsplan auf die entsprechenden Regelungen gemäß DSchG NW hingewiesen.

Mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen und der Sondergebietsfläche werden bereits im bestehenden Bebauungsplan vorhandene Festsetzungen gesichert und im Sinne einer besseren Ausnutzung angepasst. Damit ist die Ausweisung als Beitrag zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu beurteilen.

#### **4.1.6 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

##### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Schwelme ist am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Talstraße verrohrt.

##### **Grundwasser**

Die wesentlichen und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion.

##### **Grundwasserdargebot / Grundwasserneubildung**

Da das Bebauungsplangebiet bereits im jetzigen Zustand einen erheblichen Versiegelungsgrad besitzt, ist von einer sehr eingeschränkten Funktion für die Grundwasserneubildung auszugehen. Dieser Umstand wird sich durch die Realisierung der gewerblichen Bauflächen verstärken.

##### **Grundwasserschutz**

Im Karstuntergrund können Verschmutzungen unkontrollierbar und kaum heilbar, mit einer anderenorts entstehenden Untergrundverschmutzung, eindringen. Entsprechend ist von einem hohen Grundwassergefährdungspotential auszugehen.

Wasserschutzgebiete sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen.

##### **Oberflächenwasser/Entsorgung Niederschlagswasser**

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten. Der im Untergrund vorhandene verkarstete Massenkalk kann dazu führen, dass eine Versickerung an dieser Stelle nicht möglich ist. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine hydrogeologische Beurteilung zu entscheiden.

Der vorhandene obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet. Der Karstluftgrundwasserleiter ist bei Bauarbeiten vor Verunreinigungen zu schützen.

#### **Abwasser**

Zu betrachten ist darüber hinaus auch der sachgerechte Umgang mit dem Abwasser (§1 (6) Nr. 7 e BauGB). Da das anfallende Schmutzwasser direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden kann, ist eine sachgerechte Entsorgung des Abwassers gewährleistet.

Mit der Ausweisung von Bauflächen wird durch die weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades die Grundwasserneubildung weiter reduziert und eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser planungsrechtlich ermöglicht.

#### **4.1.7 Schutzgut Klima / Luft**

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Zu berücksichtigen sind:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Die starke Stauwirkung vorherrschend maritimer Luftmassen im Niederbergisch-Märkischen Hügelland bedingt eine Zunahme der Niederschläge von 800 mm im Westen auf bis zu 1.200 mm in Wuppertal und Schwelm, die weiter ostwärts schon wieder abnehmen. In diesem Raum herrscht ein zweigipfliges Maximum der Niederschläge im Juli und Dezember.

#### **Klimaanalyse Stadt Schwelm (1998)**

Die synthetische Klimafunktionskarte stellt für das Stadtgebiet von Schwelm flächenhaft die mikroklimatische Situation dar, wie sie aus den Klimafaktoren Relief und Flächennutzung und den gemessenen Klimaelementen sowie aus den Aussagen zur Luftthygiene abgeleitet werden kann.

Das Plangebiet wird in der „Synthetischen Klimafunktionskarte“ dem Klimatop Gewerbe- / und Industrieklima (verringertes Luftaustausch und erhöhte Lufttemperatur, erhöhte Emissionen und Belastung durch Luftschadstoffe, belastetes Bioklima)

Die Realisation der gewerblichen Bauflächen wird zu einer weiteren geringen Verschlechterung der klimatischen Situation im Bebauungsplangebiet führen.

#### **4.1.8 Schutzgut Landschaft**

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe.

Im Bebauungsplangebiet sind lediglich die an der Südgrenze vorhandenen baum- und strauchbestandenen Böschungen als landschaftsprägend zu bezeichnen. Diese befinden sich außerhalb der überbaubaren Flächen der gewerblichen Bauflächen und sind somit

nicht gefährdet. Die Baumreihen und Einzelbäume im Bereich des Baumarktes werden durch Festsetzungen gesichert.

Durch die Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung der prägenden Gehölzstrukturen werden die umwelterheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vermindert.

#### **4.1.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Zurzeit sind im Plangebiet keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Dies gilt auch für Kulturgüter oder Sachgüter wie Gebäude o.ä.

#### **4.1.10 Wechselwirkungen**

Als erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits vorbelasteten Raum folgende Aspekte zu beschreiben:

Als erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits vorbelasteten Raum folgende Aspekte zu nennen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung / ggf. Erhöhung der Abflussspitzen in der vorhandenen Kanalisation,
- Überbauung der Freiflächen / teilweiser Verlust der freiraumklimatischen Eigenschaften.

#### **4.2 Zusammenfassung**

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und der Wechselwirkungen ergibt, dass keine sehr erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ zu erwarten sind.

#### **4.3 Standortalternativen**

Innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Schwelm besteht ein Mangel an verfügbaren Grundstücken für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und sonstigen kleinen Gewerbebetrieben. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Schwelm, die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Talstraße“ vorhandenen gewerblichen Bauflächen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ nachhaltig zu sichern.

Es handelt sich insofern um eine einzelfallbezogene Standortsicherung, zu der es keine Alternative gibt. Diese Argumentation trifft auch für den vorhandenen Baumarkt zu.

#### **4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

##### **4.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Ausweisung der Bauflächen gehen erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Lebensgemeinschaften und Landschaft einher, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung zu berücksichtigen sind.

##### **Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 58 setzt in seinem Geltungsbereich bereits gewerbliche Bauflächen fest, die der Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ übernimmt. Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss aus diesem Grunde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt werden. Das Nichterfordernis des Ausgleiches legt der § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Fall fest, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

##### **4.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei der Prüfung der sogenannten ‚Nullvariante‘ sind die umweltbezogenen Auswirkungen bei Unterbleiben der Planung abzuschätzen.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ ist davon auszugehen, dass mittelfristig die bestehenden Vegetationsstrukturen und Freiflächen ebenfalls entfallen. Die weniger erheblichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter werden stattfinden, weil der bestehende Bebauungsplan Nr. 58 „Talstraße“ bereits den Eingriff legalisiert.

#### **4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Beurteilung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen.

#### **4.6 Standortalternativen**

Innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Schwelm besteht ein Mangel an verfügbaren Grundstücken für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und sonstigen kleinen Gewerbebetrieben. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Schwelm, die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Talstraße“ vorhandenen gewerblichen Bauflächen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ nachhaltig zu sichern.

Es handelt sich insofern um eine einzelfallbezogene Standortsicherung, zu der es keine Alternative gibt. Diese Argumentation trifft auch für den vorhandenen Bauplan zu.

#### **4.7 Zusätzliche Angaben**

##### **4.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Folgende Verfahren und Gutachten wurden bei der Beurteilung der Umwelteinwirkungen berücksichtigt:

- Klimaanalyse Stadt Schwelm, Kommunalverband Ruhrgebiet, 1998

- Geologische Karte von NRW 1:25 000, 4709 Wuppertal-Barmen
- Städtökologischer Fachbeitrag für Schwelm, LÖBF 2005

#### **4.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Stadt Schwelm überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach gem. § 4 Absatz c BauGB.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren (Pflanzbindungen und Pflanzgebote) wird durch die Stadt Schwelm erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft.

#### **4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind durch die sich z.T. überlagernden Immissionsquellen bereits im Bestand belastet. Die Emissionsrichtwerte werden unter Zugrundelegung des Abstandserlasses eingehalten, Eine weitergehende Schallimmissionsprognose für das Plangebiet wird gegebenenfalls auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren verlagert.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens auf die einzelnen Schutzgüter sind aufgrund der Vorbelastungen als sehr gering einzustufen.

### **V. Altlasten**

Der Ennepe-Ruhr-Kreis führt den Bereich des Bebauungsplanes Nr.82 „Nördlich Güterbahnhof“ im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht unter der Kennzeichnung 47092010 als Altlastenverdachtsfläche. Der Verdacht beruht auf der Tatsache, dass das Gelände nach 1955 für die Produktion von Waschmaschinen und Fahrzeugteilen genutzt wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei der derzeitigen Nutzung des Geländes keine Gefahr von der Fläche ausgeht, da sie vollständig versiegelt ist. Bei einer Nutzungsänderung zu sensibleren Nutzungsformen als der derzeitigen, sollten entsprechende Gefährdungsabschätzungen vorgenommen werden.

Auf Teilen des B-Plangebietes ist mit Kampfmitteln (Bombenabwurfgebiet) zu rechnen. Zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens ist der Kampfmittelräumdienst zu beteiligen.

### **VI. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

### **VII. Kosten für die Stadt Schwelm**

Kosten entstehen der Stadt Schwelm durch diese Planung nicht.

Schwelm, .....

Im Auftrag

(Solle)