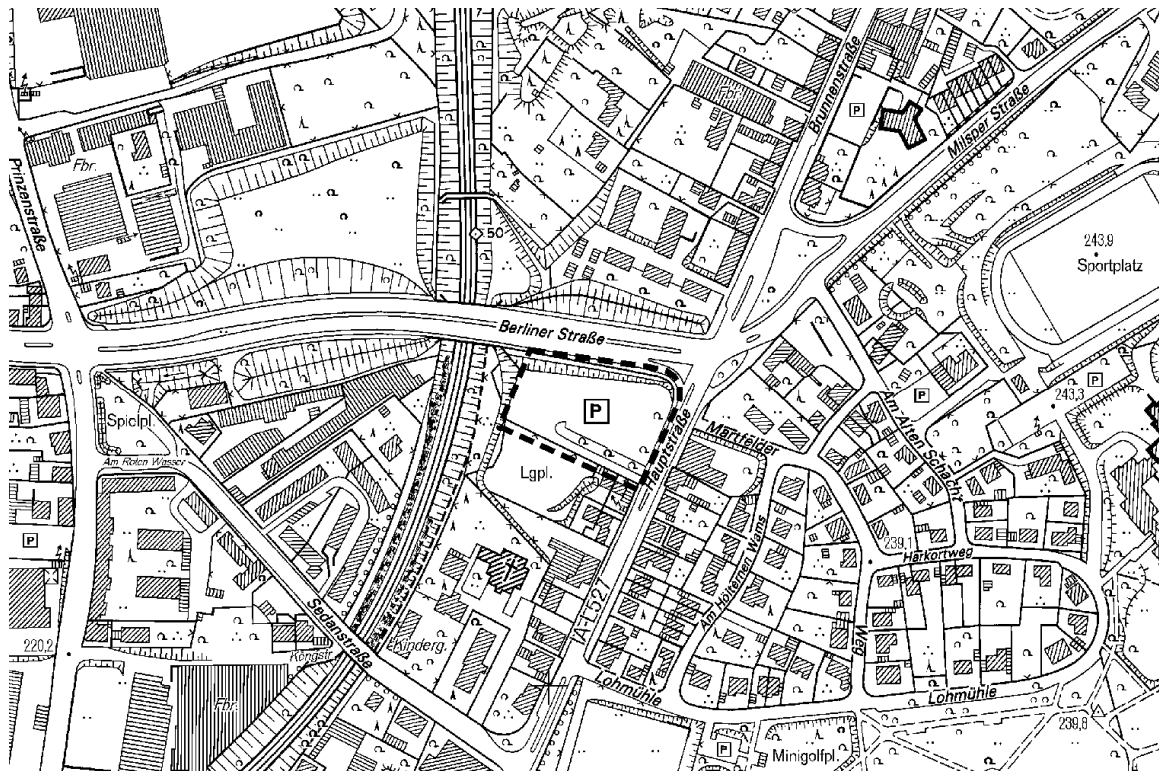




## Entwurfsbegründung

### zum Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet Brunnen“



Stand: September 2015

## **Inhalt**

### 1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Planverfahren
- 1.4 Planungsvorgaben
  - 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung
  - 1.4.2 Flächennutzungsplan

### 2. Städtebauliche Planung

- 2.1 Erläuterungen zum Plangebiet
- 2.2 Festsetzungen
  - 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.2.2 Textliche Festsetzungen
  - 2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
- 2.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 2.3.1 Verkehrliche Erschließung
  - 2.3.2 Fläche für Stellplätze
  - 2.3.3 Ver- und Entsorgung

### 3. Umweltbelange

- 3.1 Vorbemerkungen
- 3.2 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung
- 3.3 Artenschutz
- 3.4 Immissionsschutz
- 3.5 Bodenverhältnisse/Altlasten

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

### 5. Kosten für die Stadt Schwelm

# **1. Grundlagen der Planung**

## 1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet-Brunnen“ ist in erster Linie der Mangel an unmittelbar verfügbaren gewerblichen Bauflächen in Schwelm.

Ein weiterer Grund ist, dass bei der derzeitigen Ausweisung als Mischgebiet die Fläche aufgrund der dort vorherrschenden Bodenbelastungen eine angemessene Entwicklung erschwert bzw. teilweise nicht zu realisieren ist.

Aus v.g. Gründen soll nun mehr auf dieser Fläche ein Gewerbegebiet entwickelt werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück der Gemarkung Schwelm, Flur 7, Flurstück 506 tlw.. Der genaue Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet Brunnen“ wird im Norden durch die Berliner Straße, im Osten durch die Hauptstraße und im Westen durch Bahnanlagen begrenzt. Im südlichen Bereich grenzt ein privater Lagerplatz sowie südöstlich vorhandene Wohnbebauung an das Bebauungsplangebiet.

## 1.3 Planverfahren

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 6.400 m<sup>2</sup>) festsetzt kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich Turnhalle, Jugendzentrum, Bolzplatz (Parcour) und Schule (VHS) eine Gemeinbedarfsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

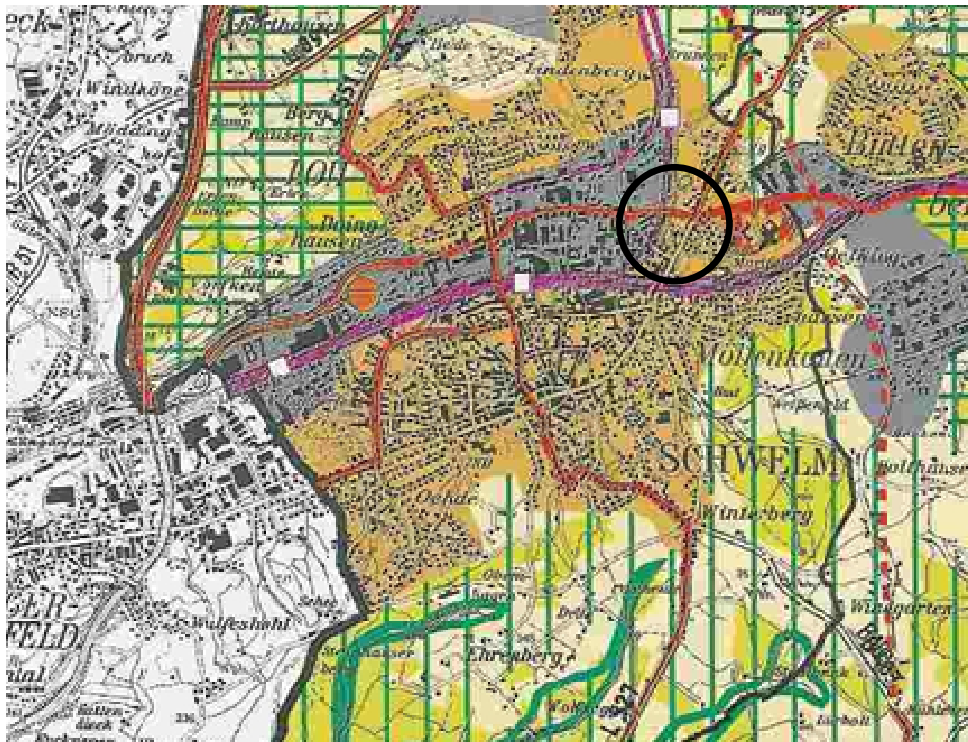
Von der Umweltprüfung gem. § 2 (5) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

## 1.4 Planvorgaben

### 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) vom 17.07.2001 in der Fassung vom

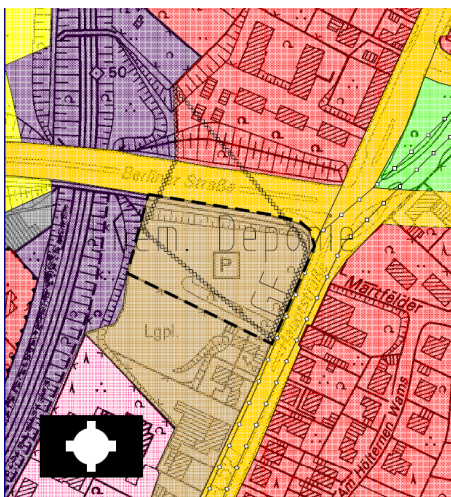
31.03.2005 stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB ist gewährleistet.



Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich eine Mischgebietsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst. Der v.g. Planbereich wird in eine Gewerbegebietsfläche geändert.



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

## **2. Städtebauliche Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet-Brunnen“ ist in erster Linie der Mangel an unmittelbar verfügbaren gewerblichen Bauflächen in Schwelm. Da die dort vorherrschenden Bodenbelastungen eine angemessene Entwicklung als Mischgebiet, wie es der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) darstellt, erschweren bzw. teilweise nicht zu realisieren ist, soll nunmehr ein Gewerbegebiet festgesetzt werden und der FNP nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **2.1 Erläuterungen zum Plangebiet**

Das an der Ecke Berliner Straße/Hauptstraße gelegene Parkplatzgrundstück wird bei der Kreisverwaltung im dortigen Altlastenkataster als Altlast Nr. : 4709/0029 geführt. Es handelt sich dabei um eine definierte Altlast und nicht um eine Altlastenverdachtsfläche, da durch den Neubau der B 7n und durch Untersuchungen, die im Rahmen der Nutzung der Fläche als sog. „Kirmesplatz“ vorgenommen wurden, einigermaßen verlässliche Erkenntnisse über den Untergrund vorhanden sind.

Ursächlich für die im Untergrund vorhandenen Verunreinigungen sind im Bereich des Grundstückes ehemals vorhandene Sedimentbecken des angrenzenden Erztagebaues. In diese Becken wurden die Prozesswässer der Erzaufbereitung vor ihrer Ableitung in die Schwelme geleitet, mit dem Ziel, dass sich dort die in den Wässern vorhandenen Schwebstoffe absetzten. Fatalerweise waren an diese Schwebstoffe die mit den abgebauten Erzen vergesellschafteten Schwermetalle gekoppelt und diese sind nunmehr in den entstandenen Schlämmen vorhanden.

Das Erdbaulaboratorium Ahlenberg hat im Jahre 1990 die in Rede stehende Fläche auf ihre Schadstoffbelastung untersucht und Handlungsempfehlungen im Hinblick auf die seinerzeit geplante Nutzung als Kirmesplatz erarbeitet.

Im Hinblick auf die damals geplante Nutzung der Fläche hat das Erdbaulaboratorium die Abdeckung mit ca. 30 cm Mineralgemisch empfohlen, Grünflächen sollten mit einer 50 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Vegetationsboden abgedeckt werden. Beide Maßnahmen zielten auf eine Vermeidung des Direktkontaktes des Menschen mit dem belasteten Boden.

Nach dem Abbruch der 13-Bogen-Brücke wurde das aus den Abbruchmassen erzeugte Recyclingmaterial auf der Fläche des geplanten Kirmesplatzes eingebaut. Damit war den Handlungsempfehlungen des Erdbaulaboratoriums genüge getan.

Mit Datum vom 29.01.2015 hat die Ahlenberg Ingenieure GmbH die ergänzende Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung von 1990 und die Untersuchung des oberflächennahen Recyclingmaterials vorgelegt (siehe hierzu Pkt. Bodenverhältnisse / Altlasten).

### **2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet Brunnen“ trifft folgende Festsetzungen:

#### 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) S. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 u. §§ 16-20 BauNVO)

Die Festsetzungen für die Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes sind mit den zulässigen Höchstmaßen (GRZ 0,8; GFZ 2,4; BMZ 10,0) für ein Gewerbegebiet großzügig gefasst.

## 2.2.2 Textliche Festsetzungen

### Regelungen bzw. Festsetzungen im Umgang mit der Altlastenfläche:

Die in § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, die laut § 8 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sollen hier ebenfalls ausgeschlossen werden.

### Immissionsschutz:

Im Bereich der dargestellten Fläche für Schallschutzmaßnahmen sind gem. TA-Lärm gegenüber der angrenzenden Bebauung im Mischgebiet die Grenzwerte einzuhalten. Die evtl. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

## 2.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Da die Fläche mit nur ca. 6.400 m<sup>2</sup> ein relativ kleines Gewerbegebiet ausweist, sind die Baugrenzen großzügig im Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Lediglich im Bereich des Geh, Fahr, und Leitungsrechtes (GFL) sind 3,50 m Abstand erforderlich.

Dieses GFL ist erforderlich um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke (dort sind bereits Baulasten vorhanden) zu sichern.

## 2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Im Bereich der B 7 (Berliner Straße) bis einschließlich des Kreuzungsbereiches zur Hauptstraße ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot aus folgenden Gründen festgesetzt: Entlang des Bebauungsplangebietes befindet sich an der B 7 eine Rechtsabbiegespur in Richtung Hauptstraße. Zusätzliche Ein- bzw. Ausfahrten in diesem Bereich würden zu erheblichen verkehrlichen Problemen im Kreuzungsbereich B 7 / Hauptstraße.

Die Fläche kann aus bzw. in Richtung Innenstadt angefahren bzw. verlassen werden. Für die Zufahrt besteht eine separate Linksabbiegespur auf der Hauptstraße (L 527). Auch kann die Fläche von der B 7 / L 527 aus den Richtungen Wuppertal, Gevelsberg sowie Ennepetal angefahren werden. Ein abfließen (also linksabbiegen) des zukünftigen Gebietsverkehrs in Gegenrichtung zur B 7 / L 527 ist aus Verkehrssicherheitsgründen jedoch nicht möglich. Aufgrund der unmittelbaren Nähe (ca. 70 m) zum Knotenpunkt B 7 / L 527 würde es zu verkehrgefährdenden Situationen kommen, die nicht produziert werden sollen.“

### 2.3.2 Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 2.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung und Entsorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden.

## **3. Umweltbelange**

### 3.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brunnen“ gemäß 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung § 2 (5) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3(2) S.2 BauGB und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB nicht erforderlich; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

### 3.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Da der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet Brunnen“ zur Zeit als Parkplatz genutzt wird und dort sich dort eine registrierte Altlastenfläche befindet, ist eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. 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.

### 3.3 Artenschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet Brunnen“ befindet sich angrenzend an die Innenstadt und weist keine ökologisch bedeutsamen Biotop auf. Aus diesem Grund ist er aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich zu betrachten. Zur grundsätzlichen Klärung muss jedoch eine Artenschutzprüfung beauftragt und durchgeführt werden.

### 3.4 Immissionsschutz

Der Planbereich wird als Gewerbegebiet bzw. als gewerbliche Baufläche (gem. § 8 BauGB) festgesetzt. Zum Schutz der im südlich angrenzenden Mischgebiet bestehenden Wohnnutzungen ist entlang der Plangrenze in diesem Bereich eine ca. 27,00m Fläche für Schallschutzmaßnahmen dargestellt. In diesem Bereich sind die Grenzwerte gem. TA-Lärm zur angrenzenden Mischgebietsfläche einzuhalten. Die evtl. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

### 3.5 Bodenverhältnisse/Altlasten

Als Ergebnis der Aktualisierung der Gefährdungsabschätzung kann festgehalten werden:

- Gegen eine gewerbliche Nutzung des Standortes bestehen keine Bedenken.
- Die mit einer gewerblichen Nutzung einhergehende stärkere Versiegelung verringert die versickernde Niederschlagsmenge und damit den derzeit nicht auszuschließenden Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- Das Aushubmaterial der Altauffüllungen ist wegen der Schwermetallgehalte in die Verwertungsklassen Z 2 / >Z 2 gemäß der LAGA – Richtwerte M 20 von 1997/2003 einzustufen, mit erhöhten Kosten für die Beseitigung ist zu rechnen.
- Das Recycling-Material hält die Anforderungen der LAGA M 20 von 1997/2003 ein.

Über das hier dargestellte Beurteilungsergebnis der Ahlenberg Ingenieure GmbH hinaus muss festgestellt werden, dass es sich bei den Altablagerungen um aufgeschwemmte Sedimentationsbestandteile handelt, über deren Standfestigkeit aus bodenmechanischer nur spekuliert werden kann. Grundsätzlich ist diese Problematik aus bautechnischer Sicht jedoch in den Griff zu bekommen.

Erhöhte Kosten für umfangreichere Gründungsmaßnahmen sind jedoch nicht auszuschließen.

#### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Nicht erforderlich

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

Außer die für den B-Plan erforderlichen Gutachten, entstehen der Stadt Schwelm keine Kosten

Schwelm, September 2015