



**STADT  
SCHWELM**

# **Bebauungsplan Nr. 108**

**»In der Graslake, Jesinghauser  
Straße«**

**Teil A**

**Begründung**

(Entwurf)

Stand: September 2021

Bearbeitung im Auftrag:



**postwelters | partner**  
Architekten & Stadtplaner

## Inhalt

<b>1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung</b>	<b>4</b>
1.1. Anlass und Ausgangssituation	4
1.2. Planverfahren	4
<b>2. Plangebiet und Umfeld</b>	<b>6</b>
2.1. Ortsgeografie	6
2.2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs	7
2.3. Nutzungssituation und Topografie	7
2.4. Verkehrliche Anbindung	8
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
3.1. Raumordnung und Landesplanung	9
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung	11
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	12
3.4. Landschaftsplanung und Schutzgebiete	12
3.5. Lokale Agenda 21	13
<b>4. Planungskonzeption</b>	<b>14</b>
4.1. Städtebauliche Planungsziele	14
4.2. Städtebauliches Konzept	14
4.3. Freiraumkonzept	14
4.4. Erschließungskonzept	15
4.5. Planungsalternativen	15
4.6. Ökologische Gewerbeflächenentwicklung	16
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	18
5.2. Maß der baulichen Nutzung	19
5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	19
5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen	19
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
5.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche	20
5.4. Stellplätze und Nebenanlagen	20

---

5.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
5.5.1.	Pflanzerhaltung	21
5.5.2.	Standortbegrünung	21
5.5.3.	Stellplatzbegrünung	21
5.6.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	22
5.7.	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	23
<b>6.</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen</b>	<b>25</b>
6.1.	Ziele der gestalterischen Festsetzungen	25
6.2.	Dachform	25
6.3.	Gestaltung und Nutzung von Dachflächen	25
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>26</b>
7.1.	Artenschutz	26
7.2.	Bodendenkmalpflege	26
7.3.	Trafostation im Plangebiet	26
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>27</b>
8.1.	Erschließung	27
8.2.	Schallschutz	29
8.3.	Ver- und Entsorgung	32
8.4.	Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)	32
8.5.	Artenschutz	33
8.6.	Boden / Fläche	35
8.7.	Umweltbelange	35
8.8.	Realisierung	35
8.8.1.	Bodenordnende Maßnahmen	35
8.8.2.	Kosten und Finanzierung	36
8.9.	Städtebauliche Kennwerte	36
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>37</b>

# 1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung

## 1.1. Anlass und Ausgangssituation

Im Gewerbegebiet »Graslake« in Schwelm besteht die Absicht einer baulichen Neustrukturierung gewerblicher Flächen. Mit der Planung soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Schwelmer Stadtgebiet geleistet und eine standortgerechte sowie zeitgemäße Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ermöglicht werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Errichtung einer Halle zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen sowie eines Bürogebäudes geplant. Die bestehenden Baukörper im Planungsbereich werden im Zuge der Planumsetzung zurückgebaut. Die Halle wird im nördlichen Bereich des Geländes errichtet, das Bürogebäude schließt sich im südlichen Teilbereich der Fläche an und dient als baulicher Übergang zwischen dem großmaßstäblichen Gewerbebau und der im Nahbereich angrenzenden Wohnbebauung. Darüber hinaus wird eine angrenzende Freifläche (ehemalige Friedhofserweiterungsfläche) zur Umsetzung des Planvorhabens in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan soll aber grundsätzlich ein Höchstmaß an Flexibilität auch für alternative Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeit ermöglichen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planungen wird der Bebauungsplan Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« aufgestellt. Zugrunde gelegt wird ein Standardverfahren, was die Durchführung einer Umweltprüfung mit anschließender Dokumentation im Umweltbericht als Teil B dieser Begründung miteinschließt. Parallel dazu wird auch der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwelm geändert. Dies ist erforderlich, da zur Umsetzung der Planungen eine Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofs in Anspruch genommen und überplant wird. Diese wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, sodass sich das Vorhaben ohne Änderung des FNP nicht realisieren ließe.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans.

## 1.2. Planverfahren

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren gefasst. Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren aufgestellt. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Umwelt werden gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und bewertet, die Ergebnisse werden im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung (nachfolgend als Umweltbericht verallgemeinert) dokumentiert.

Neben der Fassung des Aufstellungsbeschlusses erfolgten bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Nächste Verfahrensschritt sind die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, der Beschluss und die

Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

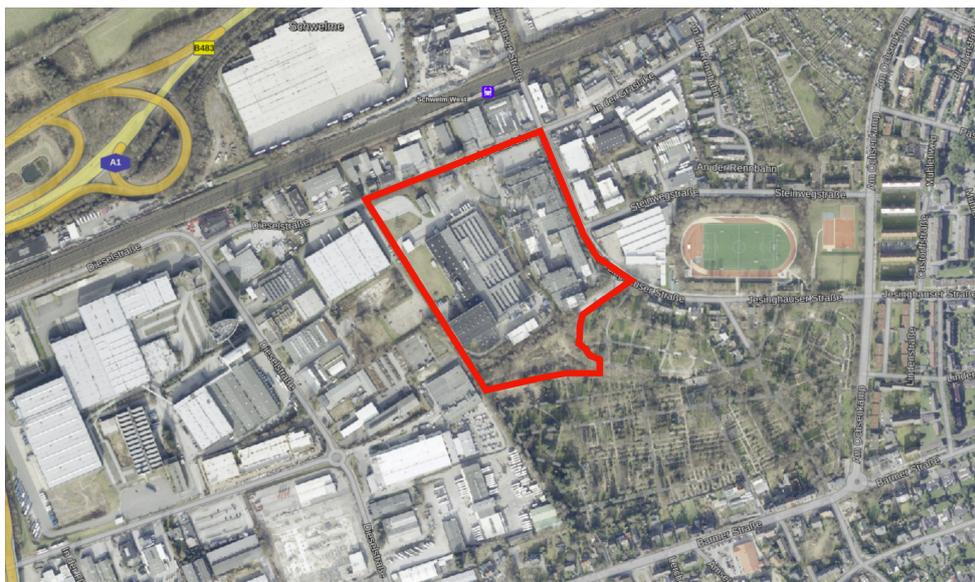
## 2. Plangebiet und Umfeld

### 2.1. Ortsgeografie

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Schwelm im Gewerbegebiet »Graslake«. Das Gewerbegebiet liegt südöstlich der Anschlussstelle 93 Wuppertal-Langerfeld der Autobahn 1. Es ist durch eine Vielzahl von Gewerbetrieben unterschiedlicher Branchen gekennzeichnet, die zum Teil große Flächenanteile beanspruchen. Vereinzelt sind auch Einzelhandelsnutzungen (z.B. ein Bau-/Einrichtungsmarkt) vorzufinden.

Der betreffende Planungsbereich wird nördlich von der Straße In der Graslake und östlich von der Jesinghauser Straße begrenzt. Südlich grenzt der evangelische Friedhof Schwelm an das Gelände an, von dem in Folge der Planumsetzung ehemalige, jedoch nicht benötigte Erweiterungsflächen in Anspruch genommen werden. Westlich befinden sich weitere Gewerbeflächen.

Lagebedingt ist das Standortumfeld vornehmlich von gewerblichen Nutzungen, wie produzierendem Gewerbe und großflächigem Einzelhandel geprägt, vereinzelt sind auch mittelständische Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen vorzufinden. Südöstlich des Geltungsbereichs an der Jesinghauser Straße sowie am östlichen Ende des Gewerbegebietes an der Straße In der Graslake sind zudem Wohnnutzungen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie betriebsbedingte Wohnnutzungen vorzufinden. Insgesamt ist das Standortumfeld westlich des Plangebietes schwerpunktmäßig gewerblich geprägt, wohingegen das östliche Standortumfeld eine höhere Nutzungsmischung aufweist (Gewerbe/Dienstleistung, Wohnen, Friedhofflächen und Sportanlagen – Fußballplatz der Spielvereinigung Linderhausen).



**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Quelle: LAND NRW (2019) - Lizenz dl/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))



/Verwaltungsgebäuden vorzufinden. Der vorhandene Gebäudebestand wird im Zuge der Planumsetzung zurückgebaut.

Der Planungsbereich ist zu großen Teilen versiegelt oder bebaut, lediglich die südliche Friedhoferweiterungsfläche bildet hier eine Ausnahme. Entlang der Straße In der Graslake, östlich der Gewerbehalle sowie entlang der westlichen Straßenseite der Jesinghauser Straße ist zudem älterer Baumbestand vorzufinden. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten fällt das Gelände von Südwesten bzw. Süden nach Nordosten leicht ab. Durch das Plangebiet verläuft zudem eine Richtfunkstrecke, die es im Hinblick auf die festzusetzende Gebäudehöhe zu berücksichtigen gilt.

## **2.4. Verkehrliche Anbindung**

Der in Rede stehende Planungsbereich ist aufgrund seiner unmittelbaren Lage zur Autobahn 1 und zur Bundesstraße 483 verkehrsgünstig gelegen. Das Plangebiet befindet sich in rd. 1 km Entfernung zur Autobahnanschlussstelle 93 Wuppertal-Langerfeld der A 1. Das Autobahnkreuz Wuppertal-Nord, an dem ein Autobahnwechsel zwischen A 1, A 43 und A 46 ermöglicht wird, liegt in rd. 5 km nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Die Bundesstraße 7 aus Richtung Wuppertal wird in Schwelm auf Höhe der Autobahn 1 zur Bundesstraße 483, welche rd. 300 m nördlich des Plangebiets verläuft, im Weiteren das Stadtgebiet durchquert und bis nach Radevormwald verläuft.

Die S-Bahnhaltestelle »Schwelm West« liegt in rd. 100 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet und ist aus nördlicher sowie südlicher Richtung von der Jesinghauser Straße zu erreichen. Dort verkehren die S-Bahnlinien S8: Hagen – Mönchengladbach (betrieben durch das Verkehrsunternehmen DB Regio NRW) und S9: Hagen – Haltern am See (betrieben durch das Verkehrsunternehmen Abellio Rail NRW).

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle »Am Ochsenkamp« an der gleichnamigen Straße östlich des Plangebiets (rd. 400 m Entfernung). Hier verkehrt die Buslinie 556 der Verkehrsgesellschaft Ennepe-Ruhr mbH zwischen Gevelsberg und Schwelm.

Hinsichtlich des Fuß- und Radverkehrs ist das Plangebiet über die Straßen In der Graslake sowie über die Jesinghauser Straße zu erreichen.

Sowohl im Hinblick auf die Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr als auch in Bezug auf die Erreichbarkeit mittels motorisiertem Individualverkehr (MIV) und öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Planungsbereich gut angebunden.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

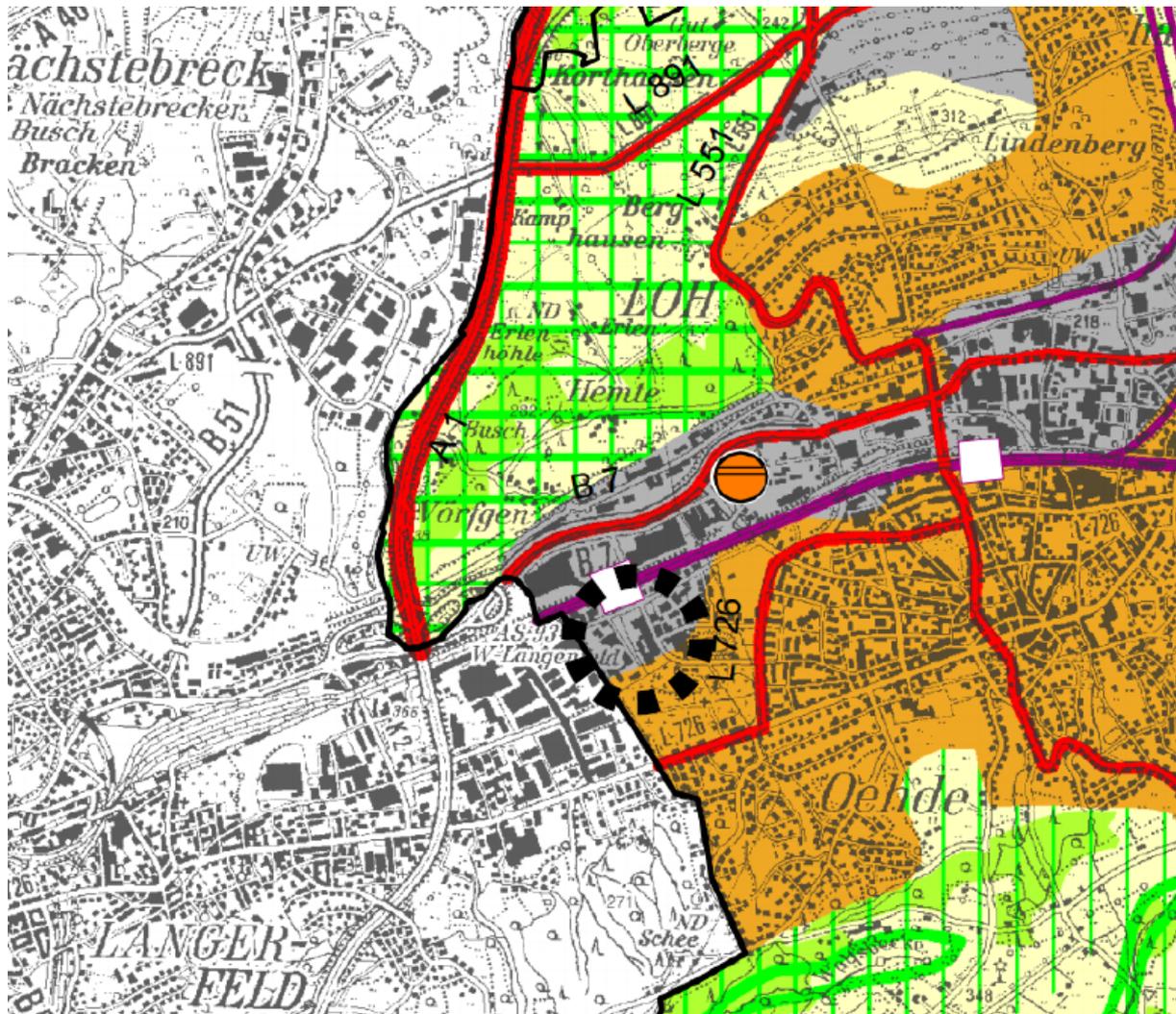
Der aktuelle Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 12. Juli 2019 durch Verordnung der Landesregierung in Kraft. Er stellt die Stadt Schwelm als Mittelzentrum dar. Gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die für dieses Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze finden sich in Kapitel 6.3 des LEP NRW (Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) und in Kapitel 7 des LEP NRW (Freiraum).

Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung des LEP dem Siedlungsraum zugeordnet.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP NRW (Strichlinie = Lage des Plangebiets)

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen Blatt 5 – ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der südliche Teilbereich der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

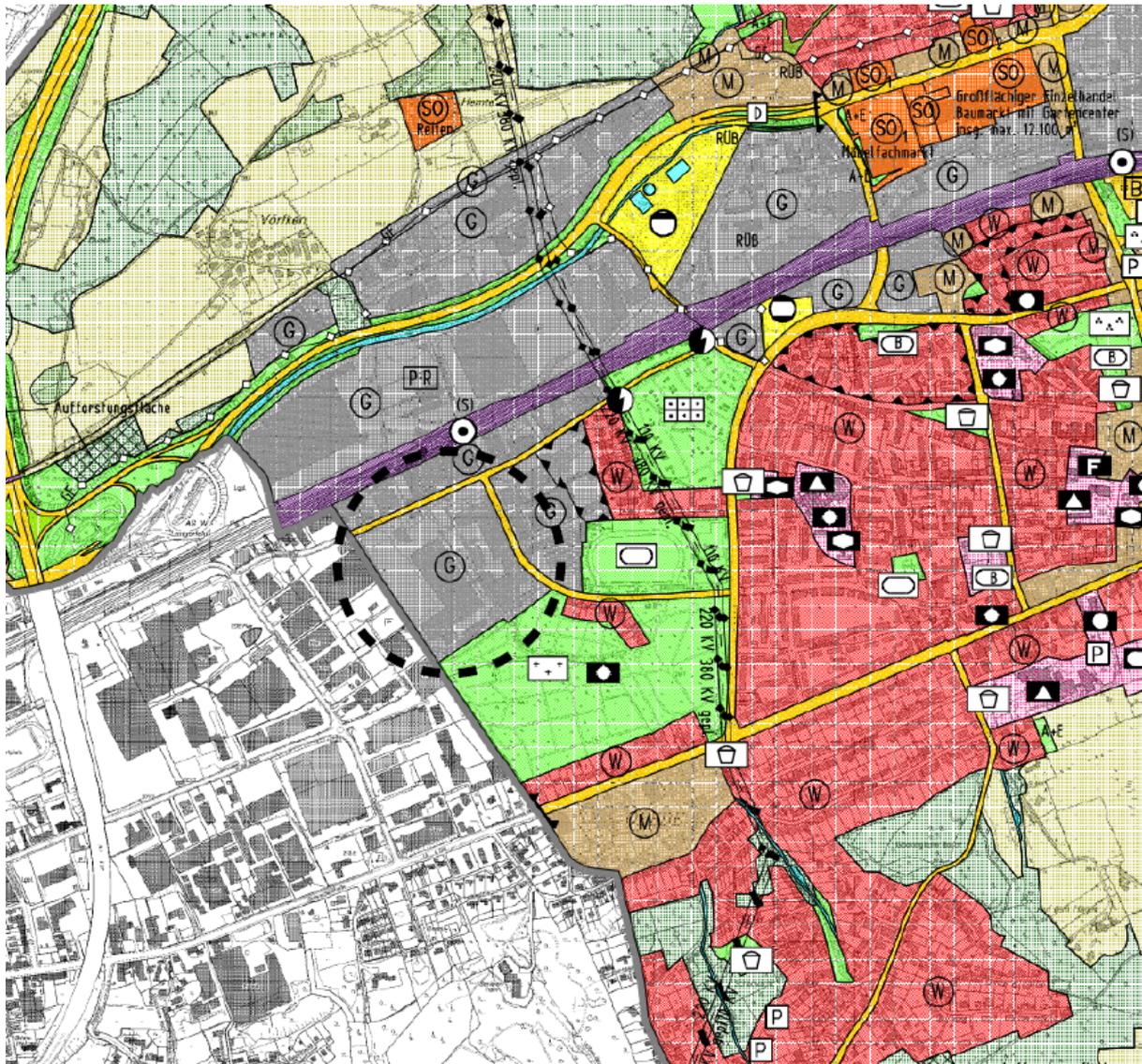


**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg (Strichlinie = Lage des Plan-gebiets)**

Unter Berücksichtigung des beabsichtigten Planungskonzeptes (vgl. Kapitel 1.1 sowie im Detail Kapitel 4) entspricht die Planung der Gewerbehalle im Norden und des Bürogebäudes im Süden den regionalplanerischen Darstellungen des Planungsbereiches. Das in Rede stehende Vorhaben stimmt demnach mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung überein.

### 3.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der nördliche, bereits im Bestand gewerblich genutzte Teil des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm aus dem Jahr 1990, zuletzt geändert am 04.09.2012, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der südliche, bislang als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehene Teil des Plangebietes ist als Grünfläche dargestellt.



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm (Strichlinie = Lage des Plangebiets)**

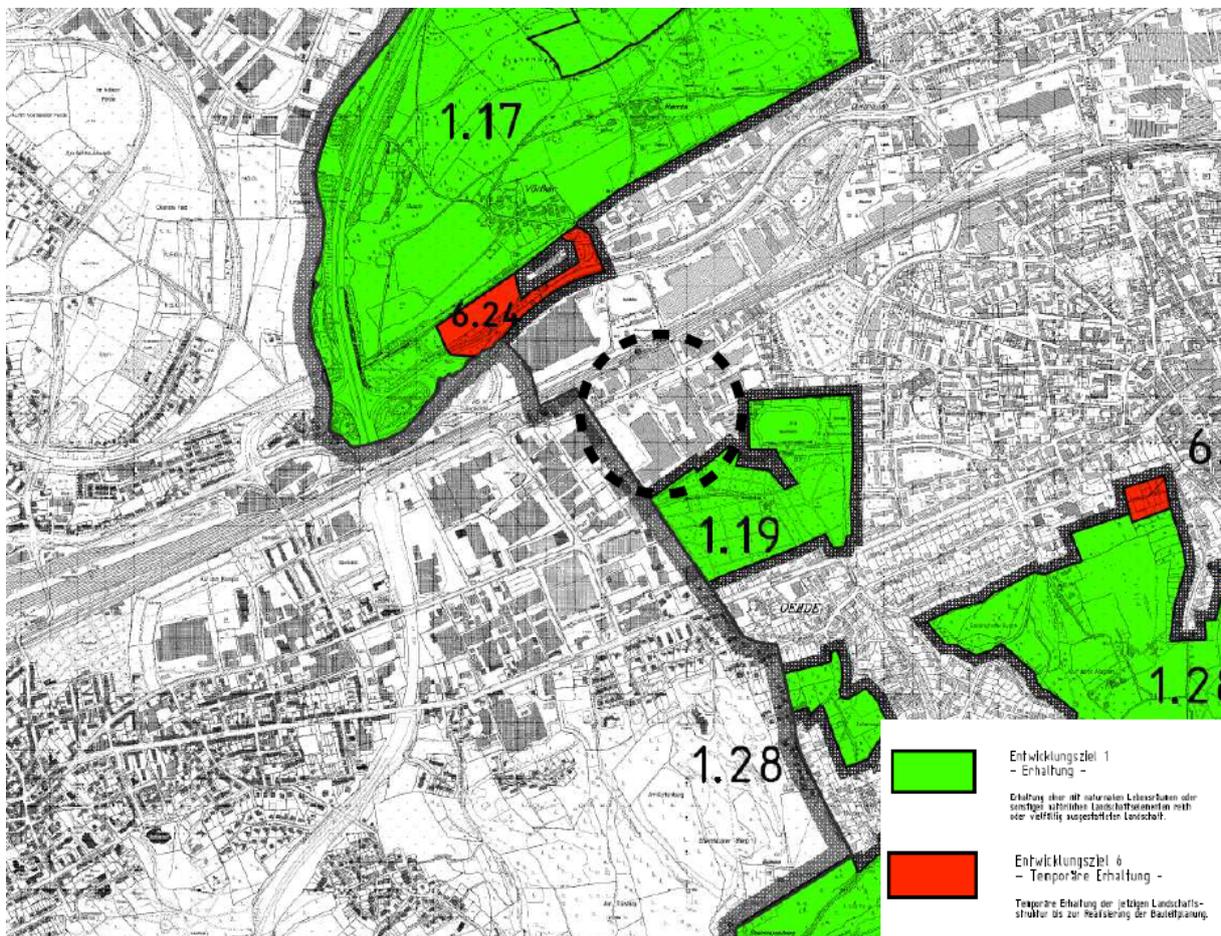
Das Vorhaben lässt sich demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im nördlichen Teilbereich des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Um eine umfassende Übereinstimmung des Vorhabens mit planungsrechtlichen Vorgaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu erzielen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Grünfläche erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des betreffenden Bebauungsplans.

### 3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« liegt derzeit nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

### 3.4. Landschaftsplanung und Schutzgebiete

Für das Gebiet des Ennepe-Ruhr-Kreises bestehen gemäß § 16 Abs. 3 Landschaftsgesetz (LG) vier Landschaftspläne, die das Kreisgebiet flächendeckend landschaftsplanerisch erfassen. Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des vierten Landschaftsplans der Region Ennepe-Ruhr-Kreis Raum Ennepetal-Gevelsberg-Schwelm vom 16.01.2001, zuletzt geändert am 02.04.2005. Es handelt sich dabei konkret um die ehemalige Friedhoferweiterungsfläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplan 4 des Ennepe-Ruhr-Kreises (Strichlinie = Lage des Plangebiets)**

Die in diesem Bereich im Landschaftsplan ausgewiesene Grünfläche weist die Flächenbezeichnung 1.19 der Entwicklungskarte auf und unterliegt damit dem ersten Entwicklungsziel für die Landschaft gemäß §18 LG, welches sich auf die Erhaltung bezieht. Konkret ist die

»Erhaltung mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft« mit diesem Ziel gemeint. Dabei unterliegt die Grünfläche keinen weiteren Festsetzungen des Landschaftsplans. Durch die nördliche Teilfläche des Plangebietes, welche nicht Bestandteil des Landschaftsplanes ist, werden hingegen keine landschaftsplanerischen Belange berührt.

Schutzgebiete werden unter Bezugnahme auf den Landschaftsplan von der in Rede stehenden Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in rd. 700 m nordwestlicher Entfernung sowie in rd. 1 km südöstlicher Entfernung zum Planungsbereich, auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht unter Kapitel 1.3.6 wird verwiesen.

### **3.5. Lokale Agenda 21**

Der Rat der Stadt Schwelm hat im Dezember 2003 das Leitbild der Lokalen Agenda 21 beschlossen. Das Handlungsprogramm soll zu einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde beitragen und basiert auf der globalen Agenda 21, die im Jahr 1992 von den seinerzeit 178 Mitgliedsstaaten der Organisation der Vereinten Nationen (UNO) verabschiedet wurde.

Die Lokale Agenda 21 der Stadt Schwelm umfasst insgesamt 11 Handlungsfelder, in denen Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung formuliert wurden. Vor diesem Hintergrund gilt es, auch diesen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan im Hinblick auf die in der Lokalen Agenda 21 genannten Handlungsfelder und Leitlinien zu überprüfen.

Im Kontext des Bauleitplanverfahrens wurde die Umsetzung der Ziele der »Lokalen Agenda 21« überprüft. In der Gesamtheit ist festzuhalten, dass 21 der 35 Leitlinien einzelner Handlungsfelder durch die Planung nicht betroffen sind. Somit sind 14 Leitlinien durch die Planung betroffen, wovon insgesamt 9 Leitlinien in der Planung berücksichtigt werden. Die übrigen 5 Leitlinien werden durch die Planung nicht berücksichtigt. Drei der fünf nicht berücksichtigten Leitlinien beziehen sich auf die Umwelt und deren Erhaltung und Funktionsfähigkeit. Dabei kann entgegengehalten werden, dass es sich um einen integrierten Standort im Gewerbegebiet »Graslake« handelt, welcher sich bereits derzeit durch eine hohe Versiegelung auszeichnet und gewerbliche Nutzungen bündelt, wodurch Freiraum an anderer Stelle geschont werden kann. Die beiden anderen unberücksichtigten Leitlinien beziehen sich auf die Verkehrsabwicklung. Durch den Gewerbestandort wird der Verkehr konzentriert und dabei aus anderen Gebieten der Stadt Schwelm, die durch andere und sensiblere Nutzungen geprägt sind, ferngehalten. Ohne das Vorhaben würde ebenfalls ein Durchgangs-KFZ-Verkehr in Wohngebieten stattfinden. Somit sind die nicht berücksichtigten Leitlinien zu relativieren.

## 4. Planungskonzeption

### 4.1. Städtebauliche Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« zielt auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Gewerbehalle im nördlichen Teilbereich und eines Bürogebäudes im südlichen Teilbereich des Plangebiets ab.

Städtebauliche Ziele der in Rede stehenden Planung sind u.a.:

- eine zeitgemäße und standortgerechte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes »Graslake« im westlichen Stadtgebiet von Schwelm
- ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Schwelm

### 4.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept hat die bauliche Neustrukturierung ehemals gewerblich genutzter Bauflächen im Gewerbegebiet »Graslake« im westlichen Stadtgebiet von Schwelm zum Ziel. Die im Planungsbereich befindlichen Gebäude werden im Zuge der Planung zurückgebaut. Im nördlichen Teil der Fläche wird eine Halle mit rd. 52.400 qm Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen errichtet. Im südlichen Teil der Fläche wird ein Bürogebäude mit rd. 990 qm Bruttogeschossfläche errichtet, das als baulicher Übergang zum südlich angrenzenden Friedhof und zur kleinteiligeren Bebauung südöstlich des Plangebietes dient. Dabei erfolgt die Positionierung und Ausgestaltung der neuen Baukörper unter Berücksichtigung der im Umfeld bestehenden baulichen Strukturen.

### 4.3. Freiraumkonzept

Aufgrund der vorhabenbedingten hohen Versiegelungsanteile im Plangebiet beschränkt sich die Freiraumgestaltung auf kleinere Bereiche der Stellplatzanlagen sowie auf die Randbereiche des Planungsbereiches. Die Freiflächen des Plangebiets sollen begrünt werden, um eine gestalterische Aufwertung des Standorts zu erzielen und diesen gleichzeitig gestalterisch einzufassen. In diesem Bereich ist beispielsweise eine vollflächige Bepflanzung mit Rasen, Bodendeckern oder niedrigwachsenden Sträuchern und Gehölzen sowie vereinzelt Baumpflanzungen oder Baumgruppen beabsichtigt, die insbesondere auch einen optischen Übergang zum angrenzenden Friedhof schafft. Darüber hinaus sollen die Dachflächen der geplanten Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Diese wird im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung entsprechend verankert. Die Dachbegrünung wirkt sich sowohl auf das gestalterische Bild des Planstandortes als auch im Hinblick auf naturschutzrechtliche Aspekte wie Artenschutz (z. B. hinsichtlich Insekten) und Klimaschutz (z. B. hinsichtlich Staub- und Schadstoffbindung und Verringerung des Niederschlagsabflusses) positiv aus. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird darüber hinaus ein

Pflanzerhaltungstreifen vorgesehen, der einen räumlichen und optischen Übergang zum angrenzenden Friedhof schafft.

#### **4.4. Erschließungskonzept**

Die beabsichtigte Erschließung des Plangebiets erfolgt im Hinblick auf die geplante Halle über die Straße In der Graslake im Nordwesten und in Bezug auf das Bürogebäude über die Jesinghauser Straße im Südosten des Plangebiets. Die verkehrstechnische Anbindung stellt damit eine günstige Anbindung an das Stadtgebiet von Schwelm sowie an die umliegenden Autobahnen und Bundesstraßen dar.

Der Fokus der Geländeerschließung liegt vorhabenbedingt auf dem motorisierten Individualverkehr. Dafür wird eine Rangierfläche für LKW um die Halle herum vorgesehen, die gleichzeitig zur Erschließung des Standortes durch den PKW-Verkehr dient. Nördlich und südlich der Halle werden LKW-Standflächen sowie PKW-Stellplätze vorgehalten. Eine separate PKW-Stellplatzanlage wird im Weiteren nördlich des Hallenbaus angedacht.

Entlang der Erschließungsstraße zum Bürogebäude sowie auf einer Stellplatzanlage nordöstlich des Bürogebäudes werden weitere PKW-Stellplätze vorgehalten.

#### **4.5. Planungsalternativen**

Im Hinblick auf die Nutzung des Planungsbereiches wurden keine Planungsalternativen diskutiert, da die gewerbliche Nutzung bereits im Bestand vorhanden war und es sich um eine Standortlage innerhalb eines Gewerbegebietes handelt. Es kann daher konstatiert werden, dass für die beabsichtigte bauliche Entwicklung bzw. Flächennachnutzung keine alternativen Flächen im Schwelmer Stadtgebiet zur Verfügung stehen, die die vorhabenspezifischen Anforderungen erfüllen. Weiterhin ergibt sich die Standortbegründung aus dem Grundsatz des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung und folgt somit den Zielen und Leitlinien einer nachhaltigen sowie umwelt- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung.

Im Zuge der Konkretisierung des Planvorhabens wurden unterschiedliche Planungsalternativen im Hinblick auf die Strukturierung und Größe der Baukörper und Verkehrsflächen diskutiert. Während des Erarbeitungsprozesses wurden demnach unterschiedliche Entwürfe erarbeitet, die die südliche Friedhofserweiterungsfläche zunächst nicht mit einbezogen, da diese seinerzeit noch nicht zur Verfügung stand. Die geplante Gewerbehalle war dementsprechend kleiner dimensioniert und der Standort des Bürogebäudes lag dichter an der Gewerbehalle, was Nachteile im Hinblick auf die interne Standorterschließung ergab.

Durch die Möglichkeit des Einbezugs der Friedhofserweiterungsfläche konnte das Plangebiet vergrößert werden, sodass das Planungskonzept entsprechend überarbeitet und optimiert wurde. Der vorliegende Entwurf stellt das Ergebnis des dargelegten Erarbeitungsprozesses dar.

Das städtebauliche Konzept legt für den Standort und die beabsichtigte Planung die städtebaulich verträglichste Variante dar. Dies begründet sich darin, dass die Dimension der Fläche am besten ausgenutzt wird, sodass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird. Zudem ergibt sich durch den aufgelockerten Standort des Bürogebäudes ein sanfterer Übergang des Gewerbegebiets zu den umliegenden Nutzungen im Nahbereich (u.a. Wohngebäude und Sportanlagen) und insbesondere zum angrenzenden Friedhof.

Die vorliegende Planung ist aufgrund ihrer freiraumschonenden Wirkung sowohl aus umweltsplanerischer als auch aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll anzusehen. Die im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens verfolgte Variante stellt somit die Idealvariante des Vorhabens dar.

#### **4.6. Ökologische Gewerbeflächenentwicklung**

Der Rat der Stadt Schwelm hat sich bei zukünftigen gewerblichen Entwicklungen dazu entschlossen, diese insbesondere auch unter ökologischen Gesichtspunkten voranzutreiben. Für zukünftige gewerbliche Bauvorhaben im Stadtgebiet bedeutet dies, dass die betreffenden Planungen auch planerische Aussagen im Hinblick auf eine möglichst ökologische Umsetzung beinhalten sollen. In Bezug auf das in Rede stehende Bauvorhaben werden daher unterschiedliche Maßnahmen ergriffen, die eine ökologische Standortaufwertung berücksichtigen.

Grundsätzlich kann für das Vorhaben festgehalten werden, dass es sich dabei um eine sinnvolle Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung handelt. Die Nachnutzung einer bereits gewerblich genutzten Fläche im Stadtgebiet verhindert, dass bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine Fläche zur Pflanzenerhaltung entlang des südlichen Plangebietsrands fest. Dieser hat zum einen positive Auswirkungen im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit (siehe dazu auch die Ausführungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Zum anderen dient er zugleich dazu, einen schützenden Abstand bzw. eine Schutzwirkung zum angrenzenden Friedhof zu schaffen.

Eine weitere Maßnahme im Sinne der ökologischen Entwicklung stellt die festgesetzte Dachbegrünung im Plangebiet dar. Diese hat in vielerlei Hinsicht Vorteile, so wirkt sie sich auf das gestalterische Bild des Planstandortes, auf naturschutzrechtliche Aspekte wie Artenschutz (z. B. hinsichtlich Insekten) sowie auf Klimaschutzaspekte (z. B. hinsichtlich Staub- und Schadstoffbindung und Verringerung des Niederschlagsabflusses) positiv aus. Die alternative Nutzung der Dachflächen zur Anlage von Photovoltaikanlagen stellt zudem eine sinnvolle Ergänzung dar, da so am Standort zudem auf erneuerbare Energien zum Betrieb der geplanten Nutzungen zurückgegriffen werden könnte.

Eine weitere, am Planstandort ergriffene Maßnahme umfasst die Ausführung Stellplätzen. Um in dieser Hinsicht das erforderliche Maß an Versiegelung zusätzlich zu minimieren, sind diese mit Rasengittersteinen auszuführen. Unter Berücksichtigung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind zudem auch Baumanpflanzungen (konkret: Laubbaum-Hochstämme) vorzunehmen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung der nicht bebauten bzw. nicht versiegelten Flächen getroffen. So sind die betreffenden Flächen mit Intensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern auszugestalten.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 8 u. 9 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiete festgesetzt, für diese gilt:

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig.

### **Begründung**

Das nördlich festgesetzte Gewerbegebiet dient vornehmlich der Errichtung der geplanten Gewerbehalle. Das südlich festgesetzte Gewerbegebiet dient der Errichtung des beabsichtigten Bürogebäudes. Hintergrund dieser differenzierten Festsetzung ist die Nähe zu Nicht-Gewerbenutzungen im Nahbereich des Plangebietes, vor allem in Richtung Osten bzw. Nordosten und Südosten. Dabei handelt es sich vereinzelt um Wohnnutzungen, Sportflächen und den angrenzenden Friedhof, welche durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst werden dürfen. Um hierzu einen Übergang zu ermöglichen, soll das Bürogebäude im südlichen Gewerbegebiet entstehen. Hintergrund dessen ist, dass aus der weniger wahrnehmbaren bzw. weniger beeinträchtigenden Büronutzung geringere Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen resultieren (z.B. in Bezug auf Schallschutz) als es beim nördlich festgesetzten Gewerbegebiet mit der geplanten Gewerbehalle der Fall ist.

Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind verkehrserzeugend, worauf die beabsichtigte Planung nicht ausgelegt ist. Zudem soll durch den Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe die Innenstadt von Schwelm von der Planung nicht beeinflusst werden und die derzeitige einzelhandelsstrukturelle Ausstattung im Stadtgebiet erhalten bleiben. Zudem sollen die Flächen für die zulässigen Nutzungsarten vorgehalten werden, da sich diese durch die umgebenen Gewerbebetriebe in die Lage integrieren und andere Standorte nur in geringem Maße im Schwelmer Stadtgebiet vorhanden sind.

Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Dies begründet sich darin, dass das Plangebiet für vorgeprägte Eignungsbetriebe vorgehalten werden und keine Verdrängung der Hauptnutzungen stattfinden soll. Zudem soll eine stadtbildstörende Wirkung im Hinblick auf die Außenwahrnehmung des Gewerbegebietes und die störenden Werbeanlagen derartiger Betriebe vermieden werden.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

### **5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Grundfläche für Gewerbegebiete von 0,8 festgesetzt.

#### **Begründung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl stellt die nach BauNVO für Gewerbegebiete zulässige GRZ dar und entspricht somit den rechtlichen Vorgaben. Der betreffende Planungsbereich kann somit im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung der verfügbaren Fläche vollumfänglich genutzt werden und hält gleichzeitig einen gewissen Anteil an Fläche von Bebauung bzw. Versiegelung frei. Der bislang bereits als Gewerbebestandort dienende Planungsbereich kann somit ideal nachgenutzt und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet oder im Außenbereich vermieden werden.

### **5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlage über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Oberkante wird der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten untergeordneter Dimension (z.B. Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlgeräte) um maximal 3,0 m überschritten werden.

#### **Begründung**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung des § 18 Abs. 1 BauNVO unter Angabe des oberen und des unteren Bezugspunktes festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der baulichen Anlage (OK), den unteren Bezugspunkt bildet der Meeresspiegel.

Die OK bezieht sich dabei auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile und wird mit max. 225,0 m ü. NHN

für den nördlichen und mit max. 235,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe über Geländeoberfläche von maximal 20 m.

Technische Aufbauten untergeordneter Dimension wie Treppenanlagen oder Lüftungs- und Kühlgeräte können bis zu 3,0 m über die maximal zulässige Oberkante hinausragen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen setzt die Anforderungen des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich um und ermöglicht eine größtmögliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Gleichzeitig wird durch die Orientierung an der umliegenden Bebauung eine Berücksichtigung und Wahrung des Umfeldes sichergestellt, sodass sich das neue Bauvorhaben in den Bestand einfügt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde zudem auf eine bestehende Richtfunktrasse und damit verbundene, im Plangebiet einzuhaltende Höhenbeschränkungen verwiesen. Diese werden im Zuge der Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls gewürdigt und berücksichtigt.

### **5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

#### **5.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen in der Planzeichnung.

#### **Begründung**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das beabsichtigte Vorhaben in der durch das städtebauliche Konzept vorgegebenen Form umzusetzen und das bebaute Umfeld des Planungsbereiches in angemessener Weise zu berücksichtigen (Abstandsflächen an den Rändern des Geltungsbereiches).

### **5.4. Stellplätze und Nebenanlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Begründung**

Ziel der Festsetzung zu Stellplätzen und Nebenanlagen ist es, die Randbereiche des Planungsbereichs von Bebauung sowie Versiegelung freizuhalten, um hier einen begrünten Übergang zu den Strukturen im Standortumfeld zu schaffen. Stellplätze und Nebenanlagen sollen vor diesem Hintergrund innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Insbesondere entlang des südlichen Plangebietsrand mit dem angrenzenden Friedhof kann so

ein gewisser Achtungsabstand eingehalten werden, der für die Anlage eines Grünstreifen oder dergleichen genutzt werden kann.

## **5.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **5.5.1. Pflanzehaltung**

Die in der zeichnerisch festgesetzten Pflanzehaltungsfläche vorzufindenden Grün- und Gehölzstrukturen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **Begründung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans grenzt im Süden an den evangelischen Friedhof und war selbst in der Vergangenheit in Teilen als mögliche Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen. Um einen angemessenen räumlichen und optischen Abstand zwischen Friedhof und Gewerbegebiet zu wahren, wird eine Pflanzehaltungsstreifen entlang des südlichen Plangebietsrands festgesetzt. Dieser kommt darüber hinaus auch dem Anspruch an eine ökologische Gewerbeflächenentwicklung (vgl. Kapitel 4.6) entgegen und trägt dazu bei, einen Teil der begrünter Freifläche im Plangebiet abzusichern.

### **5.5.2. Standortbegrünung**

Die nicht bebauten und nicht versiegelten Freiflächen im räumlichen Geltungsbereich sind mit einer Bepflanzung in Form von Intensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern auszuführen.

#### **Begründung**

Bei dem in Rede stehenden Planungsbereich handelt es sich um einen gewerblich genutzten Standort, der zu großen Teilen bebaut und versiegelt wird. Unter Bezugnahme auf die Zielstellung der Stadt Schwelm hinsichtlich der ökologischen Gewerbeflächenentwicklung erfolgt eine Festsetzung zur Ausgestaltung der unbebauten und unversiegelten Freiflächen. Diese sind mit Intensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern auszuführen, um ein hohes Maß an ökologischer Wertigkeit, trotz der sonst hohen Versiegelungsanteile, im Plangebiet zu erreichen. Eine Konkretisierung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der freiraumplanerischen Konzeption.

### **5.5.3. Stellplatzbegrünung**

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen. Je 20 qm Stellplatzfläche ist zudem ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Die Baumanpflanzungen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **Begründung**

Mit den beabsichtigten gewerblichen Nutzungen im Planungsbereich ist auch ein Bedarf an Flächen für Stellplätze zur Sicherstellung der Abwicklung des ruhenden Verkehrs verbunden. Da bereits in Folge der geplanten Bebauung ein Großteil der Fläche im Plangebiet bebaut bzw. versiegelt wird, soll der Anteil der zusätzlichen Versiegelung in Folge der Stellplatzbereitstellung auf ein Minimum beschränkt werden. Vor diesem Hintergrund sind Stellplätze im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Rasengittersteinen auszuführen.

### **5.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu realisieren.

Ziffer	Maßnahme	Länge (l)	Höhe (h) (über dem Gelände bzw. dem Fahrweg Lkw)	Schall- dämmung (DL <sub>R</sub> )	Absorption (DL <sub>a</sub> )
1	Schallschutzwand	l = 95 m	h = 7,5 m	DL <sub>R</sub> ≥ 24 dB	DL <sub>a</sub> 4 – 7 (innenseitig absorbierend)
2	Schallschutzwand	l = 85 m	h = 7,5 m	DL <sub>R</sub> ≥ 24 dB	DL <sub>a</sub> 4 – 7 (innenseitig absorbierend)
3	Schallschutzwand	l = 50 m	h = 5,5 m	DL <sub>R</sub> ≥ 24 dB	DL <sub>a</sub> 4 – 7 (innenseitig absorbierend)
4	Schallschutzwand	l = 18 m	h = 5,5 m	DL <sub>R</sub> ≥ 24 dB	DL <sub>a</sub> 4 – 7 (beidseitig absorbierend)
5	Schallschutzwand	l = 18 m	h = 5,5 m	DL <sub>R</sub> ≥ 24 dB	DL <sub>a</sub> 4 – 7 (beidseitig absorbierend)

Eine Wand-Wall-Kombination mit der jeweiligen Gesamthöhe an gleicher Stelle ist ebenfalls möglich.

Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann abgesehen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auch durch andere Maßnahmen sichergestellt wird.

## **Begründung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine fachgutachterliche Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt. Im Ergebnis kommt es in Folge der Planumsetzung zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsbegrenzungen an mehreren Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes. Um eine aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht konfliktfreie Umsetzung der in Rede stehenden Planung zu gewährleisten, ist die Errichtung mehrerer Schallschutzwände erforderlich. Damit diese den erforderlichen Vorgaben entsprechen, werden sie sowohl räumlich verortet bzw. zeichnerisch festgesetzt als auch Vorgaben zur konkreten Ausführung festgesetzt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird die Möglichkeit eröffnet, im Einzelfall durch Nachweis auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens auch alternative Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen. Insofern wird dem Anspruch Rechnung getragen, mit dem Bebauungsplan einen planungsrechtlichen Rahmen zu setzen, der im Einzelfall unter Berücksichtigung der Detailplanung des Bauvorhabens konkretisiert wird.

### **5.7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

(gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

Der Boden im Plangebiet wird als Fläche, deren Boden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

## **Begründung**

Gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises ist für den in Rede stehenden Planungsbereich »im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises ein Altstandort mit der Registriernummer 4709/2102 eingetragen. Das Gelände wurde langjährig gewerblich-industriell als Standort der Lebensmittelindustrie, der Papiererzeugung sowie der Produktion von Selbstklebematerialien genutzt. Zuletzt war auf dem Gelände die Avery Dennison Materials GmbH tätig, deren Betrieb 2019 stillgelegt wurde.

Im Rahmen eines Ausgangszustandsberichts aus dem Jahr 2015 sowie eines Berichts »Unterlagen zur Betriebseinstellung« aus dem Jahr 2019 wurden im Bereich der östlichen Betriebsgebäude (In der Graslake 41) Sondierungen durchgeführt. Hierbei wurde Auffüllungsmächtigkeiten bis ca. 5,0 m festgestellt. In den durchgeführten chemischen Analysen wurden erhöhte Schwermetallgehalte und erhöhte Gesamtkohlenstoffgehalte (organisch) ermittelt. Zusätzlich wurden in zwei Mischproben erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffgehalte festgestellt.

Daneben sind die Flurstücke 57, 62 sowie 63 zusätzlich Teil einer Fläche, die im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises als Ablagerung mit der Kennzeichnung 4709/0053 eingetragen ist. Die Ablagerungen bzw. Aufschüttungen sind erstmals in den hier vorliegenden Luftbildern von 1926 verzeichnet. Über das aufgeschüttete

Material sowie ggf. vorhandene Schadstoffgehalte liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor.«

Die Behörde kommt zwar zu dem Ergebnis, dass sich die beabsichtigte Planung im Grundsatz positiv auf die Altlastensituation auswirkt, da dadurch mögliche Gefährdungspfade unterbrochen werden, empfiehlt dennoch die Kennzeichnung des Planungsbereich gemäß § 9 Abs. 5 BauGB. Dem wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan entsprechend Rechnung getragen.

## 6. Gestalterische Festsetzungen

### 6.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, die geplanten neuen Baukörper möglichst umfeldverträglich auszugestalten. Insbesondere die geplante Gewerbehalle verfügt aufgrund ihrer Dimensionierung und Lage an der Straße In der Graslake über eine standortprägende Wirkung. Die Bebauung im östlichen Straßenverlauf zum Anschluss Blücherstraße / Am Ochsenkamp ist hingegen noch deutlich kleiner dimensioniert. Das Plangebiet bildet von Osten aus betrachtet den ersten größeren Gewerbestandort im Gewerbegebiet, sodass hier eine möglichst hochwertige und ansprechende Standortgestaltung forciert wird.

Diese wird vor allem durch die Gestaltung der Dächer bzw. Dachflächen und Fassaden erreicht, sodass dazu entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

### 6.2. Dachform

Als zulässige Dachform werden Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° festgesetzt.

#### **Begründung**

Die festgesetzte Dachform setzt die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes um und ermöglicht zudem die Nutzung der Dachflächen (s.u.).

### 6.3. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen

Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind zulässig.

#### **Begründung**

Da die geplanten Baukörper mit Flachdächern ausgebildet werden, bietet sich eine Nutzung dieser an. Unter Berücksichtigung dessen ist eine Dachbegrünung vorgesehen, die u.a. positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima zur Folge hat (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt. Neben den ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit, so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (Schutzfunktion) und trägt zu einer besseren Wärmedämmung bei. Darüber hinaus soll auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der neuen Baukörper ermöglicht werden, sodass eine entsprechende Ausnahmeregelung festgesetzt wird, gleiches gilt für technische Anlagen.

## 7. Hinweise

### 7.1. Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Um die Verbotstatbestände der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für gebäudenutzende Fledermausarten und Brutvögel ausschließen zu können, wird vor Beginn der Abrissarbeiten eine erneute Prüfung der Gebäude durch einen Fledermausgutachter erforderlich. Gleichzeitig soll eine Überprüfung auf mögliche Brutplätze gebäudenutzender Vogelarten erfolgen. Sollte die Kontrolle keine Vorkommen nachweisen, kann eine (unbeabsichtigte) Tötung der Verletzung ausgeschlossen werden. Sollte ein Besatz nachgewiesen werden, sind gegebenenfalls weitere Maßnahmen einzuleiten. Unter Umständen ist nach vorheriger Kontrolle auch ein Verschluss potenzieller Einflugmöglichkeiten und Spalten möglich.

### 7.2. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Innerhalb des Plangebiets können im Massenkalk Spaltenfüllungen (u.a. Unterkreide) angetroffen werden, die wissenschaftlich bedeutende Fossilien enthalten können. Es wird daher gebeten, derartige Füllungen unbedingt zu melden.

### 7.3. Trafostation im Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Trafostation. Vor einem Abriss der Bestandsgebäude müssen die Station und die auf dem Gelände befindlichen Kabelanlagen außer Betrieb genommen werden. Hierzu ist beim betreffenden, ehemaligen Betreiber, der AVU Netz GmbH, ein entsprechender Antrag zu stellen.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1. Erschließung

Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurden fachgutachterlich untersucht (vgl. ABVI 2021). Dabei ging es insbesondere um die Frage, ob durch den planungsbedingten Zusatzverkehr negative Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz zu erwarten sind. Methodisch erfolgte die Beurteilung durch die Ermittlung der sog. Qualität des Verkehrsablaufs, die die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte zum Ausdruck bringt.

#### **Bewertung der Bestandsituation**

Grundlage der Beurteilung der planungsbedingten Verkehrsauswirkungen ist die Ermittlung und Bewertung der Bestandsituation. Dafür wurden an den relevanten Knotenpunkten In der Graslake / Jesinghauser Straße, Am Ochsenkamp L 726 / Blücherstraße und Am Ochsenkamp L 726 / Jesinghauser Straße Verkehrszählungen durchgeführt. Die Verkehrsbelastungen wurden abbiegescharf und verteilt auf die jeweiligen Fahrzeugarten (z.B. PKW, LKW und Busse, Fahrräder usw.) als Stundenwerte in 15-min-Intervallen erhoben. Ausschlaggebend sind dabei die jeweiligen Spitzenstunden am Morgen und Nachmittag als Maximum.

In den Spitzenstunden wurden demnach folgende Belastungen je Knotenpunkt als Maximum erhoben (vgl. ABVI 2021, S. 5 f.):

- In der Graslake / Jesinghauser Straße: 150 Kfz/h in der Morgenspitze und 266 Kfz/h in der Nachmittagsspitze
- Am Ochsenkamp / Jesinghauser Straße: 642 Kfz/h in der Morgenspitze und 811 Kfz/h in der Nachmittagsspitze
- Am Ochsenkamp / Blücherstraße: 745 Kfz/h in der Morgenspitze und 932 Kfz/h in der Nachmittagsspitze.

Aufgrund der pandemiebedingten Veränderungen der Mobilität der Bevölkerung (erhöhter Homeoffice-Anteil, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen nur tlw. in Betrieb, weniger Freizeitfahrten etc.) wurden die o.g. Zählwerte zur Beurteilung der Vorbelastung für eine Bewertung zur sicheren Seite hin zusätzlich noch mit einem Aufschlag von 20 % versehen (vgl. ABVI 2021, S. 3 ff.). Die höchste Vorbelastung ergibt sich in der Zusammenschau somit im Hinblick auf den Knotenpunkt Am Ochsenkamp / Blücherstraße mit 1.118 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde (vgl. ABVI 2021, S 6).

#### **Ermittlung des vorhabenbedingten Neuverkehrs**

Im nächsten Schritt galt es, den vorhabenbedingten Verkehr zu ermitteln. Dieser setzt sich aus den am Standort geplanten Nutzungen und den daraus resultierenden Verkehrsbewegungen zusammen. Zum einen handelt es sich dabei um die Verkehrsbewegungen des geplanten Bürogebäudes und zum anderen um die Verkehrsbewegungen der geplanten Gewerbehalle mit rd. 6 Mieteinheiten, die Flächen für produzierendes Gewerbe, Lagerung und Logistik umfasst.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens kommt es somit zusätzlich zu 111 Kfz/Tag durch die Büronutzung (jeweils im Quell- und Zielverkehr) sowie zu 610 Kfz/Tag durch die Nutzungen in der Gewerbehalle (ebenfalls jeweils im Quell- und Zielverkehr) (vgl. ABVI 2021, S. 13 u. 16).

Der Zielverkehr, also der Verkehr, der zum Planstandort fährt, erreicht diesen schwerpunktmäßig über die Straße In der Graslake. Der Quellverkehr, also der Verkehr, der den Planstandort verlässt, verlässt diesen schwerpunktmäßig ebenfalls über die Straße In der Graslake. Insofern sind die Ziel- und Quellverkehre im Hinblick auf die Verteilung gleich und es gibt lediglich Unterschiede in Bezug auf die konkrete prozentuale Verteilung (vgl. ABVI 2021, S. 19 f.).

### **Prognose-Verkehrsbelastungen**

Die relevanten Prognose-Verkehrsbelastungen, die im Weiteren zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte heranzuziehen sind, werden durch Summierung der Vorbelastung mit der Zusatzbelastung unter Bezugnahme auf den o.g. pandemiebedingten Aufschlag zur sicheren Seite hin, ermittelt (vgl. ABVI 2021, S. 22). Für die einzelnen Knotenpunkte bedeutet dies konkret:

- In der Graslake / Jesinghauser Straße: Zunahme von 235 Kfz/h (+ 29,8 %) in der Morgenspitze sowie 364 Kfz/h (14,5 %) in der Nachmittagsspitze
- Am Ochsenkamp / Jesinghauser Straße: Zunahme von 921 Kfz/h (+ 3,1 %) in der Morgenspitze sowie 1.143 Kfz/h (+ 2,2 %) in der Nachmittagsspitze
- Am Ochsenkamp / Blücherstraße: Zunahme von 810 Kfz/h (+ 5,3 %) in der Morgenspitze sowie 1.010 Kfz/h (+ 3,7 %) in der Nachmittagsspitze

### **Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte**

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte erfolgt auf Grundlage der Vorgaben des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen aus dem Jahr 2015. Die Leistungsfähigkeit wird dabei als Qualität des Verkehrsablaufs in den Stufen A bis F beschrieben, wobei A die höchstmögliche und F die geringste Qualitätsstufe darstellt. Als allgemeine Zielvorgabe gilt die Qualitätsstufe D, diese sollte also mindestens erreicht werden, um eine konfliktfreie Verkehrsabwicklung am betreffenden Knotenpunkt sicherzustellen.

Der Knotenpunkt In der Graslake / Jesinghauser Straße ist im Ergebnis sowohl im Bestand als auch nach Planumsetzung der Qualitätsstufe A zuzuordnen, sodass hier eine sehr gute Verkehrsqualität attestiert wird. Bedingt durch die Umsetzung des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens ergeben sich demnach keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf den Knotenpunkt (vgl. ABVI 2021, S. 36 ff.).

Der Knotenpunkt Am Ochsenkamp / Jesinghauser Straße weist im Bestand die Qualitätsstufe B auf, was sich auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Planvorhabens nicht verändert. Somit ergibt sich auch für diesen Knotenpunkt keine signifikant spürbare Veränderung der Qualität des Verkehrsablaufs, sie bleibt in der zweithöchsten Qualitätsstufe B. Ergänzend

ist darauf zu hinzuweisen, dass es sich dabei um die Gesamtbewertung des Knotenpunktes handelt und dieser in einzelnen Strömen sowohl im Bestand als auch nach Planumsetzung sogar die Qualitätsstufe A erreicht (vgl. ABVI 2021, S. 40 ff.).

Der Knotenpunkt Am Ochsenkamp / Blücherstraße weist ebenfalls sowohl im Bestand als auch nach Planumsetzung einschließlich der damit verbundenen Zusatzverkehre die Qualitätsstufe B und damit die zweithöchste Qualität des Verkehrsablaufs auf. Auch hier entstehen in Folge der Planumsetzung keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf das Straßennetz, die Einzelströme des Knotenpunktes verbleiben in den jeweiligen Bestandsstufen zwischen A und C (vgl. ABVI 2021, S. 44 ff.).

In der Zusammenschau ergeben sich aus dem in Rede stehenden Planvorhaben und den damit verbundenen zusätzlichen Fahrten keine spürbaren Auswirkungen auf die relevanten Knotenpunkte. Alle Knotenpunkte weisen sowohl im Bestand als auch nach Planumsetzung eine mindestens gute Qualität des Verkehrsablaufs in Form der Qualitätsstufe B auf. Insofern spricht aus verkehrlicher Sicht nichts gegen die Umsetzung des beabsichtigten Planvorhabens.

## **8.2. Schallschutz**

Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens im Hinblick auf den Schallschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. PEUTZ CONSULT 2021). Ziel dessen war es, die schalltechnischen Auswirkungen des Umfelds auf den Planungsbereich sowie dessen Auswirkungen auf das Umfeld zu ermitteln und zu bewerten.

### **Schalleinwirkungen auf das Plangebiet**

Die schalltechnischen Einwirkungen des Umfelds auf das Plangebiet umfassen unterschiedliche Parameter. Dabei geht es um Verkehrslärm, der sich einerseits in Straßenverkehrslärm und andererseits in Schienenverkehrslärm differenzieren lässt. In Bezug auf den Straßenverkehrslärm kann dabei auf die in Kapitel 8.1 erläuterte Verkehrsuntersuchung zurückgegriffen werden, die die erforderlichen Verkehrsbelastungszahlen enthält. Die Belastungszahlen des Schienenverkehrs wurden ergänzend bei der Deutschen Bahn AG angefragt.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 (65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts für Gewerbegebiete) im Tageszeitraum um bis zu 1 dB überschritten werden und damit als geringfügig einzustufen sind. Im Nachtzeitraum kommt es im Plangebiet zu einer Überschreitung des SOW von bis zu 8 dB. Da im Zuge des geplanten Bauvorhabens jedoch keine Betriebsinhaberwohnungen geplant sind, die unter den Schutzanspruch der SOW des Nachtzeitraums fallen würden, ist die genannte Überschreitung allerdings zu relativieren. Darüber hinaus handelt es sich bei den schalltechnisch relevanten Immissionsorten um Flächen im Norden des Plangebietes; da hier der schwerpunktmäßig Erschließungsflächen und Parkplätze vorgesehen sind und die SOW am geplanten Gebäude eingehalten werden, sind die schalltechnischen Einwirkungen des Verkehrslärms des Umfelds auf das Plangebiet als

unerheblich und vertretbar einzustufen. Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden in Folge des Verkehrslärms sind in Folge dessen nicht erforderlich (vgl. PEUTZ CONSULT 2021, S. 16).

### **Planungsbedingte Auswirkungen auf den Gewerbelärm**

Im Hinblick auf die Auswirkungen des planungsbedingten Gewerbelärms ist zunächst eine Betrachtung der Nutzungen im Umfeld des Plangebietes erforderlich. Dieses befindet sich im Gewerbegebiet "Graslake", sodass es sich bei der vorzufindenden Hauptnutzung im Standortumfeld um Gewerbe handelt. Das Plangebiet selbst wurde seinerzeit als Standort eines produzierenden Großbetriebs genutzt, dessen Nutzung jedoch in der Vergangenheit bereits aufgegeben wurde. Die beabsichtigte Planung eines Gewerbebestandes stellt insofern keine neue Nutzung dar. Neben gewerblichen und industriellen Nutzungen finden sich im Umfeld auch genehmigte Betriebsleiterwohnungen. Weitere Wohnnutzungen, im Sinne der Klassifizierung als allgemeine Wohngebiete, finden sich im weiteren Straßenverlauf der Jesinghauser Straße in östlicher Richtung zum Plangebiet. Ziel der Gewerbelärbetrachtung ist es somit, die nutzungsbedingten Schallemissionen zu ermitteln und deren Einfluss auf die Nutzungen im Umfeld, insbesondere auf die als sensibel einzustufenden Wohnnutzungen, zu beurteilen.

Bei den im Zuge der Gewerbelärbetrachtung zu berücksichtigenden Lärmquellen handelt es sich um Fahrt-, Rangier- und Abstellvorgänge von Lkw, Ladetätigkeiten von Lkw, die Schallabstrahlung über Fassadenbauteile sowie um Fahrt- und Parkvorgänge von Pkw. Die planungsbedingten Lärmemissionen werden softwarebasiert ermittelt und deren Einfluss auf insgesamt 17 Immissionsorte (IO) im Umfeld des Plangebietes bewertet. Im Ergebnis werden die zulässigen Immissionsbegrenzungen an mehreren Immissionsorten überschritten. Die Überschreitungen variieren dabei von 3,3 dB (A) (IO 1, 3, 4 und 13) im Tageszeitraum bis zu 9,9 dB (A) (IO 2, 3 und 4) im Nachtzeitraum. Das sog. Spitzenpegelkriterium der Technischen Anleitung (TA) Lärm wird hingegen an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten. Letztlich resultiert aus den Überschreitungen der Immissionsbegrenzungen ein Erfordernis zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen, die im Zuge der Planumsetzung zu berücksichtigen sind. Konkret werden daher insgesamt fünf Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen, die im Bebauungsplan entsprechend räumlich verortet sind. Die genaue Ausführung der Schallschutzwände mit Vorgaben über die erforderliche Höhe, Länge, Schalldämmung und Absorption werden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend textlich festgesetzt (vgl. PEUTZ CONSULT 2021, S. 20 ff.).

### **Planungsbedingte Auswirkungen auf den Verkehrslärm**

In Folge der Planumsetzung werden auch schalltechnische Auswirkungen in Form von Verkehrslärmemissionen generiert. Dabei kommt es im Umfeld des Plangebietes vor allem an der angrenzenden Jesinghauser Straße zu Erhöhungen der Beurteilungspegel und zu einer Überschreitung der herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) um bis zu 5,1 dB. Dies ist insbesondere auf den mit der Planung

verbundenen, höheren Anteil des Schwerlastverkehrs zurückzuführen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bleibt trotz der ermittelten Grenzwertüberschreitung jedoch unberührt.

Der Straßenverkehrslärm trägt an mehreren Immissionsorten im Bereich der Straße „In der Graslake“ zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel sowie einer damit verbundenen, teilweisen Überschreitung der relevanten Grenzwerte bei. Dabei handelt es sich zum einen um den Immissionsort 8, der aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Bahngleisen die höchsten ermittelten Beurteilungspegel aufweist. „Bei Beurteilungspegeln von bis zu 66 dB (A) tags und 65 dB (A) nachts kommt es hier jedoch nur zu marginalen Pegelerhöhungen um bis zu 0,2 dB. Die hilfsweise zur Bewertung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete werden demnach tags eingehalten, nachts jedoch um bis zu 5,3 dB überschritten. Im Nachtzeitraum wird zudem der kritische Schwellwert von 60 dB (A) überschritten. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Stahlhandel, welcher wohl keinen erhöhten Schutzanspruch zum Nachtzeitraum genießt. Da solch geringe Pegelerhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE).“ (PEUTZ CONSULT 2021, S. 17).

Am Immissionsort 6, hierbei handelt es sich um eine Wohnnutzung, kommt es in Folge der Planumsetzung zu einer Pegelerhöhung von 0,4 dB für den Tagzeitraum (nachts unverändert). „Der hilfsweise zur Bewertung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts wird demnach um bis zu 1,3 dB tags und 8,5 dB nachts überschritten. Auch die kritische Schwelle von 60 dB (A) nachts wird hier im Null- sowie im Planfall überschritten. Da solch geringe Pegelerhöhungen von deutlich weniger als 1 dB (0,3 dB nachts) für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch hier unter Abwägungsgesichtspunkten hingenommen werden.“ (PEUTZ CONSULT 2021, S. 17 f.). Auch im Verlauf der Straße „Am Ochsenkamp“ ergeben sich weitere geringfügige Überschreitungen im Bereich von 0,3 bis 1 dB (A).

„Insgesamt ergeben sich somit im weiteren Umfeld des Vorhabens lediglich geringfügige Pegelerhöhungen um bis zu 1 dB. Im Nachtzeitraum kommt es jedoch in Teilen zu Überschreitungen der kritischen Grenze von 60 dB(A) nachts. Da solch geringe Pegelerhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE). Im näheren Umfeld kommt es zu teils deutlichen Pegelerhöhungen um bis zu 5,1 dB im Planfall. Hier wird jedoch die kritische Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts eingehalten.“ (PEUTZ CONSULT 2021, S. 18).

In der Zusammenschau kann das beabsichtigte Planvorhaben am in Rede stehenden Standort bei einer Umsetzung der durch den Fachgutachter ermittelten und empfohlenen Schallschutzmaßnahmen (konkret: mehrere Schallschutzwände) konfliktfrei realisiert werden. Die Schallschutzmaßnahmen werden daher im Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich verankert und festgesetzt.

### **8.3. Ver- und Entsorgung**

Nach aktuellem Stand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung über das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt erfolgen kann.

### **8.4. Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens das nach den Vorgaben des Baugesetzbuches als Standardverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt wird, wurde auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt (vgl. GRÜNPLAN 2021a). Ziel dessen war es, die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, um darauf aufbauend die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse zu definieren und entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans festzuhalten.

Methodisch erfolgt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung. Die Biotoptypen sind in der Biotopwertliste vorgegeben; die den einzelnen Biotoptypen einen Wertfaktor (je qm) zuordnet. Die Wertfaktoren sind insbesondere von der Seltenheit, Wiederherstellbarkeit und ökologischen Eigenart eines Biotops abgeleitet. In der Biotoptypenwertliste erhält jeder Biotoptyp einen Grundwert auf einer Skala von 0 bis 10. Dabei entspricht 0 dem niedrigsten und 10 dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Wert einer Fläche wird berechnet, indem Wertfaktor und Flächengröße miteinander multipliziert werden. Der Eingriffswert bzw. der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich des Flächenwerts vor dem Eingriff (Status Quo) und dem angenommenen zukünftigen Zustand gemäß dem Planungskonzept bzw. der Flächenbilanz des Bebauungsplans.

Dem ermittelten Biotopwert des Ausgangszustandes von 91.350 Wertpunkten steht nach Umsetzung der Planung ein prognostizierter Biotopwert von 51.873 Wertpunkten gegenüber. Aus dem Vergleich von Ausgangs- und Planungszustand errechnet sich bezogen auf die Grundfläche somit eine negative Gesamtbilanz in Höhe von 39.478 Wertpunkten (vgl. GRÜNPLAN 2021a, S. 4). Dies bedeutet, dass das aus der Planung resultierende Ausgleichserfordernis durch entsprechende Maßnahmen (z.B. durch direkte Maßnahmen auf dem Gelände oder durch monetäre Kompensation / Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet) zu kompensieren ist. Im betreffenden Fall werden dabei sowohl Maßnahmen im Plangebiet als auch externe Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Kapitel 5) und umfassen eine Pflanzenerhaltungsfläche, Neuanpflanzungen (Bäume), Dachbegrünung und Vorgaben hinsichtlich der Begrünung von Freiflächen. Bei der externen Kompensation handelt es sich um zwei

Ausgleichsmaßnahmen, bei denen jeweils heute intensiv ackerbaulich genutzte Flächen in Intensivgrünland umgewandelt werden. Die konkrete Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

## **8.5. Artenschutz**

Das Thema Artenschutz wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ebenfalls fachgutachterlich untersucht (vgl. GRÜNPLAN 2021b). Ziel dessen war es, mögliche artenschutzrechtliche Konflikte in Folge der Planumsetzung zu identifizieren und bei Bedarf Empfehlungen für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

### **Grundlagen**

Als wesentliche rechtliche Bezugsquellen der Artenschutzprüfung dienen die §§ 44 und 45 des BNatSchG. Darin wurden die europäischen Normen der Artikel 12 u. 13 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) finden sich in § 44 BNatSchG. Durch die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist demnach herauszustellen ob und inwiefern durch ein Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden.

### **Mögliche Auswirkungen der Planung**

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist abzuschätzen, ob durch die Umsetzung des Planvorhabens bau-, betriebs- oder anlagebedingte Wirkfaktoren dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten gestört, verletzt oder getötet werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die entsprechenden Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen. Nahrungsstätten, Jagdhabitats und Wanderkorridore sind in diesem Kontext nur dann geschützt, wenn sie einen essentiellen Habitatbestandteil für die lokale Population darstellen.

»Baubedingte Auswirkungen sind alle zeitlich begrenzten und mit der Baufeldfreimachung bzw. der Errichtung neuer Gebäude verbundenen Beeinträchtigungen. Im konkreten Fall gehören der Abbruch des umfangreichen Gebäudebestands sowie die Rodung des Baum- und sonstigen Gehölzbestands zur Baufeldfreimachung. Die Arbeitsvorgänge können mit der Entwicklung von Lärm, Staub und Erschütterungen verbunden sein und damit zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten führen.« (GRÜNPLAN 2021b, S. 9).

Als betriebsbedingte Auswirkungen gelten die durch die geplanten Nutzungen verursachten Licht- und Lärmauswirkungen, wobei auch bestehende Vorbelastungen des Planungsstandortes zu beachten sind (vgl. GRÜNPLAN 2021b, S. 9).

»Anlagebedingte Auswirkungen sind durch die dauerhafte Inanspruchnahme stellenweise noch unversiegelter Flächen bzw. die Nachnutzung bereits vorgeprägter und versiegelter Standorte im Rahmen der geplanten Bebauung zu erwarten« (GRÜNPLAN 2021b, S. 9).

### **Prüfung des Vorkommens planungsrelevanter Arten**

Nach Auswertung des Artenschutz-Informationssystems des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld kein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten aufgeführt, ein Vorkommen kommt jedoch grundsätzlich in Betracht, da z.B. insbesondere die Zwergfledermaus häufig Siedlungsgebiete als Lebensraum nutzt. Im Hinblick auf planungsrelevante Vogelarten gibt es im Umfeld des Plangebietes laut Artenschutz-Informationssystem 22 mögliche Arten (darunter bspw. Habicht, Eisvogel, Rauchschwalbe und Waldkauz). Als planungsrelevante Amphibienarten sind im Artenschutz-Informationssystem hingegen nur die Kreuzkröte und der Kammmolch vermerkt. Sonstige Arten i.S.v. Libellen, Schmetterlingen und Käfern sind nach Auswertung des Informationssystems im Plangebiet nicht zu erwarten. Planungsrelevante Pflanzenarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Zur Prüfung eines möglichen Vorkommens der o.g. Arten fand im Februar 2021 eine Vor-Ort-Begehung statt, in deren Rahmen der Untersuchungsraum auf potenzielle Lebensstätten und indirekte Hinweise (z.B. Nahrungsreste, Nester, Kotspuren) untersucht wurde.

### **Ergebnisse der Artenschutzprüfung**

In Bezug auf Fledermäuse wurden keine direkten oder indirekten Hinweise gefunden, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen hinweisen, vollumfänglich ausgeschlossen werden kann dies jedoch nicht. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes sind daher vor den Abrissarbeiten die abzureißenden baulichen Strukturen durch einen Fledermausgutachter zu kontrollieren. Unter Berücksichtigung dessen kann ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Hinblick auf Fledermäuse vermieden werden.

Für die Artengruppe der Vögel wurden im Zuge der Geländebegehung keine direkten oder indirekten Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten erbracht, jedoch kommt das Plangebiet aufgrund der südlich angrenzenden und in Teilen in Anspruch genommenen Friedhofsfläche für ein Vorkommen störungsangepasster und weit verbreiteter »Allerweltsarten« in Betracht. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bleiben unter Berücksichtigung dessen zwar unberührt, dennoch werden einige Empfehlungen gegeben, die eine Beeinträchtigung der sog. Allerweltsarten vorsorglich vermeiden sollen.

Im Hinblick auf die Artengruppe Amphibien/Reptilien wurde ein Vorkommen im Plangebiet mangels Standortgeeignetheit ausgeschlossen. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bleiben somit auch in Bezug auf diese Artengruppe unberührt, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Sonstige Arten i.S.v. Libellen, Schmetterlingen und Käfern oder planungsrelevanten Pflanzenarten werden von der Planung ebenfalls nicht negativ beeinflusst, da sie nicht vorhanden sind.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind in Folge der Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise (vgl. Kapitel 7.1) nicht zu erwarten.

## **8.6. Boden / Fläche**

Die planungsbedingten Auswirkungen auf den Boden sind als gering einzustufen. Hintergrund ist, dass das Plangebiet bereits im Bestand zu großen Teilen versiegelt bzw. bebaut ist und gewerblich genutzt wird. Insofern erfolgt im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen im Allgemeinen keine Veränderung. Davon ausgenommen ist der südliche Planungsbereich, der bislang als mögliche Friedhofserweiterungsfläche vorgehalten wurde, jedoch nicht beansprucht wird und daher nun in die in Rede stehende Planung einbezogen wird. In diesem Bereich wird es insofern zu einer Veränderung kommen, da vormals unversiegelte Flächen zukünftig mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet überplant werden. In diesem Bereich soll ein Bürogebäude entstehen, was gegenüber der heutigen Bestandssituation eine zusätzliche Versiegelung in Folge der Bebauung bedeutet. Die betreffenden Bereiche stehen insofern zukünftig nicht mehr zur Erfüllung der üblichen Bodenfunktionen zur Verfügung (z.B. Versickerung von Niederschlagswasser, Lebensraum für Flora und Fauna, Filterfunktion für Schadstoffe usw.). Der Sachverhalt ist zu relativieren, da der Planungsbereich gemäß Informationen der Unteren Bodenschutzbehörde als Altlastenfläche gekennzeichnet ist, sodass ohnehin eine im Grundsatz eher geringe Bodenqualität attestiert werden kann. Darüber hinaus kommt die Untere Bodenschutzbehörde zum Ergebnis, dass die aus der Planung resultierende Fortführung und Erweiterung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in Folge der damit einhergehenden teilweise oberflächigen Versiegelung des Geländes positiv auswirkt, da dadurch mögliche Gefährdungspfade (Boden-Mensch, Boden-Grundwasser) unterbrochen werden, was zu einer Verbesserung der Gesamtsituation im Hinblick auf die altlast- und bodenschutzrelevanten Aspekte führt. Zudem kann durch das als Innenentwicklungsmaßnahme einzustufende Bauvorhaben eine zusätzliche Inanspruchnahme und Flächenversiegelung im Außenbereich verhindert werden.

## **8.7. Umweltbelange**

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgt gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, die im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung verschriftlicht ist. Weitere Umweltbelange werden zusätzlich im Rahmen von Fachgutachten untersucht. Die Gutachten wurden im Zuge dieser Begründung zusammengefasst und fließen in die Umweltprüfung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit ein.

## **8.8. Realisierung**

### **8.8.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf die südliche Teilfläche erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine seinerzeit als mögliche Friedhofserweiterung vorgesehene Fläche, die jedoch nie beansprucht wurde und nunmehr zur Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplans in Anspruch genommen wird.

### 8.8.2. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Umsetzung dieser Planmaßnahme verbundene Kosten werden durch die GSE Deutschland GmbH getragen.

### 8.9. Städtebauliche Kennwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>rd. 86.629 qm</b>	<b>100 %</b>
davon		
• <b>Gewerbegebiet, davon</b>	<b>rd. 86.629 qm</b>	<b>rd. 100 %</b>
<i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>rd. 72.606 qm</i>	<i>rd. 83,8 %</i>

Differenzen rundungsbedingt.

## 9. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

ABVI (2021): Neubau eines Bürogebäudes und einer Gewerbehalle am Standort In der Graslake 41-49 in Schelm. Verkehrsgutachten. Stand: Februar 2021. Bochum.

GRÜNPLAN (2021a): Bebauungsplan Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ in Schwelm. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz / Kompensationsmaßnahmen. Stand: August 2021. Dortmund.

GRÜNPLAN (2021b): Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ in Schwelm. Artenschutz-Vorprüfung. Stand: März 2021. Dortmund.

PEUTZ CONSULT (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ in Schwelm. Stand: Mai 2021. Düsseldorf.