

Entwurfsbegründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“

1. Planungsanlass und -ziele

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 23 „Fillkuhle“ setzt an der Straße „Am Ochsenkamp“ eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ fest. Diese Festsetzung resultiert aus der Zeit, als an dieser Stelle zwei oberirdische Vorratsbehälter für die städtische Gasversorgung vorhanden waren. Da diese Nutzung vor einigen Jahren aufgegeben wurde und die Hochbehälter beseitigt wurden, ist die Ausweisung der Fläche für Versorgungsanlagen nicht mehr erforderlich. Gleichzeitig besteht innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Schwelm ein Mangel an verfügbaren Grundstücken für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und sonstigen kleineren Gewerbebetrieben. Aus diesem Grunde beabsichtigt die Stadt Schwelm, für den Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“ aufzustellen.

Außerdem ist im nördlichen Teil des Änderungsbereiches die Einrichtung eines Bolzplatzes geplant,

Im einzelnen werden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Grundstruktur gemäß der vorhandenen Bebauung,
- Die Sicherung von gewerblichen Baugrundstücken.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 0,7 ha große Änderungsbereich liegt ungefähr 0,5 km westlich des Schwelmer Stadtkernes zwischen der Straße „Am Ochsenkamp“ und der Bahnlinie.

Der Änderungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Schwelm, Flur 13, Flurstücke 533, 534, 536, 536.

3. Planungsgrundlagen

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, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis), weist im Bereich des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“ einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Unmittelbar nördlich und östlich schließen sich Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen an.

3.2 Flächennutzungsplan Bebauungsplan

Der Änderungsbereich wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas dargestellt. Für die Realisierung der geplanten Nutzungen ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird mit der 23. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Ochsenkamp“ durchgeführt. Für die FNP-Änderung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. 3 § Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“, der am 10.10.1972 bekannt gemacht und damit rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas fest. Zusätzlich sind zwei Geh- Fahr- und Leitungsrechte für eine Gasfernleitung und für einen nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb festgesetzt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Heutige Nutzungen im Änderungsbereich, Topografie

Der Änderungsbereich ist heute in geringem Maße bebaut und die Freiflächen sind entweder brachgefallen oder werden als Lagerflächen genutzt. Im nordwestlichen Teil befindet sich das Betriebsgebäude der ehemals vorhandenen Gashochbehälter. Das Betriebsgebäude ist ungenutzt und ein beginnender Verfall ist zu erkennen. Südwestlich ist nach der Beseitigung der Gashochbehälter eine Gasreglerstation errichtet worden, die deren Funktion heute übernimmt. Ein nördlich im Änderungsbereich vorhandener Gewerbebetrieb wird durch eine den Änderungsbereich in Nord-Südrichtung durchschneidende Zuwegung erschlossen. Die Vegetation wird durch vereinzelte Baum- und Strauchgruppen gebildet. Die Topografie ist durch die ehemalige Nutzung stark überformt. Sie stellt sich durch zwei etwa gleich große ebene Flächen dar, die durch eine in nord-südlicher Richtung verlaufende Geländekante getrennt sind. Dabei ist der östliche Bereich der höhergelegene, der auch zur Straße „Am Ochsenkamp“ durch eine Geländekante abgetrennt ist.

Städtebauliche Strukturen

An den Änderungsbereich grenzen westlich und nördlich vorhandene Gewerbebetriebe an. Östlich befindet sich eine private Kleingartenanlage mit ca. 20-25 Parzellen, an die sich eine Brachfläche anschließt. Für die Kleingartenanlage und die Brachfläche setzt der bestehende Bebauungsplan bereits gewerbliche Bauflächen fest. Südlich, jenseits der Straße „Am Ochsenkamp“ befindet sich ein allgemeines Wohngebiet mit vierstöckigem Geschosswohnungsbau.

Verkehrliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar an der Straße „Am Ochsenkamp“. Über die Viktoriastraße kann die etwa 500m entfernte Innenstadt erreicht werden. Die Bundesautobahnen 1, 46 und 43 sind über die in der Nähe verlaufende Bundesstraße 7 schnell und direkt erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besetzt nahezu unmittelbar an der Straße „Am Ochsenkamp“. Der Bahnhof Schwelm ist lediglich etwa 10 Fußwegminuten entfernt.

Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Straße „Am Ochsenkamp“ sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die im Änderungsbereich vorhandenen Gebäude werden über Privatkanäle entwässert, über deren Zustand keine Erkenntnisse vorliegen. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass zukünftige Bauvorhaben im Änderungsbereich völlig neu an das in der Straße „Am Ochsenkamp“ vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden müssen.

5. Planungsinhalte

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Anbindung des Änderungsbereiches an die Straße „Am Ochsenkamp“ vor. Zu diesem Zweck soll die vorhandene Zuwegung ausgebaut werden. Sie ist dann in der Lage, das vorhandene und die geplanten Gewerbegrundstücke und auch den geplanten Bolzplatz zu erschließen. Die Erschließung besitzt zudem den Vorteil, dass aus ihr nur eine Einmündung in die Straße „Am Ochsenkamp“ (L 726) resultiert.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den westlich und östlich angrenzenden Festsetzungen und der zukünftig geplanten Nutzung des Änderungsbereiches. Aus diesem Grunde wird der Änderungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich der Bereich des geplanten Bolzplatzes wird als Grünfläche, Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt.

Innerhalb der Gewerbeflächen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, da sich der Standort von der Lage her nicht für diese Nutzungen eignet und von diesen Nutzungen ein nächtliches Störungspotenzial ausgeht, das die angrenzenden Wohngebiete beeinträchtigt. Weiterhin werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen, da derartige Anlagen aus städtebaulicher und vor allem aus verkehrlicher Sicht bevorzugt im Zentrum der Stadt Schwelm angesiedelt werden sollten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Firsthöhe bestimmt. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an den in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelten Obergrenzen und an der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung. Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und, in Abhängigkeit von den zulässigen drei Vollgeschossen, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Da im Planbereich vor allem gewerblich genutzte Einzelgebäude vorgesehen sind, wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Diese entspricht nicht den östlich und

westlich angrenzenden Festsetzungen, die dort als offene Bauweisen festgesetzt sind. In der besonderen Bauweise können jedoch Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden. Die besondere Bauweise bietet deshalb im vorliegenden Änderungsbereich eine größere Flexibilität bei der Genehmigung der möglichen Bauvorhaben.

5.5 Erschließung

Die Erschließung des vorhandenen und nördlich des Änderungsbereiches angrenzenden Gewerbebetriebes und des geplanten Bolzplatzes soll über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

5.6 Stellplätze, Besucherparkplätze

Die privaten Stellplätze sind in Abhängigkeit von der späteren Nutzung auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen. Für den Änderungsbereich gilt ansonsten, dass die Stellplätze innerhalb der Baufenster und im seitlichen Grenzabstand der Gebäude zulässig sind. Öffentliche Parkplätze werden in der Stichstraße im westlich gelegenen Park- und Grünstreifen angelegt.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen und der angestrebten Flexibilität bei der Realisierung der Nutzungen werden nur wenige örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Gestaltungsvorschriften beschränken sich auf die einheitliche Gestaltung der Fassaden und Dachflächen bei zusammenhängenden Gebäuden, die Verwendung von nichtblendenden Dacheindeckungen bei der Ausbildung von Satteldächern und die unterirdische Verlegung von Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Im westlichen Bereich des Änderungsbereiches ist ein im unterirdischen Vortrieb erstellter Abfangsammler (Niederschlagswasser) mit einem Durchmesser von DN 2400 mm vorhanden. Für diesen in 4,00 bis 6,00 m Tiefe liegenden Sammler wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches vorhandene Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die vorhandene Gasfernleitung bleibt bestehen.

6. Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches

6.1 Versorgung des Änderungsbereiches

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in der Straße „Am Ochsenkamp“ und können bei Bedarf zur Versorgung des Änderungsbereiches ausgebaut werden.

6.2 Entwässerung des Änderungsbereiches

6.1.1 Niederschlagswasser

Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Änderungsbereich anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach den Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWGNW). Dieser schreibt vor, dass das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist. Von dieser Verpflichtung kann abgesehen werden, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand gem. § 51a Abs. 4 LWGNW unverhältnismäßig ist.

Wahl des Entwässerungsverfahrens

Der Untergrund des Änderungsbereiches wird nach der Geologischen Karte von Nordrhein- Westfalen (Blatt 4709 Wuppertal – Barmen) von Massenkalken (Schwelmer Kalke) gebildet. Das eindringende Niederschlagswasser führt bei diesem geologischen Untergrund zu einer chemischen Lösung der Massenkalke mit anschließender unterirdischer Erosion, auch Verkarstung genannt. Die Folge sind Erdfälle in Form von Dolinen, die im Schwelmer Stadtgebiet oft im Bereich dieser geologischen Formation aufgetreten sind.

Die gezielte Versickerung der Niederschlagswässer im Änderungsbereich bedeutete eine Förderung des beschriebenen hydrogeologischen Phänomens und damit eine Steigerung der Erdfallgefahr. Außerdem erhöhen die im Änderungsbereich vorhandenen Verkarstungen das Risiko unkontrollierter Verschmutzungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe. Für eine ortsnaher Einleitung steht kein Oberflächengewässer in der Nähe des Änderungsbereiches zur Verfügung.

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll aus diesen Gründen in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet werden. Die Vorgehensweise wurde auch mit der Bezirksregierung Arnsberg / Dezernat 54, Wasserwirtschaft/Gewässerschutz abgestimmt.

6.1.2 Schmutzwasser

Das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser kann in das in der Straße „Am Ochsenkamp“ vorhandene Kanalnetz eingeleitet werden.

7. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff BauGB sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. der dieser Bebauungsplanänderung zugrundeliegenden Fassung des Baugesetzbuches vom 27. Juni 2004 eine „Umweltprüfung“ für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Umweltprüfung entspricht in den Grundzügen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die Umweltprüfung befasst sich neben den Belangen von Natur und

Landschaft mit den Schutzgütern Mensch, Sach- und Kulturgüter sowie den erkennbaren Wechselwirkungen.

Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss in der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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.

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens wurde eine Vorprüfung aller umweltrelevanten Belange durchgeführt. Die erkennbaren Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter wurden in der Umweltprüfung untersucht. In einer Gesamtbetrachtung der Auswirkungen wurde festgestellt, dass der Eingriff vertretbar ist und dass die Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter gering sind. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammengefasst.

8.1 Angewandte Beurteilungsverfahren, berücksichtigte Gutachten

Folgende Verfahren wurden bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen angewendet:

- Arbeitshilfe der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (2002) „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“

Folgende Gutachten und Unterlagen wurden bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen berücksichtigt:

- Kommunalverband Ruhrgebiet, Klimaanalyse für die Stadt Schwelm, 1998
- Städtökologischer Fachbeitrag, LÖBF, 2005
- Geologische Karte Blatt4709 Wuppertal Barmen, Geologisches Landesamt, 1979
- Bodenkarte Blatt 4709 Wuppertal-Barmen, Geologisches Landesamt, 1979

8.2 Beschreibung des Planvorhabens

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 „Fillkuhle“ überplant einen ca. 0,7 ha großen Bereich. Die Bauflächen werden als Gewerbeflächen und Grünflächen, Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Baunutzungsverordnung. Für die Umsetzung der geplanten Nutzungen ist eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes erforderlich (23. FNP-Änderung, Bereich Ochsenkamp).

8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei der Prüfung der sogenannten „Nullvariante“ sind die umweltbezogenen Auswirkungen bei Unterbleiben der Planung abzuschätzen. Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass die begonnene Verbrachung der Fläche für Versorgungsanlagen sich fortsetzen wird. Die weniger erheblichen Auswirkungen entfallen in diesem Fall.

8.4 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes basiert auf den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit einhergehenden Vorbelastungen sowie aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren. Der Änderungsbereich ist zum überwiegenden Teil unbebaut und wird derzeit entweder als Lagerfläche genutzt oder ist brachgefallen. Es sind lediglich vereinzelt Baum- und Strauchgruppen vorhanden. Hochwertige Vegetationsstrukturen existieren nicht.

Natürliche Faktoren

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

Faktor	Änderungsbereich
Naturräumliche Gliederung	Naturräumliche Region: Bergisch-Sauerländisches Unterland Naturräumliche Haupteinheit: Niederbergisch- Märkisches Hügelland Naturräumliche Einheit: Wuppertaler Senke Naturräumliche Untereinheit: Schwelmer Massenkalk
Geologie/Relief/Hydrogeologie/Oberflächenformen	Verkarsteter Massenkalk, wenig Reliefenergie, Grundwasserhauptflussrichtung in westlicher Richtung vermutet, Oberflächenformen durch Vornutzung stark überformt
Böden	Ursprünglich Verlehmungsflächen über Massenkalk, Böden heute durch Vornutzung stark verändert
Oberflächengewässer	Im Änderungsbereich nicht vorhanden, Einzugsbereich der Schwelme
Klima	Gewerbe- und Industrieklima (Synthetische Klimafunktionskarte der Klimaanalyse der Stadt Schwelm)
Luft	Im Bestand vorhandene Immissionsbelastung durch angrenzende Bahnstrecke, Straßenverkehr und angrenzende Gewerbliche Nutzungen
Potentiell natürliche Vegetation	Artenreicher Hainsimsen-Buchenwald
Heutige Vegetation	Vereinzelte Baum- und Strauchgruppen
Tiere und Tierlebensräume	Vereinzelte verbrachte Bereiche mit geringer Bedeutung für die zoologische Artenvielfalt
Landschaftsbild	Vereinzelte Baum- und Strauchgruppen, geringe Bedeutung für das Landschaftsbild
Erholung	Keine Bedeutung für die Erholung
Vorbelastungen	Im Bestand vorhandene Immissionsbelastung durch Bahnstrecke, Straßenverkehr und angrenzende gewerbliche Nutzungen, Starke anthropogene Überformung durch Vornutzung, möglicherweise Bodenbelastung

8.5 Auswirkungen durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung

Schutzgut Mensch

Die Festsetzung der Bauflächen führt nicht zu wesentlichen Veränderungen der Wohnungs- und Erholungsfunktion, da die Flächen des Änderungsbereiches bereits im Bestand nicht als Freifläche für Freizeit- und Erholungszwecke nutzbar sind.

Eine Störung der vorhandenen Wohngebiete ist nicht zu erwarten. Wegen der angestrebten kleinteiligen Struktur der geplanten Betriebe wird die Anzahl der Verkehrsbewegungen begrenzt bleiben. Die Ansiedlung von verkehrsintensiven Betrieben ist nicht geplant. Möglicherweise störende Nutzungen, z.B. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Änderungsbereich generell ausgeschlossen.

Die Schaffung der Bolzplatzfläche wirkt sich wegen ihrer Freizeitfunktion positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Fazit:

Die Festsetzung von Gewerbeflächen und einer Fläche für einen Bolzplatz wirkt sich nicht nachteilig auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Schutzgutes Mensch aus.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt

Im Änderungsbereich befinden sich lediglich vereinzelte Baum- und Strauchgruppen. In der Hauptsache wird der Änderungsbereich als Lagerplatz benutzt, eine Verbrachung hat teilweise begonnen. Der Stadtökologische Fachbeitrag definiert den Änderungsbereich als Kernbereich und Hauptachse des Biotopverbundes im Siedlungsbereich. Diese Ausweisung ist vor dem Hintergrund der begonnenen Verbrachung nachvollziehbar und drückt das Potenzial aus, das der Änderungsbereich bei fortschreitender Verbrachung besäße. Entscheidend für die genannte Ausweisung ist jedoch die Lage des Änderungsbereiches an der Bundesbahnstrecke. Die Verkehrswege stellen mit den angrenzenden Böschungen und Einschnitten typische Migrationswege im Biotopverbund dar. Das Vernetzungselement der Bundesbahnböschung wird durch Ausweisungen im Änderungsbereich nicht beeinträchtigt.

Fazit:

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt resultieren im Wesentlichen durch die Überbauung bislang unversiegelter Flächen und ist insofern nicht unerheblich. Die bisher unversiegelten Flächen sind jedoch durch Vornutzungen in erheblichen Maße anthropogen überformt, Vegetationsstrukturen sind lediglich als rudimentärer Rest oder als Initial einer beginnenden Verbrachung vorhanden.

Schutzgut Boden und Wasser

Da der Änderungsbereich bereits durch Vornutzungen stark überformt ist, sind natürliche Böden nicht anzutreffen. Aus diesem Grund ist die Auswirkung einer zukünftigen Bebauung auf das Schutzgut Boden eher gering. Die Auswirkungen auf die im tieferen Untergrund vorhandenen Festgesteine des oberen Mitteldevons und die Massenkalkvorkommen (Schwelmer Kalk) sind ebenfalls gering. Nach den vorliegenden Informationen ist im Änderungsbereich mit einer hohen Wahrscheinlichkeit mit lokalen Karststrukturen zu rechnen. Aus diesem Grunde ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen worden, der auf dieses Bodenrisiko hinweist. Ein weiteres Bodenrisiko kann in der Vornutzung des Änderungsbereiches als Fläche für Versorgungsanlagen bestehen. Die ehemals vorhandenen Gashochbehälter machen nicht zwangsläufig die Anfertigung einer Gefährdungsabschätzung in Bauleitplanverfahren notwendig, aber im Baugenehmigungsverfahren ist dieser Umstand ausreichend zu berücksichtigen und zu behandeln.

Der Änderungsbereich besteht überwiegend aus unversiegelten Flächen mit bislang relativ ungestörtem Niederschlagswasserabfluss. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen führt zu einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades und zieht eine messbare Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser nach sich.

In der hydrogeologischen Karte (LUA, 1998) werden für den Massenkalkzug des Schwelmetales Grundwasserstände angegeben, die bei etwa +220m liegen. Damit ergibt sich für den Änderungsbereich ein deutlicher Grundwasserflurabstand. Im vorhandenen Karstuntergrund können möglicherweise auftretende Verschmutzungen unkontrollierbar in tiefere Bodenschichten eindringen. So ist von einem hohen Grundwassergefährdungspotenzial auszugehen. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind von dem Bebauungsplanänderungsverfahren nicht betroffen.

Fazit:

Die Festsetzung der gewerblichen Bauflächen führt mit der zusätzlichen Versiegelung zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung. Wenn also hier von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ausgegangen werden kann, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu relativieren. Wegen der wahrscheinlichen Verkarstung des Untergrundes und wegen der möglicherweise vorhandenen Bodenverunreinigungen wird auf eine Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet. Den privaten Bauherren wird jedoch die Errichtung von unterirdischen Speicherbecken (Zisternen) für die private Regenwassernutzung empfohlen.

Schutzgüter Klima und Luft

Die Lage des Änderungsbereiches befindet sich zwischen angrenzenden vorhandenen Gewerbeflächen und wird zudem durch die nördlich und südlich angrenzende Verkehrsinfrastruktur geprägt. Aus diesem Grunde ist im Änderungsbereich bereits der Klimatop „Gewerbe- und Industrieklima“ vorhanden, das sich durch die Ausweisung der Bauflächen nicht nennenswert ändern wird. Durch die Limitierung der Gebäudehöhen und die Festsetzung der offenen Bauweise wird der Luftaustausch im Änderungsbereich ebenfalls nicht nennenswert behindert.

Fazit:

Das Mikroklima wird durch die geplanten Festsetzungen nicht erheblich verändert. Das gleiche gilt für die Auswirkungen auf den Luftaustausch.

Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich ist bereits durch die Vornutzungen stark anthropogen geprägt. Das gilt auch für seine Reliefstruktur die keine natürlichen Elemente mehr erkennen lässt. Landschaftsprägende Vegetation ist im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Fazit:

Die geplante Festsetzung der gewerblichen Bauflächen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kultur- oder Bodendenkmale befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Änderungsbereich oder in der näheren Umgebung.

Wechselwirkungen

Als erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter ist in dem bereits vorbelasteten Änderungsbereich die verringerte Grundwasserneubildung zu nennen.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 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 § 4 Absatz 3 BauGB.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzbindungen und Pflanzgebote, Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche) wird durch die Stadt Schwelm erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft.

10. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Änderungsbereich ist heute in geringem Maße bebaut, es sind lediglich vereinzelte Baum- und Strauchgruppen vorhanden. In der Hauptsache wird der Änderungsbereich als Lagerplatz benutzt, eine Verbrachung hat teilweise begonnen. Die Untersuchung der einzelnen Schutzgüter hat ergeben, dass keine nennenswerten negativen Auswirkungen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“ verursacht werden.

Schwelm, den
Im Auftrag

(Egbert Lethmate)