

## **Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 81 „Nördlich Am Ochsenkamp“**

### **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. Östlich und westlich der Fläche für Versorgungsanlagen setzt der Bebauungsplan Nr. 23 „Fillkuhle“ gewerbliche Bauflächen fest, die jedoch in Maß und Art der baulichen Nutzung heutigen Ansprüchen potenzieller Ansiedler nicht genügen. Aus diesem Grunde beabsichtigt die Stadt Schwelm, für den Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen und der direkt angrenzenden gewerblichen Bauflächen die den Bebauungsplan Nr. 81 „Nördlich Am Ochsenkamp“ aufzustellen. Außerdem ist im mittleren Teil des Bebauungsplanes die Einrichtung eines Bolzplatzes geplant. Da der Bebauungsplan ca. 18.000m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> liegt, kann das Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB im sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. Dieses vereinfachte Verfahren erfordert nicht die Erstellung eines Umweltberichtes.

Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ebenfalls 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 einzelnen werden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Grundstruktur gemäß der vorhandenen Bebauung,
- Die Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Baugrundstücken.
- Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

### **2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der ca. 2,7 ha große Bebauungsplanbereich liegt ungefähr 0,5 km westlich des Schwelmer Stadtkernes zwischen der Straße „Am Ochsenkamp“ und der Bahnlinie.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Schwelm, Flur 1 Flurstück 1005 tlw., Flur 13, Flurstücke 24, 461, 502, 507, 528, 533, 534, 535, 536, 537, 619, 745 tlw.

### **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 des Bebauungsplanes Nr. 81 „Nördlich Am Ochsenkamp“ einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Unmittelbar nördlich und östlich schließen sich Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen an.

#### **3.2 Flächennutzungsplan Bebauungsplan**

Der Bebauungsplanbereich wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas und als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Nördlich Am Ochsenkamp“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“, der am 10.10.1972 bekannt gemacht und damit rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas, sowie gewerbliche Bauflächen 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**

#### **4.1 Heutige Nutzungen im Änderungsbereich, Topografie**

Das Bebauungsplangebiet ist heute in geringem Maße bebaut und wird gewerblich genutzt. 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 Bebauungsplangebiet an der Bahnlinie vorhandener Gewerbebetrieb wird durch eine den Bebauungsplanbereich in Nord-Südrichtung durchschneidende Zuwegung erschlossen. Die Vegetation wird im Bereich der ehemaligen Fläche für Versorgungsanlagen durch vereinzelte Baum- und Strauchgruppen gebildet. Die Topografie ist hier 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. Östlich der Fläche für Versorgungsanlagen schließt sich eine private Kleingartenanlage an, den östlichen Teil des Bebauungsplangebietes bildet eine Brachfläche.

#### **4.2 Städtebauliche Strukturen**

Im Bebauungsplanbereich befinden sich westlich und nördlich an der Bahnlinie vorhandene Gewerbebetriebe. Östlich der ehemaligen Fläche für Versorgungsanlagen 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.

#### **4.3 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.

#### **4.4 Ver- und Entsorgungsleitungen**

In der Straße „Am Ochsenkamp“ sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die im Bebauungsplangebiet 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 Bebauungsplangebietes 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 am bestehenden Gebietscharakter und der verfolgten Zielsetzung. Aus diesem Grunde werden im Bebauungsplangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Lediglich der Bereich des geplanten Bolzplatzes wird als Grünfläche, Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsnutzungen in Verbindung ausgeschlossen, um die Flächen im Bebauungsplangebiet entsprechend des unter Punkt 1 formulierten

Planungsziels zu sichern und darüber hinaus eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in Schwelm zu verhindern.

Innerhalb der Gewerbeflächen werden außerdem 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 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 eine Firsthöhe von 12,00m über der mittleren Geländehöhe, sowie 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. In der besonderen Bauweise können 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 geplanten Bolzplatzes und des hier vorhandenen Gewerbebetriebes soll über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Die sonstigen gewerblichen Bauflächen sind über die Straße „Am Ochsenkamp“ erschlossen

### **5.6 Stellplätze, Besucherparkplätze**

Die privaten Stellplätze sind in Abhängigkeit von der späteren Nutzung auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen. Für den Bereich des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 der ehemaligen Fläche für Versorgungsanlagen vorhandene Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die vorhandene Gasfernleitung bleibt bestehen.

## **6. Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes**

### **6.1 Versorgung des Bebauungsplangebietes**

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

### **6.2 Entwässerung des Bebauungsplangebietes**

#### **6.1.1 Niederschlagswasser**

##### **Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren für die Beseitigung des im Bebauungsplangebiet 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 ortnah 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 Bebauungsplanbereiches 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 Bebauungsplanbereich bedeutete eine Förderung des beschriebenen hydrogeologischen Phänomens und damit eine Steigerung der Erdfallgefahr. Außerdem erhöhen die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Verkarstungen das Risiko unkontrollierter

Verschmutzungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe. Für eine ortnahe Einleitung steht kein Oberflächengewässer in der Nähe des Bebauungsplangebietes 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 Bebauungsplangebiet 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.

Schwelm, den 06.05.2008  
Im Auftrag

(Egbert Lethmate)