Der Landrat des Ennepe-Ruhr-Kreises
als untere staatliche Verwaltungsbehörde

Kreisverwaltung ◆Postfach 420 ◆58317 Schwelm

An die
Stadtverwaltung Schwelm
- Planung und Bauordnung -

Herrn Neuburg
Moltkestr. 24
58323 Schwelm

◆
Hauptstraße 92
58332 Schwelm
Fachbereich VI
Bauen und Umwelt
Vermessung und Kataster
Auskunft: Frau Soika-Bracht
Zimmer: 423
Telefon: (0 23 36) 93 23 25
Telefax: (0 23 36) 93 123 25
E-Mail: p.soika@en-kreis.de

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Aktenzeichen	Datum
21.12.2004	FB 5.1 Sd		11.09.2008

Bebauungsplan Nr. 80 "Viktoriastraße" der Stadt Schwelm
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Der vorgelegte Planentwurf ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt worden und damit landesplanerisch abgestimmt.

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

Insofern werden von mir als Planungsaufsicht sowie als untere Wasser-, untere Bodenschutz- und untere Landschaftsbehörde und als Straßenverkehrsamt und Kreispolizeibehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehenen Planungsabsichten erhoben.

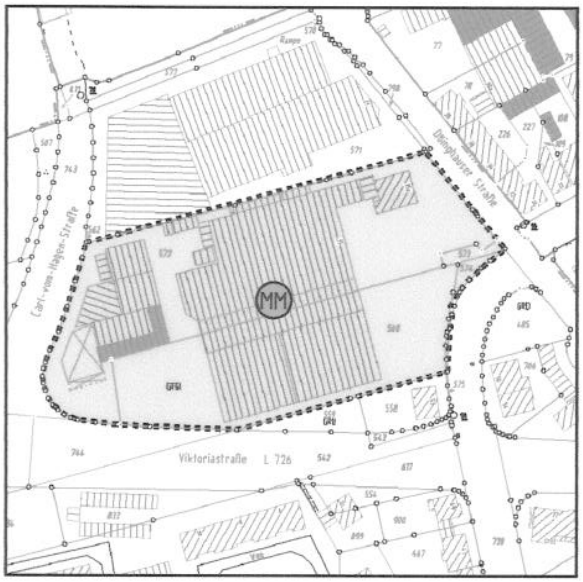
Nachfolgend aufgeführte Punkte bitte ich jedoch als Anregungen zu werten und im weiteren Verfahren zu beachten:

untere Landschaftsbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken.

untere Bodenschutzbehörde:

Ein Teilbereich des o. a. Planungsraums ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises als Verdachtsfläche mit der Kennzeichnung 47092056 eingetragen. Es handelt sich hier um das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Zassenhaus, auf dem langjährig eine industrielle Produktion von Haushaltsgeräten aus Holz und Metall (u. a. Pfeffer- Salz- u. Kaffeemühlen) stattgefunden hat.



Die entstandene Brachfläche soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dazu ist geplant, auch sensible Wohnnutzung auf einem Teilbereich des ehemaligen Firmengeländes zuzulassen. Zur Abschätzung des Gefährdungspotentials aufgrund von Bodenbelastungen wurde ein Gutachten der ingeo consult aus dem Jahre 2006 „B-Plan Zassenhaus, Schwelm - Baugrundvorerkundung, Baugrundgutachten für den Ostteil, Orientierende Chemische Untersuchung im Hinblick auf Untergrundverunreinigungen (Erstbewertung)“ von der Stadt Schwelm hier vorgelegt.

Bezüglich der orientierenden Gefährdungsabschätzung bezieht sich der Gutachter z. T. auf ein Gutachten aus dem Jahre 2005, ein „Untersuchungsbericht über Erkundung und Bewertung des Grundstücks Doinghauser Straße 35, 58321 Schwelm, auf mögliche Verunreinigungen des Untergrundes (Boden) durch umweltrelevante Schadstoffe, aufgestellt durch Dipl.-Ing. W. Schneider, Engelskirchen“, welcher hier nicht vorliegt.

Im Bereich der Metallhalle wurden bis zu 2,1 m, im Bereich der Lackiererei bis 0,4 m mächtige Auffüllungen, bestehend aus umgelagerten Böden mit erheblichen Anteilen an Schlacke, Asche, Bauschutt und Ziegelresten, angetroffen. Die sechs untersuchten Einzelproben wurden durchweg als unauffällig eingestuft. Eine aus den Einzelproben gebildete Mischprobe zeigte leicht erhöhte PCB-Gehalte. Die Ergebnisse der Eluatuntersuchungen waren ebenfalls unauffällig.

Ergänzend wurden im Rahmen der aktuellen Untersuchung weitere 10 Rammkernsondierungen abgeteuft. Die mittlere Mächtigkeit der angetroffenen Auffüllungen beträgt ca. 1,2 m. Das Bodenmaterial ist mit mehr als 10 Vol.-% an mineralischen Fremdbestandteilen, hier besonders Schotter, „gebrannte Halde“, Ziegelreste, Schlacke und Asche, durchsetzt. Die chemischen Analysen der drei zusammengestellten Mischproben zeigen aus bodenschutzrechtlicher Sicht für die Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Grundwasser sowie Bodenluft keine signifikanten Auffälligkeiten. Die Ergebnisse bestätigen damit die Befunde des Gutachtens aus 2005. Der Gutachter schließt daher auf Grundlage der Ergebnisse eine Gefährdung über den Direktpfad sowie des Grundwassers aus. Der Ansicht des Gutachters wird gefolgt, allerdings bleibt zu berücksichtigen, dass die Feststellungen nur für die stichpunktartigen Bereiche der Sondierungen gelten, d. h. es besteht durchaus die Möglichkeit von deutlich höheren Bodenkontaminationen an bisher nicht untersuchten Bereichen, zumal die Auffül-

lungen sehr heterogen sind. Aus diesem Grunde und vor dem Hintergrund, dass eine langjährig industriell genutzte Fläche einer höher sensiblen Wohnnutzung - zumindest in Teilbereichen - zugeführt werden soll, bestehen aus bodenschutzrechtlicher und altlastentechnischer Sicht gegen das geplante Vorhaben nur dann keine Bedenken, wenn die folgenden Empfehlungen bei der Durchführung der geplanten Bebauung berücksichtigt werden:

Die Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Nach Erstellung der Baugruben sind Beweissicherungsproben aus den Wänden und der Sohle der Baugrube zu nehmen und auf die Parameter hin zu untersuchen, die bereits Bestandteil der Analysen der o. g. Gutachten waren. Bei Überschreitung der maßgeblichen Prüfwerte sind vom Gutachter Vorschläge zu konstruktiven Sicherungsmaßnahmen zu benennen. Die Ergebnisse der Beweissicherungsproben sind vor Beginn der weiteren Baumaßnahmen der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde ein Abschlussbericht vorzulegen.

Sollten während der Tiefbauarbeiten (Fundamentierung etc.) Auffälligkeiten geruchlicher oder visueller Art auftreten, die das bisher bekannte Ausmaß überschreiten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen.

Die im Rahmen der Abbrucharbeiten anfallenden Abfälle sind in dafür zugelassene Anlagen zu entsorgen.

Sämtliche nach Durchführung der Baumaßnahmen verbleibende unversiegelte Bereiche sind, sofern die Auffüllungen nicht vollständig entfernt wurden, vorsorglich mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm zu übererden.

Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.

untere Wasserbehörde:

Für das Plangebiet ist geplant, die bisherige Festsetzung „Gewerbegebiet" aufzugeben und im östlichen Planbereich ein „Mischgebiet" festzusetzen.

Die bestehende Niederschlagsentwässerung des Planbereichs (Anschluss an den städtischen MW-Kanal) soll beibehalten werden.

Gegen das Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken !

untere Immisssionsschutzbehörde:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße" ist ein Teil im östlichen Bereich des Gesamtbebauungplans Nr.23 „Fillkuhle", für das derzeit noch rechtsverbindlich GE festgesetzt ist. Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände der Fima Zassenhaus. Nach Aufgabe des Produktionsstandortes hat sich hier eine Brachfläche entwickelt, mit zum Teil schon abgerissenen Produktionsgebäuden. Südlich der Brache liegt im Plangebiet auch noch ein Wohngrundstück.

Ziel ist es, die Brachfläche unter Berücksichtigung der heutigen Bedürfnisse von Gewerbebetrieben als auch der Wohnbevölkerung einer neuen Nutzung zuzuführen.
Das Plangebiet wird im Westen von der Carl-vom-Hagen-Straße, im Süden durch die Viktoriastraße, im Osten durch die Döinghauser Straße und im Norden durch das Betriebsgrundstück der Fa. Fritz Müller GmbH (Parzellen 571 und 562) begrenzt.
Davon wiederum nördlich gelegen verläuft die S-Bahnlinie Richtung Düsseldorf.

Die Firma Müller montiert und kommissioniert Gartenmöbel aus Metall, Textilien und Holz und wurde seinerzeit baurechtlich genehmigt. In der Baugenehmigung wurden seinerzeit für das vorhandene Wohnhaus Döinghauser Straße 35a bzw. 3 m hinter der jeweiligen Grundstücksgrenze des Betriebsgrundstücks entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Immissionssrichtwerte von 65/50 dB(A) gemäß einem GE-Gebiet festgesetzt.

Im geplanten Bebauungsplan soll nun im östlichen Teil MI festgesetzt werden und im etwas größeren westlichen Teil bleibt GE erhalten.
Somit wird für das im Plangebiet vorhandene Wohnquartier, das zukünftig im MI liegen wird, hinsichtlich der zulässigen Immissionsbelastung durch Lärm qualitativ eine Verbesserung erzielt. Jedoch rückt an den vorhandenen Betrieb der Fa. Müller auch zusätzliche schutzbedürftige Wohnbebauung heran.

Im schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Buchholz wird diese Problematik berücksichtigt. Um den Betrieb und die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma durch die heranrückende Wohnbebauung nicht einzuschränken, soll für die Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Mischgebietes ein Mindestabstand von 21 m zur Grundstücksgrenze bestehen, um die Immissionsrichtwerte für ein MI einzuhalten.

Im Bebauungsplan wird dies durch Festsetzung einer entsprechenden Baugrenze berücksichtigt.
Insofern bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Im Auftrage

(Soika-Bracht)