

ENTWURF

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN Nr. 80
„VIKTORIASTRASSE“
DER STADT SCHWELM**

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 80 „Viktoriastrasse“ der Stadt Schwelm

Inhalt:

Städtebauliche Begründung

1. räumlicher Geltungsbereich
2. bestehendes Planungsrecht
3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans
4. städtebauliche Konzeption
5. Geplante Festsetzungen
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise
 - 5.4. Grün- und Freiflächen / Spielplatz
 - 5.5. Erschließung / Ver- und Entsorgung
 - 5.6. Lärmschutz
6. Altlasten / Bodenbeschaffenheit
7. städtebauliche Kennwerte
8. Bodenordnung
9. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Fillkuhle“ ist seit dem 25.9.1972 rechtskräftig und hat im Laufe der Jahre bereits fünf Änderungen erfahren.

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Viktoriastraße“ ist ein im Osten des Gesamtbebauungsplan-Gebietes liegender, ca. 1,5 ha umfassender Teil. Er wird begrenzt im Westen durch die Carl-vom-Hagen-Straße, im Süden durch die Schützenstraße, im Osten durch die Döinghauser Straße und im Norden durch die Grundstücksgrenzen der Parzellen 571 und 562.

Das Plangebiet liegt in der „Gemarkung Schwelm“ Flur 13 und umfasst die Flurstücke 558, 559, 560, 572, 573 (teilweise) und 574.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Aufstellungsbereich des Bebauungsplan Nr. 80 „Viktoriastraße“ ebenso wie in seiner direkten Umgebung GE (Gewerbegebiet) fest. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Flächenabschnitt als G (gewerbliche Baufläche) dargestellt. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung setzt der bestehende Bebauungsplan mit 0,8 Grundflächenzahl und mit 2,0 Geschossflächenzahl, bei einer maximalen Dreigeschossigkeit in offener Bauweise fest.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

Die Überbaubarkeit ist nahezu vollflächig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird lediglich mittels einer Baugrenze um einen ca. 3,5 bis 6 Meter breiten, äußeren Streifen parallel zu den erschließenden Straßen reduziert.

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Viktoriastraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch die letzte Novellierung des Bundesbaugesetzes vom 21. Dezember 2006 wurden der § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgenommen. Demnach können Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorbereiten und dabei weniger als 20.000 qm Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ausweisen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieses trifft im vorliegenden Fall zu.

Nach §13a ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Dennoch ist ein Gutachten zur Berücksichtigung der „Umweltbelange“ erstellt worden, das als gesonderter Bericht vorliegt.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nördlich des Plangebietes, von der nördlich liegenden Bahnfläche nur durch einen öffentlichen Weg getrennt, befindet sich das Betriebsgelände einer Firma mit einem Verwaltungs-, Produktions- und Lagerbereich, die derzeit Biergartenklappstühle produziert. Das eigentliche Plangebiet besteht zum einen aus dem ehemaligen Betriebsgelände einer Traditionsfirma. Hier wurden bis vor kurzem noch (seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts) Haushaltsgeräte aus Holz und Metall hergestellt.

Bedingt durch die Aufgabe des Produktionsstandortes Schwelm hat sich hier eine Brachfläche entwickelt mit zum Teil noch vorhandenen, aber zum Teil auch schon abgerissenen Produktionsgebäuden, von denen nur noch Bodenplatten und Fundamente vorhanden sind. Zum anderen besteht das Plangebiet aus einem kleinen keilförmigen Wohngrundstück mit einem Einfamilienwohnhaus und zugehöriger aktiv genutzter Freifläche südlich der Brache.

Die Brachfläche soll nun im Sinne einer zielgerichteten Stadtentwicklung, unter Berücksichtigung der die Fläche im Osten und Süden umgebenden Wohnbebauung, einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Da die umliegenden Wohnquartiere an der Döinghauser Straße, der Potthoffstraße und der Victoriastraße, die direkt an die frühere Produktionsfläche heranreichen, schon bislang im Immissionsbereich der Gewerbefläche lagen, jedoch durch die Art des Gewerbebetriebes nur gering belastet waren, funktionierte dieses Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen bisher.

Eine Wiedernutzung dieser Fläche durch Gewerbebetriebe, die die derzeit rechtlich zulässigen Emissionswerte ausnutzen, würde erhebliche, unzumutbare Belastungen für die direkt angrenzend lebenden Anwohner mit sich bringen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan die vorhandene Gemengelage klären. Dazu wird die Nutzung „Gewerbegebiet“ abgeändert.

Hierdurch wird eine bestehende städtebauliche Problemlage beseitigt. Zugleich wird diese stadtnahe Fläche einer zeitgemäßen, städtebaulichen Nutzung zugeführt und ein dem Ort und der Lage entsprechendes stadträumliches und stadtgestalterisches Erscheinungsbild ermöglicht.

4. Städtebauliche Konzeption

Sowohl die Bedürfnisse von Gewerbebetrieben als auch die der Wohnbevölkerung haben sich in den letzten einhundert Jahren verändert.

Gewerbebetriebe legen heute Wert auf Reserveflächen und uneingeschränkte Ausnutzungsmöglichkeit sowie Anbindung an überörtliche Verkehrswege. Die Bedürfnisse des Wohnens sind mehr in Richtung individuelles Wohnen mit Grün- und Freiflächen, Innenstadtnah und mit möglichst keinen oder wenig Immissionen gegangen.

Diese veränderten Ansprüche erfordern an dieser Stelle, wo Gewerbe und Wohnen direkt aneinandergrenzen, eine Ausweisung von verträglichen Nutzungen. Deshalb wird im östlichen Teil des Bebauungsplans ein Mischgebiet (MI) auf ca. 45% des Gesamtareals und auf dem westlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) auf ca. 55% des Planungsgebietes festgesetzt.

a) Das Mischgebiet, in dem sowohl Wohnungen (auch für Personen mit besonderem Wohnbedarf) als auch kleine, dem Wohnen zugeordnete Einzelhandelsgeschäfte und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich sind, umfasst somit auch das vorhandene Wohngebäude, welches derzeit in einem GE liegt. Das neue Wohnen wird gegen die noch bestehenden Gewerbebetriebe sowohl aktiv als auch passiv (insbesondere gegen Lärm) geschützt.

Mögliche kleine Ladenflächen für z.B. Sanitätsbedarf, mögliche Dienstleistungen wie Massagepraxis, Arztpraxis etc. stören das Wohnen nicht, da sie nur auf die Versorgung der unmittelbaren Umgebung ausgelegt werden.

Diese neue MI-Nutzung bildet eine Abstufung von dem vorhandenen Wohnen zu den emittierenden Gewerbe- und Bahnflächen.

Die neue Bebauung im Mischgebiet wird, nachdem die alten Fabrikhallen und ihre Fundamente abgeräumt sind, im wesentlichen aus einer geschlossenen Zeile parallel zur nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestehen, dessen Nordfassade bautechnisch besonders gegen Lärm ausgebildet ist. Aus Lärmschutzgründen sollten alle Aufenthaltsräume nach Süden, der Lärm abgewandten Seite, organisiert sein. Durch die Bestimmung der überbaubaren Flächen entsteht im Inneren dieser Bebauung eine Freifläche, die von den Bewohnern und Bewohnerinnen als ruhige Gartenhoffläche genutzt werden kann.

b) Die Nutzungsmöglichkeit des westlichen Plangebietes bestimmt der Bebauungsplan als Gewerbegebiet, in dem ebenfalls einige Einschränkungen festgesetzt sind.

Hierdurch wird der allgemeinen Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Rechnung getragen, durch die Einschränkung (dem Ausschluss der Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) aber ein die benachbarte Wohnnutzung unzumutbar beeinträchtigendes Gewerbe ausgeschlossen.

An der Ecke Carl-vom-Hagen-Straße und Viktoriastraße könnte eine kompaktere, zusammen hängende Bebauung entstehen, die zugleich das Wohnen und die Freiflächen des Gebietes vor Verkehrslärm von der Carl-vom-Hagen-Straße schützt.

5. Geplante Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichermaßen. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe.

Um die sensiblere Nutzung Wohnen qualitativ hochwertig zu ermöglichen, schließt der Bebauungsplan diejenigen Nutzungen aus, von denen erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohnen zu erwarten sind.

Hierunter fallen die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe – Tankstellen – sowie Vergnügungsstätten.

Hierdurch wird lediglich eine Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten erreicht, die insbesondere das Wohnen schützt und trotzdem auch – einem Mischgebiet entsprechend – andere wohnverträgliche Nutzungen zulässt. Durch diese Einschränkung wird nicht der Charakter eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO eingeschränkt oder verändert.

Auf dem westlichen, größeren Teil des Plangebietes wird die Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nutzungseinschränkungen sollen jedoch verhindern, dass bei einer zukünftigen Neunutzung des Geländes durch Gewerbebetriebe Konfliktsituationen mit der umliegende Wohnnutzung des benachbarten Mischgebietes und des südlichen Wohnquartiers, für die vorhandenen Verkehrsanlage oder auch für den gesamten Ortsbereich entstehen werden.

Die Einschränkungen beziehen sich sowohl auf den Nutzungsausschluss der in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als allgemein zulässig genannten Nutzung (Tankstellen), als auch auf eine Sortimentsbegrenzung innerhalb der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Eine Einschränkung bestand bereits durch die 2. Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplans. Durch diesen Bebauungsplan Nr. 80 „Viktoriastraße“ wird diese Einschränkung präzisiert und neu belegt.

Die Stadt Schwelm hat ein gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten erarbeiten lassen, das eine solche Einschränkungsnotwendigkeit an nicht integrierten Standorten in der „Schwelmer Sortimentsliste“ vorgibt. Durch diesen Sortimentsausschluss wird erreicht, dass sowohl das Innenstadtzentrum von Schwelm (sogenanntes A-Zentrum) als auch die drei kleineren Nahversorgungszentren (sogenannte B-Zentren) keinen zusätzlichen Bedeutungsverlust und Trading-Down-Effekt durch zusätzliche neue Verkaufsflächen für bereits abgedeckte Sortimente an nicht integrierten Standorten erfahren.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm aus dem Jahre 2004 wurde im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses „Zukunft Schwelm“ im 1. Quartal 2007 fortgeschrieben und am 25.10.2007 vom Rat der Stadt beschlossen. Ein wichtiger Baustein dieses Gutachtens ist die sog. „Schwelmer Liste“. Die jüngere Rechtsprechung fordert diese gutachterlich begründeten ortstypischen Sortimentslisten ebenso wie das novellierte Landesentwicklungsprogramm NRW. Im Bebauungsplanverfahren, insbesondere bei der Erstellung von textlichen Festsetzungen, wird dadurch Rechtssicherheit geschaffen. Das Einzelhandelskonzept dient auch der Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Der Rechtscharakter des Einzelhandelskonzeptes entspricht dem eines Rahmenplanes, hat also in erster Linie verwaltungs- und gemeindeinterne Bindung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Daher sollen die künftigen Festsetzungen der Bauleitplanung den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes angepasst werden.

Die notwendigen Bebauungsplanneuaufstellungen oder Bebauungsplanänderungen/-ergänzungen werden schrittweise ins Verfahren eingebracht, damit das Steuerungsinstrumentarium nach und nach im gesamten Stadtgebiet greift.

Eine Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) und der Sortimentsliste ist regelmäßig (ca. nach 3 – 5 Jahren) erforderlich und gegebenenfalls hat eine Anpassung zu erfolgen.

Auszug aus dem Einzelhandelsgutachten

Herleitung der Schwelmer Sortimentsliste

Einzelhandelsstruktur in Schwelm

Der Einzelhandelsbestand wurde – wie beschrieben – flächendeckend durch das Gutachterbüro Stadt + Handel im Januar 2007 erfasst. Gemessen an der Verkaufsfläche dominieren die Schwerpunkte der Handelsangebote von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Möbeln. Die zentralen Versorgungsbereiche werden durch die einzelnen Sortimente verschieden stark geprägt. Deutlich wird, dass vor allem die Sortimentsgruppen Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Foto/Optik/Akustik sowie Uhren/Schmuck ausschließlich bis überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.

Die „Schwelmer Liste“

Für jede einzelne Sortimentsgruppe ist fachlich begründet ihre Zentrenrelevanz herzuleiten. Wie bereits beschrieben lassen sich Sortimente identifizieren, deren Zuordnung sehr eindeutig ist. Für einen Großteil der Sortimentsgruppen ist allerdings der genauere Blick in die Lageverteilung sowie die bestehende sowie entwicklungspolitisch wie auch realistisch erreichbare Angebotsstruktur erforderlich – die Prüfmethode hierzu wurde im Gutachten dargestellt. Für jede Sortimentsgruppe wird diese Prüfung detailliert

durchgeführt. Nachfolgend sei hier für ausgewählte Sortimente die Herleitung exemplarisch beschrieben.

In der Sortimentsgruppe Bekleidung liegen nahezu 100 % der Verkaufsflächen und somit der eindeutig überwiegende Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen. Diese Sortimentsgruppe ist somit eindeutig zentrenrelevant. Diese Bewertung liegt zudem auch im Entwurf der Landesregierung zur Neufassung des LEPro zugrunde; gemäß dem geplanten Anhangs ist Bekleidung stets zentrenrelevant.¹ Dieser Gesetzentwurf ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zur Zeit als in Aufstellung befindliches Ziel der Landesplanung zu berücksichtigen.

Im Sortiment Spielwaren liegen etwa 48 % der rund 300 qm VKF und damit ein deutlicher Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen. An den städtebaulich nicht integrierten Standorten ist dieses Sortiment nur als untergeordnetes Randsortiment zu erkennen (dort nur 6 % der VKF), während drei Betriebe in den sonstigen integrierten Lagen (46 % der VKF) einen deutlichen funktionellen Bezug zum Innenstadtzentrum erkennen lassen.

Insgesamt ist dieses Sortiment daher als zentrenrelevant zu bewerten. Auch der Entwurf zur Neufassung des LEPro bewertet Spielwaren als stets zentrenrelevant.

Nicht zentrenrelevant sind in Schwelm dagegen z.B. Bettwaren und Bodenbeläge. Diese Sortimente werden in Schwelm – gemessen am gesamten Angebot dieses Sortimentes – nur zu rund einem Prozent in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten.

In Schwelm sind folgende Sortimente zentrenrelevant bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant:

Tabelle 4: Zentrenrelevante Sortimente in Schwelm

Kurzbezeichnung	Nr. nach WZ 2003 ²	Bezeichnung nach WZ 2003
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)

¹

Landtag NRW 2007: Landtagsdrucksache 14/3451

²

WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrohaushaltsgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten sowie Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 52.41.1 52.41.2 52.44.7	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen) Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)

Quelle: eigene Analyse; Darstellung in alphabetischer Reihenfolge

Tabelle 4: Zentrenrelevante Sortimente in Schwelm (Fortsetzung)

Kurzbezeichnung	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Kunstgegenstände	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
------------------	-------------	--

Quelle: eigene Analyse; Darstellung in alphabetischer Reihenfolge

Tabelle 5: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Schwelm

Kurzbezeichnung	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln
Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: eigene Analyse; Darstellung in alphabetischer Reihenfolge

Für die bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsvorhaben bzw. für die planungsrechtliche Beurteilung der Gemeinde im baurechtlichen Genehmigungsverfahren kann die Sortimentsliste insoweit zugrunde gelegt werden, als dass weitere strukturprägende Ansiedlungen (Einzelhandelsvorhaben) mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur im Hauptzentrum (Innenstadtzentrum) bzw. Ansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur im Haupt- und in den beiden Nahversorgungszentren zugelassen werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um einen effizienten, ökonomischen und ökologischen Umgang mit den innerörtlichen Bodenressourcen zu gewährleisten, ist das Maß der baulichen Nutzung in beiden Baugebieten auf das durch die Baunutzungsverordnung als höchstzulässiges Maß sowohl im Mischgebiet (MI) als auch im Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Dieses wird sowohl dem Standort als auch seiner Umgebung gerecht, da ansonsten keinerlei Gründe für eine Ausnutzungsbegrenzung, bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) erkennbar sind.

Da in Gewerbegebieten häufig größere Hallen mit besonderen Geschosshöhen erforderlich sind, setzt der Bebauungsplan hier keine höchstzulässige Geschosszahl fest, sondern eine aus der Umgebungsbebauung abgeleitete maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe von 11,5 m = 220,5 müNN. Diese Gebäudehöhe kann nur durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine oder Liftüberfahrten um bis zu 3,5 m überschritten werden.

Im Mischgebiet ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier festgesetzt. Dieses entspricht insoweit der Umgebungsbebauung, da die östliche Wohnbebauung beispielsweise zum großen Teil zwar dreigeschossig ist, aber aufgrund ihrer großen Geschosshöhen (Gründerzeitbebauung) eine Gebäudehöhe erreicht, in die heute vier Vollgeschosse untergebracht werden.

5.3. Bauweise

Die im Mischgebiet bestimmten überbaubaren Flächen sind so angelegt, dass sie eine Art Schallschutzbebauung im Norden und eine individuelle, kleinteiligere Rahmenbebauung ermöglicht. Hier ist es dringend erforderlich, die geschlossene Bauweise (g) festzusetzen, in der die Gebäude aneinander zu bauen sind und innerhalb der überbaubaren Flächen eine größere Länge als 50 m haben können.

Im Gewerbegebiet, in dem andere bauliche Bedürfnisse herrschen können als in einem Mischgebiet, ist das gesamte Gebiet, mit Ausnahme eines 3 m bis 5 m breiten Randstreifens im Osten und Westen, als überbaubare Fläche festgesetzt. Hierdurch wird der baulichen Entwicklung, in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung, eine möglichst große Flexibilität eingeräumt.

Um hier auch eine für gewerbliche Nutzungen gebrauchsfähige Bauweise (kürzere, längere oder freistehende Gebäude) zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan eine besondere Bauweise (b) fest und definiert sie als eine grundsätzlich offene Bauweise, in der jedoch auch Gebäudekörperlängen von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

5.4 Grün- und Freiflächen / Spielflächen

Derzeit stellt sich die Freiraum- und Grünsituation im Änderungsbereich als unzureichend dar. Größtenteils sind die Flächen asphaltiert oder betonierte. Die einzigen Grünflächen befinden sich an den Rändern des Planbereiches entlang der Straßen, zum Teil nur mit einfachem Rasenbewuchs, zum Teil aber auch mit Buschwerk.

Im östlichen Bereich des Mischgebietes steht ein mit 3,7 m Stammumfang und ca. 20m Kronendurchmesser das Plangebiet prägender Baum. Die Bebauungskonzeption für das Mischgebiet sieht vor, dass dieser ca. 100 Jahre alte Baum erhalten werden kann. Eine kleine öffentliche Grünfläche liegt direkt östlich des Mischgebietes an der Schützenstrasse. Ein Kinderspielplatz der Kategorie B liegt unmittelbar südlich vom Plangebiet an der Viktoriastrasse und ein Spielplatz der Kategorie A ist in einer Entfernung von 400 m erreichbar. Hieraus folgt, dass im Bebauungsplangebiet selbst keine zusätzlichen öffentlichen Grün- und Spielflächen festgesetzt werden müssen.

5.5. Erschließung

Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist bereits vorhanden und wird auch für die zukünftigen Nutzungen ausreichen.

Verkehrlich ist das Gewerbegebiet von der Carl-vom-Hagen-Straße und der Viktoriastraße erschlossen. Das Bebauungsplangebiet ist mit öffentlichen Personen-Nahverkehrsmitteln gut erreichbar und an die Innenstadt angebunden.

Das Mischgebiet ist verkehrlich von der Viktoriastraße, der Schützenstraße und der Döinghauser Straße erschlossen.

Die Versorgung mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen ist bereits in den Straßen ausreichend für beide Baugebiete vorhanden.

Auch die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung ist über ausreichend dimensionierte Mischkanäle in den Straßen vorhanden. Bodengutachten und Erfahrungen von Bauungen in der Umgebung dieses Plangebietes haben gezeigt, dass wegen der vorherrschenden Verkarstung und der damit verbundenen Erdfallgefahr die Entsorgung von Niederschlagswasser durch Versickerung (gemäß § 51 a LWG) nicht in Betracht kommen kann. Aus vorgenannten Gründen sind keine erschließungsrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die Müllentsorgung wird durch die lokalen Müllentsorger übernommen.

5.6. Lärmschutz

Es bestehen sowohl Gewerbe- als auch Verkehrslärmeinwirkungen auf den Änderungsbereich, insbesondere durch den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb sowie durch das im Norden befindliche Bahngelände. Durch das westliche Gewerbegebiet im Bebauungsplan selbst sind ebenfalls Lärmimmissionen möglich. Der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und der Lärm der nördlich gelegenen Bahnanlage ist für das Plangebiet nicht unerheblich.

Zu dieser Lärmsituation, insbesondere zur Sicherung des Wohnens im Mischgebiet, ist ein Lärmgutachten, welches Bestandteil dieser Begründung ist, in Auftrag gegeben worden, das Vorgaben zu Schallschutzmaßnahmen macht. Die im Gutachten ermittelten Schallschutzmaßnahmen sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner reagiert die geplante Bebauungsfigur, indem sie einen lärmbefreiten Innenbereich bildet.

6. Altlasten / Bodenbeschaffenheit

Der Ennepe-Ruhr-Kreis führt den Planungsraum des Bebauungsplanes in seinem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht als Verdachtsfläche Nr. 47092056. Aus diesem Grunde ist ein Bodengutachten, welches Bestandteil dieser Begründung ist, erstellt worden. Dieses Gutachten, wie auch ein schon früher erstelltes Gutachten, bestätigt anhand von Sondierungen und Analysen, dass keine Sanierungen unmittelbar abzuleiten sind. Die Sondierungen ergaben jedoch, dass im Bebauungsplangebiet bis zu 2,1 m mächtige Auffüllungen aus umgelagerten Böden mit erheblichen Anteilen an Schlacken, Aschen, Bauschutt und Ziegelresten vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind für die Durchführung der geplanten Bebauung folgende bodenschutztechnischen Vorkehrungen zu erfüllen:

Die Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Nach Erstellung der Baugruben sind Beweissicherungsproben aus den Wänden und der Sohle der Baugruben 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 Untersuchung der Beweissicherungsproben sind vor Beginn der weiteren Baumaßnahmen der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises 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. Im Rahmen der Abbrucharbeiten anfallende Abfälle sind in dafür zugelassenen 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 überdecken. Das Bebauungsplangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Kalkstein. Aus diesem Grunde sind unterirdische Hohlräume nicht auszuschließen. Da der obere Grundwasserleiter sehr verschmutzungsgefährdet ist, sind bei den Bauarbeiten Verunreinigungen des Karstluftwasserleiters auszuschließen.

7. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Viktoriastrasse“ umfasst ca. 1,5 ha. Er enthält keine öffentlichen Verkehrsflächen. Das westliche Gewerbegebiet umfasst ca. 7.950qm, das östliche Mischgebiet ca. 6.650qm.

Durch die Festsetzung in diesem Bebauungsplan sollen ca. 6.720qm Geschossfläche im Gewerbegebiet und ca. 3.240qm Geschossfläche im Mischgebiet möglich sein.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

9. Kosten

Alle anfallenden Kosten, die mit diesem Bebauungsplan im Zusammenhang entstehen, werden durch einen Investor getragen.

Für dieses Vorhaben sollen keine zusätzlichen städtischen Mittel bereitgestellt werden. Es entstehen der Stadt Schwelm keine Kosten.

Der Bürgermeister

(Im Auftrag)

(Solle)