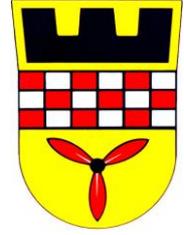
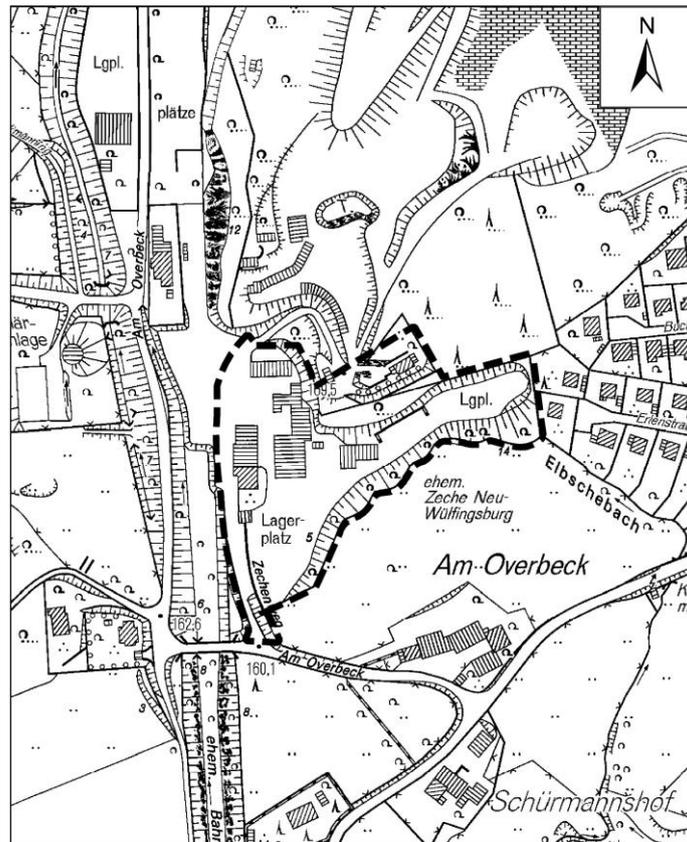


# Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Wetter (Ruhr) „Am Zechenweg“



## Begründung Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Stand: 15.09.2016

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.1	Verfahren .....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	4
2	Planungsrechtliche Situation .....	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	4
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	4
2.3	Bestehendes Planungsrecht .....	4
2.4	Fachplanungen .....	5
3	Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme.....	5
3.1	Realnutzung und Eigentumsverhältnisse .....	5
3.2	Städtebauliches Umfeld .....	5
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	6
3.4	Ver- und Entsorgung .....	6
3.5	Topographie.....	7
3.6	Altlasten .....	7
3.7	Bergbau .....	7
3.8	Denkmalschutz.....	7
3.9	Landschaftsökologischer Bestand.....	8
3.10	Gewässer .....	8
3.11	Schallschutz.....	8
3.12	Kampfmittel.....	8
4	Städtebauliche Konzeption.....	9
5	Planerische Festsetzungen .....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen .....	11
5.5	Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	11
6	Hinweise.....	11
6.1	Bodendenkmäler .....	11
6.2	Bodenlagernde Kampfmittel.....	12
7	Flächenbilanz .....	12

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Wetter (Ruhr) „Am Zechenweg“ hat zum Ziel, die gewerbliche Nutzung im Ortsteil Albringhausen im Stadtgebiet von Wetter (Ruhr) städtebaulich verträglich zu steuern und die gewerbliche Nutzung in Ihrem Bestand zu sichern und landschaftsverträglich einzubinden.

Nachdem die bereits seit dem 19. Jahrhundert in Albringhausen betriebene Zeche Neuwülfingsburg im Jahr 1967 geschlossen wurde, fand ab 1969 eine Umnutzung des Geländes und der Betriebsgebäude durch den Steinbruchbetrieb Külpmann statt. Im Laufe der letzten Jahrzehnte sind Flächen und Bauten immer wieder geänderten gewerblichen Nutzungen zugeführt worden. Die Vorhaben wurden planungsrechtlich u. a. auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB als sonstige Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Eine ganzheitliche Überplanung der planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Fläche hat bis dato nicht stattgefunden.

Die Genehmigung des Steinbruchs nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) ist am 12.01.2015 abgelaufen. Nach der endgültigen Aufgabe des Steinbruchbetriebs Külpmann gilt es, eindeutige planerische Vorgaben für die Steuerung der zukünftigen gewerblichen Entwicklung im Geltungsbereich zu schaffen und einen Ausgleich der unterschiedlichen Nutzungsinteressen zu erreichen.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Wetter (Ruhr) vom 15.05.2012 wurde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 66 "Am Zechenweg" für die Fläche des ehemaligen Steinbruchbetriebs eingeleitet.

### **1.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Am Zechenweg“ wird im Normalverfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB oder einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind nicht gegeben.

Zur Ermittlung von Planungsgrundlagen sowie zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgende Gutachten erstellt:

- Umweltbericht im Rahmen der Umweltprüfung
- Artenschutzprüfung (1. Stufe)
- Gutachten zur Einwirkungsrelevanz des Bergbaus.

Ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 66 aus dem Januar 2016 liegt vom Büro TAC – Technische Akustik (Grevenbroich) bereits vor.

Mit diesem Verfahrensschritt erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet „Am Zechenweg“ umfasst eine Fläche von ca. 1,88 ha und liegt im Westen des Stadtgebietes Wetter (Ruhr) westlich der Ortslage Albringhausen im oberen Elbschebachtal. Die Nord-Süd Ausdehnung des Gebiets beträgt ca. 190 m, in Ost-West-Richtung werden etwa 210 m gemessen.

Im Norden bildet der eigentliche Steinbruch die Grenze des Gebiets. Die Abgrabungsfläche des Steinbruchs liegt außerhalb des Plangebietes. Im Westen grenzt es an die Wohnbebauung des Erlenwegs. Südlich lässt sich die Grenze durch den Verlauf des Elbschebachs definieren, während in westlicher Lage der Zechenweg als Abgrenzung dient. Zusätzlich grenzt der Planbereich westlich direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Overbeck“.

Das Gebiet umfasst dementsprechend in der Gemarkung Esborn, Flur Nr. 6 die Flurstücke 240, 611, 286, 380, 381, 530, 641 und 642.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der rechtskräftige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereiche“ dar. Der im Nordosten angrenzende Böllberg ist als „Waldbereich“ mit der Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung gekennzeichnet.

### **2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im seit dem 23.05.2006 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) ist der größte Teil der Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Einzig der östliche Lagerplatz mit Angrenzung an die Wohnbauflächen des Ortsteils Albringhausen ist als Fläche für die Landwirtschaft eingezeichnet.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zufolge sollen die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist der künftige Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.3 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## **2.4 Fachplanungen**

Der rechtskräftige Landschaftsplan des Ennepe-Ruhr-Kreises für den Raum Witten, Wetter, Herdecke (rechtskräftig seit dem 04.01.1985) setzt die im Nordosten und Südosten an das Plangebiet grenzenden Flächen als Landschaftsschutzgebiet fest (Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.18 – Bommerholz/Elbschebach/Böllberg/Brunsborg in Witten-Vormholz, Wetter-Wengern und Wetter-Albringhausen und Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.23 – Brasberg/Höstreichberg/Nockenbach/Elbsche/Teimbecke/Lindenbecke/Stollenbach/Schlehubuscher Berg in Wetter-Wengern, Wetter-Esborn, Wetter-Sandberg, Wetter-Oberwengern, Wetter-Voßhöfen, Wetter-Albringhausen und Wetter-Grundschtel).

Die Landschaftsschutzgebiete sind durch ausgedehnte Waldbereiche mit Bachtälern (z.B. das Elbschebachtal), Feuchtgebieten und angrenzenden Acker- und Grünflächen gekennzeichnet. Die Festsetzungen als Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere der Waldflächen mit Immissionsschutzfunktion und der naturnahen, teilweise natürlich mäandrierenden Bachläufe als wertvolle Lebensräume. Als Entwicklungsziel ist in diesen Gebieten die Erhaltung der natürlichen Landschaftselemente und der vielfältig strukturierten Landschaft mit ihrer speziellen Erholungsfunktion festgesetzt.

## **3 Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme**

### **3.1 Realnutzung und Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Produktion des Steinbruchbetriebes wurde im Jahr 2012 eingestellt. Seitdem wird das gesamte Gelände durch verschiedene gewerbliche Betriebe, u. a. aus dem handwerklichen Bereich, genutzt. Parkmöglichkeiten sind ebenfalls entlang des Straßenverlaufs des Zechenwegs gegeben.

Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz.

### **3.2 Städtebauliches Umfeld**

Entscheidend geprägt wurde das Plangebiet durch den seit 2012 stillgelegten Steinbruchbetrieb Külpmann, dessen Abbaugelände sich nordöstlich des Gebietes erstreckt. Östlich des Gebietes liegt zudem der Ortsteil Albringhausen, wo sich fast ausschließlich Wohnbebauung befindet. Die nächste Bebauung, die Wohnhäuser des Erlenwegs, sind von der östlichen Grenze des Plangebietes nur ca. 10 m entfernt.

Prägend ist außerdem der Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 57 „Am Overbeck“, das Misch- und Gewerbeflächen aufweist, von denen teilweise Lärmemissionen

ausgehen. Angesiedelt sind in diesem Gebiet verschiedene Handwerksbetriebe, Lager, ein Büro- und Wohngebäude sowie der alte Bahnhof Albringhausen, der derzeit als Gaststätte genutzt wird.

Das gesamte Planungsgebiet gliedert sich außerdem in den wertvollen Landschaftsraum des Böllbergs sowie des Elbschebachtals ein.

### **3.3 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Zechenweg, die nördlich von der Straße Am Overbeck abzweigt, welche wiederum südwestlich der Wohnsiedlung Albringhausen von der Albringhauser Straße abgeht. Durch diese beiden Straßen ist die Haupteerschließung der Fläche gegeben, sodass eine weitere Erschließung nicht geplant bzw. nicht erforderlich ist. Der Ortsteil Albringhausen lässt sich über die Albringhauser Straße zügig erreichen.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist der Zechenweg nicht direkt angeschlossen, die nächste Haltestelle befindet sich am Abzweig der Straße Am Overbeck von der Albringhauser Straße. Diese Haltestelle ist fußläufig in etwa zwei Minuten zu erreichen und wird von zwei Buslinien angefahren.

Eine überörtliche Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Albringhauser Straße, über die die Esborner Straße erreicht werden kann, die in nördlicher Richtung nach Wengern und in südlicher Richtung nach Silschede führt. Beachtet werden muss jedoch, dass die äußere Erschließung aufgrund der hohen Belastungen der Ortsdurchfahrt Albringhausen und der sensiblen Wohnbebauung in direkter Nähe zum Zechenweg durch Schwerlastverkehr als problematisch anzusehen ist. Hinzu kommt die geringe Straßenbreite an einigen Stellen in der Ortsdurchfahrt Albringhausen. Die Brücke, die westlich der Kreuzung Zechenweg – Am Overbeck über dem Bachlauf verläuft, lässt auch für PKW nur einen einspurigen Verkehr zu. Eine Erschließung durch Schwerlastverkehr ist in der näheren Umgebung des Plangebietes deshalb eingeschränkt möglich.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und damit über die bestehenden Trassen mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation versorgt. Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Kanalisation. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist für den derzeitigen Baubestand ausreichend dimensioniert. Ob weitere ver- und/oder entsorgungstechnische Maßnahmen erforderlich sind, wird im weiteren Verfahren geklärt.

### **3.5 Topographie**

Das Planungsgebiet ist fast komplett begradigt. Die Straße Zechenweg fällt nach Norden hin leicht ab, in südlicher Lage liegt sie deutlich höher als der östlich angrenzende Lagerplatz. Der Lagerplatz befindet sich in gleicher Höhenlage wie die gewerblich genutzten Gebäude, die ausschließlich im nördlichen Bereich des Gebietes errichtet wurden. Der östliche, ebenfalls als Lagerplatz genutzte Teil, wurde ebenso verebnet. Die Nutzung ist jedoch durch den nördlich anstehenden Steilhang, der sich an der gesamten Nord-Ost-Grenze des Gebietes erstreckt, eingeschränkt. Am Verlauf des Elbschebachs zeichnet sich das Gebiet zusätzlich durch eine Böschung aus, der Bachlauf liegt demnach ca. 3 bis 4 m tiefer als das Plangebiet. Der Bachlauf wird jedoch nur im östlichen Teil des Plangebietes an der Oberfläche geführt, dann verläuft der Elbschebach unterirdisch unter dem Plangebiet und tritt westlich des Plangebietes wieder an die Oberfläche.

Der Graben der alten Bahntrasse dient heute der natürlichen Entwässerung mehrerer Bachläufe, die zusammen in den Elbschebach münden. Genau wie der Elbschebach ist dieses Gewässer deutlich tiefer gelegen und um mehrere Meter in das Gelände eingeschnitten, so dass westlich des Zechenwegs eine Böschung abfällt.

### **3.6 Altlasten**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind deren Auswirkungen auf den Boden als Schutzgut als Belang des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzustellen. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß der Liste des Ennepe-Ruhr-Kreises die Altlastenverdachtsfläche Nr. 4609/0726. Eine Verdachtsflächenbewertung liegt nicht vor. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechendes Bodengutachten einzuholen.

### **3.7 Bergbau**

Das Plangebiet liegt gemäß des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Wetter (Ruhr) bis auf den äußersten nordwestlichen Rand auf Flächen, unter denen der Bergbau umging und in denen mit den Nachwirkungen des alten tagenahen Bergbaues zu rechnen ist. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird hier die Einwirkungsrelevanz des Bergbaus untersucht.

### **3.8 Denkmalschutz**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Zechenweg“ befindet sich kein eingetragenes Baudenkmal.

### **3.9 Landschaftsökologischer Bestand**

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und asphaltiert. Grünflächen sind dementsprechend nur an den Grenzen der Fläche in geringem Ausmaß vorhanden. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Böschungsflächen.

### **3.10 Gewässer**

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an das Fließgewässer Elbsche. Der Bach verläuft am Fuße der im Geltungsbereich liegenden Böschungsfläche.

### **3.11 Schallschutz**

Östlich des Gebietes liegt der Ortsteil Albringhausen mit der fast ausschließlichen Wohnnutzung. In diesem Zusammenhang wurde das Gebiet hinsichtlich des Gewerbelärms gutachterlich durch das Ingenieurbüro TAC Akustik aus Grevenbroich (Schalltechnisches Gutachten vom 06.01.2016) untersucht und Vorschläge für die Festsetzung der zulässigen Immissionskontingente gemacht. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass mit den gewählten Emissionskontingenten die zulässigen Immissionsrichtwerte an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten werden können.

Die zulässigen Emissionskontingente werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Somit ist die gewerbliche Nutzung mit den angegebenen Emissionskontingenten im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung gem. DIN 45691 in Bezug auf die Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht möglich.

### **3.12 Kampfmittel**

Laut Angaben der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, vom 13.04.2015 kann für das Plangebiet nach Luftbildauswertung eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund sind vor Erdeingriffen, z. B. bei Neubauten oder Veränderungen baulicher Anlagen, Sondierungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Die Anlage 1 TVV ist entsprechend anzuwenden. Die Maßnahmen sind mit dem Fachdienst Ordnung der Stadt Wetter (Ruhr) abzustimmen. Kostenträger der Sondierung ist der Verursacher bzw. der Eigentümer.

## **4 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Planung orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung. Die Bestandsgebäude werden damit planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden die Baugrenzen in leicht erweiterter Form festgelegt, um geringfügige bauliche Arrondierungen zuzulassen und im Falle einer Neubebauung effektiv nutzbare Gebäudekubaturen zu ermöglichen.

Zudem ist eine moderate Erweiterung der überbaubaren Flächen für die gewerbliche Nutzung im Plangebiet vorgesehen. Der zurzeit als Lagerplatz genutzte Teil im Süden des Zechenwegs wird ebenfalls durch die Festsetzung eines Baufensters mit Baugrenzen einer gewerblichen Bebauung zugänglich gemacht.

Die gewerbliche Baufläche des Geländes wird somit insgesamt um ca. 800 qm bebaubarer Fläche über den Bestand hinaus erweitert.

Der östliche Teil des Lagerplatzes soll renaturiert werden und wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, um somit eine Abstandsfläche zwischen der Wohnnutzung des Ortsteils Albringhausen und der gewerbliche Nutzung am Zechenweg zu etablieren.

## **5 Planerische Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes werden als Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt.

In den mit GE 1, GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Teilgebieten sind Anlagen der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 6.6.2007 unzulässig. Ausnahmen bilden Anlagen und vergleichbare Betriebe der Abstandsklasse VII, wenn durch besondere immissionsschützende Ausstattung oder Betriebsweisen bzw. Gutachten die Nachbarverträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird.

Für die Baugebiete GE 1 bis GE 3 wurden vom Ingenieurbüro TAC Akustik aus Grevenbroich die zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

In den Baugebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind somit Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006 (siehe Tabelle unten), weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Baugebiet	L <sub>EK</sub> in dB(A), Tag	L <sub>EK</sub> in dB(A), Nacht
GE 1	66	51
GE 2	64	49
GE 3	60	45

Die Einzelhandelsnutzung in den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ist nicht zulässig. Gemäß §1 Abs. 5 in Verbindung mit §1 Abs. 9 BauNVO wird im Gewerbegebiet die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll dazu führen, dass die verfügbaren Flächen an dem Gewerbestandort entsprechend dem Planungsziel für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe vorbehalten sind.

Ausnahmeweise zulässig sind in den Baugebieten GE 1, GE 2 und GE 3 die Verkaufsstellen als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Produktions- und Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsfläche 200 m<sup>2</sup>, max. jedoch 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreitet.

Weiterhin sind die Tankstellen ausgeschlossen, sofern es sich nicht um Betriebstankstellen handelt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, eine zusätzliche Verkehrsbelastung, die insbesondere mit der Wohnnutzung im Umfeld unverträglich wäre, zu vermeiden.

Auch die nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätten ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Dieser Ausschluss erfolgt aufgrund der Vorhaltung der verfügbaren Flächen für produzierendes, verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) jeweils als Höchstmaß sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl GRZ wird innerhalb der Baugebiete mit 0,8 als maximale Ausnutzung gemäß BauNVO festgesetzt. Damit können die Grundstücke zu 80 % überbaut und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung wirtschaftlich auskömmlich ausgenutzt werden. Dies entspricht den heute geltenden Obergrenzen des §17 BauNVO. Zudem ist eine maximale Geschossflächenzahl von 2,4 zulässig. Dies entspricht ebenfalls der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 Meter über der angegebenen Bezugshöhe zulässig. Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 – 155,00 m -0,3/ + 0,3 über NN, im Gewerbegebiet GE 3 – 180,00 m -0,3/ + 0,3 über NN. Die obere Bezugshöhe ist die Oberkante der baulichen Anlage.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Um die zukünftige bauliche Entwicklung zu steuern und eine Ausdehnung des gewerblichen Standortes zu vermeiden, sind die Baugrenzen eng um den baulichen Bestand gezogen worden, d. h. die Baugrenzen der GE-Gebiete orientieren sich an dem bereits vorhandenen baulichen Bestand mit geringfügigen Arrondierungen. Im Falle einer Neubebauung ermöglichen die geradlinigen Baufenster effektiv nutzbare Gebäudekubaturen. Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein weiteres ca. 680 qm großes Baufenster festgesetzt.

### **5.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Zechenweg. Diese wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auf die Festsetzung der inneren Erschließung wird im Bebauungsplan verzichtet.

### **5.5 Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für die Landwirtschaft als Puffer zwischen der naheliegenden Wohnbebauung und dem Gewerbestandort festgesetzt.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, 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 Wetter (Ruhr), der unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzu-

zeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## 6.2 Bodenlagernde Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Daher ist es nicht auszuschließen, dass der Boden im Plangebiet durch Kampfmittel belastet ist. Von Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Aus Gründen der Gefahrenabwehr sollen keine bodeneingreifenden Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie z. B. Neubau durchgeführt werden, bevor diese nicht durch ein Fachunternehmen bzw. einen Fachkundigen nach dem neuesten Stand der Technik auf Kampfmittel untersucht und ggf. geräumt wird. Vor Eingriffen in den Baugrund ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Auf die allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen.

## 7 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Planungsgebietes	ca. 20.680 m <sup>2</sup> ,
davon:	
Gewerbegebiete	ca. 13.582 m <sup>2</sup> (65,7 %)
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 6212 m <sup>2</sup> (30,0 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 886 m <sup>2</sup> (4,3 %)
Überbaubare Grundstücksfläche	2.325 m <sup>2</sup>