

STADT HATTINGEN

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 118
"Gewerbegebiet Beul II"
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

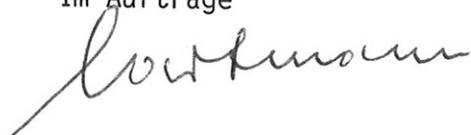
Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 118

"Gewerbegebiet Beul II"

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Hattingen, 30.01.1991

Der Stadtdirektor
Im Auftrage



STADT HATTINGEN

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 118 "Gewerbegebiet Beul II"

1. Anlaß der Planaufstellung

Im Stadtgebiet Hattingen besteht Bedarf für weitere Gewerbeflächen.

Der bislang von der Stadt eingeschlagene Weg der Ausweisung und Erschließung von Flächen für kleine und mittlere Betriebe hat sich als richtig erwiesen und soll weiter beschritten werden. Dieses Ziel, zusammen mit der angestrebten Fortentwicklung der historischen Altstadt, von Handels- und Dienstleistungsbereichen, der Naherholung und Freizeitnutzungen im Ruhrtal und südlichem Hügelland, führt zu einem gewissen Gegengewicht zur historisch bedingten Monostruktur als Stahlstandort infolge der vor 130 Jahren gegründeten Henrichshütte.

Aus diesen Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattingen beschlossen, eine bisherige Reservefläche für das inzwischen stillgelegte Gemeinschaftswerk Hattingen als Gewerbefläche zu nutzen. Für diese Fläche, die im Norden vom Gewerbegebiet Beul I, im Osten vom Betriebsgelände Orenstein & Koppel, im Süden von der Nierenhofer Straße und im Westen vom Beuler Wäldchen begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes soll die geordnete städtebauliche Entwicklung des künftigen "Gewerbegebietes Beul II" mit seiner Erschließung und Einbindung in die umgebende Landschaft sein.

2. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gelände als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizitätswerk - dargestellt. Der Bebauungsplan soll im wesentlichen Gewerbegebiete und Verkehrsflächen festsetzen. Im Parallelverfahren soll die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes von "Versorgungsfläche" in "gewerbliche Baufläche" durchgeführt werden. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im neuen Gewerbegebiet Beul II ist die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Betriebe etwa entsprechend Ludwigstal I vorgesehen; der Bereich östlich der geplanten Erschließungsstraße ist für O & K als Erweiterungsfläche interessant. Für die im Norden des neuen Gewerbegebietes angrenzenden Betriebe ist die Möglichkeit gegeben, sich nach Süden hin zu erweitern. Die Größe der zukünftigen Grundstücke wird sich aus dem Flächenbedarf der anzusiedelnden Firmen ergeben. Deshalb ist keine weitergehende Flächenaufteilung und keine kleinflächige Erschließungsplanung festgesetzt.

Alle Grundstücke werden als Gewerbegebiet (GE) mit bis zu drei Geschossen (III) ausgewiesen, wobei entsprechend § 17 der Bau-nutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschöß-flächenzahl von 2,0 nicht überschritten werden darf. In den Flächenteilen, die im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen liegen, sind bauliche Nutzungen später nur nach Einzelzustimmung der Versorgungsträger zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen wird hier durch entsprechende Festsetzungen im Plan eingeschränkt.

4. Erschließung

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rd. 17 ha, bei einer mittleren Breite von 350 m und einer Längenausdehnung von ca. 500m. Das Gelände steigt von Süden nach Norden von 75 auf 98 m über NN an.

Die Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsstraße, die von der Nierenhofer Straße gegenüber der Einmündung der Straße "Wildhagen" aus, etwa parallel zur Bahnstrecke, nach Norden führt und dort in einer Wendeplatte endet.

Ca. 100 m vor der Wendeplatte zweigt eine Stichstraße nach Nord-osten ab, so daß die hier gelegenen Flächen, u.a. auch Hill, später dann zusätzlich über Beul II erschlossen werden können. Zur Vermeidung von illegalen Zu- und Abfahrten ist das GE-Gebiet entlang der Nierenhofer Straße - L 924 - lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen.

Der vorhandene Verbindungsweg zwischen Nierenhofer Straße und der Straße "Am Beul" entlang dem Südwestrand des Gebietes bleibt als öffentlicher kombinierter Fuß-/Radweg erhalten. Der geplante Rad- und Wanderweg auf der stillgelegten Bahntrasse von Sprockhövel kommend wird somit Anschluß finden an den Leinpfad der Ruhr westlich des Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im erweiterten Einzugsbereich des zentralen ÖPNV-Verknüpfungspunktes Hattingen-Mitte (S-Bahn, Stadtbahn, ZOB). Die nächstliegenden ÖPNV-Bushaltestellen Lembeck (Linien 141, 331, 647) und Südring (Linien 141, 647) erschließen den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes tagential.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

- Landschaft, Boden, Wasser, Luft

Eine für den Planungsraum durchgeführte UVP kommt zu dem Ergebnis, daß auf der Fläche des künftigen Gewerbegebietes Beul II keine großflächigen schützenswerten Landschaftsbestandteile oder Biotope vorhanden sind, so daß Hinderungsgründe für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung nicht gegeben sind. Soweit keine wesentlich störenden Betriebe angesiedelt werden, kann durch die zu wählende Erschließungsführung, die Gliederung der Bauflächen und durch entsprechende Eingrünungen und Anpflanzungen sichergestellt werden, daß die im Untersuchungsgebiet vorhandenen kleineren Landschaftsbestandteile, wie begrünte Knicke, inselartige Baum- und Strauchgruppen etc. erhalten bleiben.

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes ist weitgehend durch intensive Nutzungen wie gewerbliche Bauflächen bzw. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und durch Ackerflächen geprägt. Die Ackerflächen nehmen den größten Flächenanteil ein, sie werden intensiv für Getreide- und Hackfruchtanbau genutzt. Auf die hiermit zusammenhängende bereits vorhandene Problematik wie hohe Düngergabe, intensive Anwendung von Bioziden, Gewässerbelastung, evtl. Anreicherung des Bodens mit Schwermetallen, Bodenerosion etc. sei hingewiesen. Diese Flächen sind als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nur von geringer oder ohne Bedeutung.

Die Ausstattung mit gliedernden und belebenden Elementen ist spärlich. Ein kleinräumiger Wechsel von Acker, Grünland, Gehölzen und anderen Landschaftselementen ist kaum vorhanden. Der Anteil an relativ naturnahen, wertvolleren Biotopen ist gering. Die Anzahl der Pflanzenarten des Untersuchungsgebietes ist nicht groß; vorhanden sind hauptsächlich ökologische Generalisten, die ein hohes Maß an Resistenz gegenüber störenden Einflüssen besitzen.

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. So werden bei Durchführung der Planungsmaßnahme im wesentlichen nur Flächen mit einer geringen Bedeutung betroffen. Der Konflikt ist somit bezogen auf den Gesamteingriffsort gering. Aus Sicht des Landschaftsschutzes, der Ökologie und des Boden- und Gewässerschutzes ist es bei entsprechenden Planungsfestsetzungen möglich, das Gebiet Beul II der beabsichtigten gewerblichen Nutzung zuzuführen. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu halten, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- optische Abschirmung des Gebietes durch ausreichend hohe und breite Gehölzpflanzungen vor allem zur Nierenhofer Straße hin,
- Bepflanzung der Baukörper,
- räumlich wirksame Anordnung der Straßen- und Grundstücksbepflanzung in Anlehnung an die Bewuchsstruktur der Umgebung,
- standortgerechte Gehölzartenwahl,
- Einbindung der Baukörper durch landschaftsgerechte Geländeausformung,
- Vermeidung von Geländeanschnitten und Erdmassenbewegungen großen Umfangs bzw. nachträgliche "weiche" Geländemodellierung nach Erstellung der Bauten, Vermeidung rein technisch bedingter, landschaftsuntypischer gerader Hanglinien,
- Erhaltung aller derzeit vorhandenen gliedernden und belebenden Landschaftselemente.

Die Einhaltung und Durchführung dieser Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt bzw. sind durch entsprechende Festsetzungen im Plan berücksichtigt worden.

- Altablagerungen

Im südlichen Teil des Plangebietes wurde eine Fläche nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung im Jahre 1976 mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt, der im Rahmen des Ausbaus der L 924/L 925 (Knoten Lembeck) anfiel. Die geforderten Rekultivierungsmaßnahmen sind ohne Beanstandungen Ende 1977 abgeschlossen und abgenommen worden.

Die Auffüllungsmaterialien konzentrieren sich im wesentlichen auf den südlichen Teilbereich, westlich der Nierenhofer Straße und nördlich des Fußweges.

Bei den im Jahre 1989 durchgeführten Untersuchungen wurden 30 Rammkernsondierungen bis zu einer max. Tiefe von 5 m niedergebracht. Hierbei wurden insgesamt 94 Proben gewonnen und im luftdicht verschließbaren Glasbehältern aufbewahrt. Von diesen Bodenproben wurden 2 Mischproben aus auffälligen Auffüllungsmaterialien hergestellt und anhand der Parameterliste des Landesamtes für Wasser- und Abfall, NW (Deponieklasse 2), untersucht. (Untersuchte Parameter: Arsen, Blei, Cadmium, Quecksilber, Nitrat, usw.)

Die Bodenuntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, daß die Grenzwerte der Deponieklasse 2 für 34 von 35 Parametern nicht überschritten werden. Für einen Parameter kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung. Der bei angestrebter Nutzung als Gewerbegebiet bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub kann auf einer Deponie (Klasse 2) abgelagert werden.

Weitere Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei den Bodenluftuntersuchungen wurde bei drei Proben ein fauliger Geruch, bei zwei weiteren Proben Teergeruch und bei einer Probe wurde eine 40 cm dicke Rußschicht festgestellt. An diesen sechs Bohrstellen wurden Bodenluftproben genommen und im Labor untersucht, (Untersuchte Parameter: Stickstoff, Methan, Kohlendioxid, Benzol, usw.).

Als Ergebnis wird festgestellt, daß die Konzentrationen überwiegend unterhalb der Nachweisgrenze liegen, bzw. Nachweis unbedenklicher Mengen, bei einer Bodenluftprobe überschreitet der Anteil von Methan die untere Explosionsgrenze, d. h. es kann im Gemisch mit Luft explodieren.

Beim Austritt an die Erdatmosphäre ist durch die bodennahe Luftzirkulation mit einem Verdünnungseffekt zu rechnen. Bei einer zukünftigen Bebauung in diesem Bereich ist jedoch zu berücksichtigen, daß es in Kellerräumen zur Anreicherung von Methan kommen kann. Deshalb sind hier Sicherungsmaßnahmen wie z. B. Auskoffnung, Bodenluftabsaugung, Oberflächenversiegelung durchzuführen.

6. Landschaftsökologische Begleituntersuchung

Für das Bebauungsplangebiet ist eine landschaftsökologische Begleituntersuchung für die in der UVP als besonders schützenswert erkannten Flächenanteile und ergänzend hierzu eine Berechnung der Kompensationsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet auf der Grundlage des Berechnungsverfahrens nach Adam/Nohl/Valentin durchgeführt werden.

Insgesamt bestimmen diese Untersuchungen die Art der landschaftspflegerischen Maßnahmen, die bei Eingriff in Natur und Landschaft im zukünftigen Gewerbegebiet durchzuführen sind. Dies sind in erster Linie Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beeinträchtigungen vermeiden oder mindern sollen oder die ggf. zum Ausgleich bzw. Ersatz nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen durchgeführt werden müssen:

a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Herstellung einer Randzone zum Beuler Wäldchen, die von Bebauung freizuhalten ist. Diese "Pufferzone" wird ökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen.
- Erhaltung zweier vorhandener inselartiger Baum- und Strauchgruppen innerhalb der künftigen Betriebsflächen.
- Vermeidung des Eindringens von Schadstoffen in den Boden.
- Weitestgehender Verzicht auf Versiegelung von Freiflächen, für fußläufige Bereiche, Radwege, Lagerflächen, und nur gelegentlich mit Kfz befahrene Flächen; stattdessen Verwendung wassergebundener Wegedecken oder wasserdurchlässiger Pflasterungen, soweit dies mit den Arbeitsprozessen der anzusiedelnden Betriebe vereinbar ist.
- Vermeidung großer Geländeaufschüttungen oder -absenkungen und Erdmassenbewegungen beim Bau der Betriebsgebäude, Stell- und Lagerflächen.
- Wiederherstellung der für die Bauarbeiten temporär in Anspruch genommenen Flächen und sachgerechte Lagerung des anfallenden Oberbodens sowie Wiederverwendung desselben nach Abschluß der Bauarbeiten.
- Schutz von Kronen-, Stamm- und Wurzelbereichen von Bäumen, die von den Bauarbeiten berührt werden, gemäß DIN 18920.
- Weitestmögliche Erhaltung der vorhandene Vegetationsstrukturen.

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Ausgleich eines ökologischen Wertedefizites von 14.400 Werteinheiten auf einer Fläche von rd. 4.800 qm außerhalb des Bebauungsplangebietes in Holthausen, entsprechend dem Anlageplan zum Bebauungsplan Nr. 118 "Gewerbegebiet Beul II" vom 05.03.1993.
- Pflanzung eines Waldmantels, eines Staudensaumes und eines Wiesenstreifens in der Pufferzone zum Beuler Wäldchen.
- Pflanzung von Baumreihen entlang der Hapterschließungsstraße.
- Pflanzung einer Baumreihe zur besseren optischen Abschirmung des geplanten Gewerbegebietes gegenüber der Nierenhofer Straße.

- Erhaltung und Erweiterung des bewachsenen Geländestreifens parallel zur Haupterschließungsstraße.
- Anlage von Sukzessionsflächen auf Abstands-, Verschnitt und Restflächen des Bebauungsplangebietes.
- Wiederherstellung der für die Baumaßnahme temporär beanspruchten Flächen: Initialsaat mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zur Unterstützung der Sukzession.
- Pflanzung von Einzelbäumen auf den Flächen für den ruhenden Verkehr und auch auf den Betriebsflächen.
- Einfriedung der Grundstücke durch Hecken.
- Weitestgehende Begrünung der Fassaden und Dächer.

7. Belange der Wasser- und Abfallwirtschaft

Die Entwässerung des Gewerbegebietes Beul II wird sichergestellt durch den Bau eines Sammlers, der den südlichen Teil der Gewerbefläche durchquert. Dieser Sammler wird die Entwässerung des Einzugsgebietes Südstadt sicherstellen und hierbei als Stauraumkanal mit Regenwasserentlastung zur Ruhr und gedrosseltem Abfluß zum vorhandenen Zulaufkanal zur Hauptkläranlage des Ruhrverbandes dienen.

In den geplanten Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes werden Mischwasserkanäle verlegt, die die gesamten Wässer aufnehmen und an den Hauptsammler abgeben.

Im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes wird kein Gewässer berührt. Aus diesem Grunde ist ein Gewässerausbau oder ein Gewässerschutz nicht erforderlich.

Die Haus- und Sperrmüllabfuhr wird von der Stadt Hattingen betrieben. Der Abfall wird zur Deponie Bredenscheid abgefahren. Eigentümer der Deponie ist der Ennepe-Ruhr-Kreis, sie wird vom KVR in Essen betrieben.

Im Bebauungsplan ist gewerbliche Bebauung vorgesehen. Inwieweit sich Gewerbe oder sonstige Betriebe mit Ableitung von besonderen Schmutzwässern ansiedeln werden, ist noch nicht bekannt. Die schadlose Beseitigung solcher evtl. anfallenden Abwässer wird im Rahmen der Genehmigung solcher Einzelvorhaben nach den wasserrechtlichen Bestimmungen geregelt.

Es können keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden. Einleitungen in das Kanalnetz müssen den einschlägigen Vorschriften, Richtlinien und Ortssatzungen entsprechen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum größten Teil in der zukünftigen Wasserschutzzone III. Die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe dürfen kein Wassergefährdungspotential in der Wasserschutzzone III darstellen. Überschwemmungsgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalwerten bzw. denkmalgeschützten baulichen oder sonstigen Anlagen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben wird eine Nutzungsänderung hervorgerufen. Im wesentlichen werden davon landwirtschaftliche Nutzflächen berührt.

Die in der Umweltverträglichkeitsprüfung und in der landschaftsökologischen Begleituntersuchung festgesetzten notwendigen Vermeidungs- und Minimierungs-, sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wurden zuvor bereits beschrieben.

11. Kosten

Für die Erschließungskosten werden veranschlagt:

Erschließungsstraßen mit Kanal	4.612.000,-- DM
Umgestaltung der Nierenhofer Straße mit neuer Rechtsabbiegespur, Linksabbiegespur, neuen Bordanlagen, Signalanlage, Markierungen usw.	755.000,-- DM
	<u>5.367.000,-- DM</u>
	=====

=====