

Stadt Wetter (Ruhr)

Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Vogelsanger Straße"

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Entwurf

Inhalt

1.	Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Bestehendes Planungsrecht	2
4.	Art der baulichen Nutzung	2
4.1	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	2
4.2	Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO / Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	3
5.	Maß der baulichen Nutzung	4
6.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
7.	Erschließung und ruhender Verkehr	5
8.	Grünordnung	6
9.	Immissionsschutz	8
10.	Ver- und Entsorgung	8
11.	Sonstige Belange	9
12.	Hinweise zur Realisierung / Kosten	9
13.	Flächenbilanz	10

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Wetter hat in seiner Sitzung am 10. Mai 1994 beschlossen, parallel zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen der Vogelsanger Straße und der Autobahn A 1 den Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Vogelsanger Straße" aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Randbereich des Stadtteils Volmarstein im Übergang zur freien Landschaft und grenzt im Norden an die Vogelsanger Straße und im Süden an die Autobahn A 1. Der überwiegende Teil besteht aus Acker-, Wiesen- und Weideflächen, die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Auswertung der aktuellen Gewerbeflächensituation im gesamten Gemeindegebiet.

Bis zum Jahr 2006 wurde hierbei ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Größenordnung von ca. 49 ha festgestellt. Eine Gegenüberstellung der Reserven im Gebietsentwicklungsplan mit den freien Reserven im Flächennutzungsplan hat ergeben, daß ein Fehlbedarf von ca. 32,5 ha gewerblicher Bauflächen besteht.

Mit der Entwicklung des "Gewerbegebiets Vogelsanger Straße" kann dieses Defizit merklich verringert werden.

Das Plangebiet verfügt aufgrund des geplanten Anschlusses der L 807 Kohlenbahn an die Autobahn A 1 und der hoch einzuschätzenden Lagegunst in der Region Hagen, Gevelsberg, Schwelm und Wetter über gute Standortqualitäten.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen ergibt sich die Zielsetzung, wirtschaftsförderungspolitisch erwünschte Nutzergruppen auf diesen Standort zu lenken und gleichzeitig einen städtebaulichen Qualitätsanspruch zu realisieren, der über dem Niveau konventioneller Gewerbegebiete liegt.

Als Nutzergruppen dieses Gebietes lassen sich folgende Betriebsarten mit unterschiedlichen, spezifischen Anforderungen definieren:

- kleine und mittlere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, insbesondere der Branchen Metallverarbeitung, Maschinenbau, Elektrotechnik sowie größere Handwerksbetriebe,
- Betriebe mit einem hohen Anteil dienstleistungsbezogener Tätigkeiten.

Dementsprechend werden im Bebauungsplan zwei Nutzungsbereiche abgegrenzt:

- Nutzungsbereich GE¹ für vornehmlich dienstleistungsbezogene Betriebe im nördlichen Bereich als verträgliche Übergangsnutzung zum geplanten Wohngebiet nördlich der Vogelsanger Straße.
- Nutzungsbereich GE² für das produzierende Gewerbe und Handwerk im südlichen Plangebiet parallel zur A 1 aufgrund der relativen Unempfindlichkeit gegenüber den schalltechnisch nicht abschirmbaren Restimmissionen der Autobahn und des Abstandes von ca. 250 bis 300 m zur geplanten Wohnbebauung nördlich der Vogelsanger Straße.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von der Vogelsanger Straße und einer Waldfläche und im Süden von der Autobahn A 1 begrenzt. Die westliche Plangebietsgrenze wird durch einen Bachlauf gebildet. Die Flächen zwischen diesem Bachlauf und dem Wirtschaftsweg Am Stork sind Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes und werden zum Ausgleich des Eingriffs i.S. von § 4 Landschaftsgesetz in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Sie werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für die Fläche zwischen der Vogelsanger Straße und der Autobahn A 1 ist ein Gebietsentwicklungsplanänderungsverfahren mit dem Ziel durchgeführt worden, einen Industrie- und Gewerbeansiedlungsbereich darzustellen. Mit Erlaß vom 22. September 1993 hat das Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft diese Gebietsentwicklungsplanänderung genehmigt.

Dementsprechend hat der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) in seiner Sitzung am 10. Mai 1994 die Einleitung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen der Vogelsanger Straße und der Autobahn A 1 beschlossen. Im Parallelverfahren wird für den Planbereich der Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Vogelsanger Straße" aufgestellt.

Als Grundlage für den Entwurf dient ein bereits erstellter Rahmenplan, dessen Aussagen zur Bau-, Nutzungs-, Erschließungs- und Grünstruktur in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden¹.

4. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden gemäß der unter Punkt 1 erläuterten Zielkonzeption und der Nutzung der angrenzenden Bereiche entwickelt.

¹ Planquadrat Dortmund: Rahmenplan "Vogelsanger Straße" Wetter/Ruhr 1994.

4.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes werden als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Flächen des Hofes Schölling im Westen des Plangebiets und die Einzelbebauung im Nordwesten, die als Dorf- bzw. Mischgebiet festgesetzt werden (siehe unten). Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes zwischen dem Gewerbegebiet und der nördlich der Vogelsanger Straße angrenzenden und zu schützenden Wohnbereiche, wird eine Gliederung des Gewerbegebietes in Anlehnung an die Abstandsliste zum RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 vorgenommen. Mit Hilfe dieser Liste werden die Mindestabstände zwischen Betriebsarten und den schutzwürdigen Wohnbereichen festgelegt. Durch die damit für bestimmte Betriebsarten vorgegebenen und einzuhaltenden Abstände ist davon auszugehen, daß Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Betriebe in den umliegenden Wohngebieten reduziert bzw. ausgeschlossen werden, so daß der Immissionsschutz damit weitgehend sichergestellt ist.

Im Plangebiet werden im nördlichen, direkt an die Vogelsanger Straße und die im Norden geplante Wohnbebauung angrenzenden Bereich die Abstandsklassen I-VI ausgeschlossen, wobei die Betriebe der Abstandsklasse VI gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig sind, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Für den südlichen, zwischen dem innergebietlichen Grünzug und der Autobahn A 1 gelegenen Bereich, werden die Abstandsklassen I-V ausgeschlossen. Betriebe der Abstandsklasse V sind ebenfalls unter der o.g. Voraussetzung ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für den Fall des Zusammenwirkens mehrerer Emissionsquellen auf ein zu schützendes Objekt.

Weiterhin sind in den Gewerbegebieten GE¹ und GE² gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben wird die eingangs aufgezeigte Zielsetzung, dieses Gebiet als hochwertigen Gewerbestandort für das verarbeitende Gewerbe und das Dienstleistungsgewerbe (vornehmlich produktionsorientierte Dienstleistungen) zu entwickeln, gesichert. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist darüber hinaus auch aufgrund der Siedlungsrandlage stadtentwicklungspolitisch nicht erwünscht; hier steht die Stärkung der vorhandenen, zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund.

4.2 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO / Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die Hofstelle Schölling wurde nicht als Gewerbegebiet überplant, sondern als Dorfgebiet im Bestand gesichert. Die Festsetzung als Dorfgebiet berücksichtigt die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung, eröffnet aber auch die Unterbringung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen entsprechend den Zulässigkeiten gemäß § 5 (2) BauNVO. Diese Entwicklungsmöglichkeit wird auch durch hinreichend große, überbaubare Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet.

Das direkt östlich des Weges Am Stork gelegene Einzelgebäude wurde durch Festsetzung eines Mischgebietes planungsrechtlich gesichert. Über die derzeitige Wohnnutzung hinaus sind damit auch Umnutzungen nach den Zulässigkeiten gemäß § 6 (2) BauNVO möglich.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch

- die Grundflächenzahl,
- die Geschosflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE¹- Gebiet abweichend von der nach § 17 (1) BauNVO möglichen Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete mit 0,6 festgesetzt. Damit wird das Ziel verfolgt, die Versiegelung des Plangebietsteils durch Überbauung zu beschränken und die Möglichkeit für ein vernetztes Grünsystem zu schaffen. Die wirtschaftliche und sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke wird hierdurch jedoch nicht unzumutbar eingeschränkt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird bei zweigeschossigen Baukörpern auf 8,00 m und bei II-III-geschossigen Baukörpern auf 12,00 m begrenzt. Dadurch ist bei unterschiedlichen Geschosshöhen und Geländeverläufen ein gleichmäßiger Höhenverlauf der Gebäude gewährleistet. Die Zahl der Vollgeschosse wurde im GE¹-Gebiet für die zum Straßenraum ausgerichteten Gebäude auf II-III und für den rückwärtigen Grundstücksbereich auf maximal II festgesetzt. Durch die höhere Straßenrandbebauung wird ein städtebaulich eindeutig ablesbarer Straßenraum geschaffen. Diese Festsetzung dient gleichzeitig der Sicherung der Zielsetzung, in diesem Abschnitt des Gewerbegebiets in erster Linie Betriebe mit einem hohen Anteil dienstleistungsbezogener Tätigkeiten anzusiedeln. Die Festsetzung der Geschossigkeit zielt hier im Straßenrandbereich auf eine primäre Büronutzung ab.

Im GE² Gebiet beträgt die maximale Zahl der Geschosse einheitlich II. Hier wurde aufgrund der größeren Anzahl der möglichen Betriebsarten auf eine weitere Differenzierung verzichtet.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verfolgt die Umsetzung des im Rahmenplan aufgezeigten städtebaulichen Konzepts. Zur Betonung des Straßenraumes wird der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie einheitlich auf 5,0 m festgesetzt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Geschosse auf II - III ergibt sich somit eine eindeutige Straßenrandbebauung. Nach Norden zeichnet die vordere Baugrenze

den Verlauf der Vogelsanger Straße nach, so daß auch hier eine stadträumliche Kante entlang dieser Straße entsteht. Die überbaubaren Flächen zwischen den Stichstraßen werden U-förmig festgesetzt, d.h. die rückwärtigen Grundstücksflächen werden von der Überbauung ausgenommen.

Diese privaten, von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind im Zusammenhang mit dem Grünordnungskonzept, das eine intensive Be- und Durchgrünung des Gebietes vorsieht, zu betrachten. Die nach Norden gerichteten, privaten Grünzäsuren bilden zusammen mit dem in Ost- Westrichtung verlaufenden Grünzug ein fingerartiges Grünsystem, welches das Baugebiet gestalterisch und funktional gliedert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich die Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich aufgrund der notwendigen Abstandsfläche zur A 1 (40 m) und im nördlichen und östlichen Bereich zur Vogelsanger Straße (20 m).

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist in direktem Zusammenhang mit dem geplanten Anschluß der L 807 Kohlenbahn an die A 1 östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu sehen. Durch diesen Anschluß erhöht sich die verkehrsfunktionale Bedeutung und damit auch das Verkehrsaufkommen der L 807 Vogelsanger Straße deutlich. Hieraus ergibt sich als wesentliche Randbedingung, daß die Vogelsanger Straße durchgängig anbaufrei geführt wird und die Anbindungsmöglichkeiten begrenzt sind. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Landesstraßenbauamt Hagen reduziert sich die Anbindungsmöglichkeit des Plangebietes auf den vorhandenen Einmündungsbereich der "Vogelsanger Straße" und der Straße "An der Kohlenbahn", der im Zuge der Gewerbegebietserschließung zu einem Kreuzungsbereich mit Abbiegespuren oder zu einem Kreisverkehr ausgebaut wird. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ermöglichen die Realisierung beider Alternativen.

Ausgehend von diesem Kreuzungsbereich erfolgt die Erschließung des Gebietes in Form einer zweiseitigen Ost-West-Achse. Diese Erschließungsform wurde gewählt, um hier unter Ausnutzung der natürlichen Geländesituation (Senkenbereich) eine großzügige Grünfläche zu schaffen, die sowohl als stadtgestalterisches Element, als auch als Ausgleichsmaßnahme mit der Möglichkeit zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers dient.

Der nördliche Bereich wird über drei angehängte, nach Norden gerichtete Stichstraßen, die in einer Wendeanlage enden, erschlossen. Die Stichstraßen gliedern den Bereich in Grundstückseinheiten mit einer Tiefe von ca. 70 m. Die Grundstückseinheiten sind mit einem vorgeschlagenen Grundstücksraster (ca. 3000 qm pro Grundstück) unterlegt, wobei einzelne Grundstücke bei Bedarf auch zusammengelegt werden können. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Einheiten.

Der ruhende Verkehr soll sowohl auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, als auch im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Die Dimensionierung der Straßenräume von 10,75 m für die Ost-West-Erschließung und 15,00 m für die Stichstraßen ermöglicht eine sinnvolle Anordnung der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum (doppelseitiges Parken in den Stichstraßen und einseitiges Parken in der Ost-West gerichteten Straße) und die Anlage von Fußwegen. Die Wendeanlagen der beiden östlichen Stichstraßen sind jeweils durch einen Fuß- und Radweg der im Westen am Einmündungsbereich Stevelinger Straße/Vogelsanger Straße endet, verbunden. Dadurch ergibt sich eine gute fußläufige Erreichbarkeit in Bezug auf das nördlich gelegene Wohngebiet.

Im gesamten Verlauf der "Vogelsanger Straße" und im Eingangsbereich des Gewerbegebietes wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, da die Vogelsanger Straße durchgängig anbaufrei geführt wird und Zufahrten in diesem Bereich zu einer erheblichen Behinderung des Verkehrsablaufs führen würden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg Auf Schölling, der im Süden parallel zur A 1 verläuft, wird im Bereich des Gewerbegebiets aufgehoben und entsiegelt (Ausgleichsmaßnahme). Der verbleibende westliche Abschnitt des Wirtschaftsweges wird über eine neue, ca. 80 m lange Verbindung mit der Haupteerschließungsstraße des Gewerbegebiets verbunden.

Die Verkehrsfläche im Westen des Plangebiets (Am Stork) wird in ihrer derzeitigen Dimensionierung übernommen; dieser Straßenzug dient auch weiterhin nur als Wirtschaftsweg und zur Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

8. Grünordnung

Der Planbereich ist zur Zeit durch die Hofanlage Schölling mit ihren hofnahen, landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Westlich des Wirtschaftsweges Am Stork schließt ein Landschaftsschutzgebiet an, das als Ausgleichsfläche für den durch das Gewerbegebiet und das Wohngebiet nördlich der Vogelsanger Straße (Bebauungsplan Nr.49) entstehenden Eingriff, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen wird.

Die wertvollen Vegetationsstrukturen, insbesondere die Gehölzbestände im Bereich der Hofanlage bleiben erhalten. Gleichzeitig berücksichtigt der Bebauungsplan die topographischen Verhältnisse und schafft unter Ausnutzung des natürlichen Senkenbereichs in Verbindung mit den fingerartigen, privaten Grünflächen ein vernetztes Grünsystem. Der zentrale Grünzug im Senkenbereich dient dabei neben der Funktion als Ausgleichsfläche und städtebauliches Gliederungselement auch der Ableitung und Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden, unverschmutzten Regenwassers.

Zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und dem hieraus resultierenden Kompensationsbedarf wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt². Da das Gewerbegebiet und das direkt nördlich angrenzende Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 49) in räumlichen Zusammenhang stehen und beide Gebiete zeitgleich realisiert werden sollen, wurde eine zusammenfassende Flächenbilanzierung erstellt. Eine gemeinsame Bewertung ergibt sich auch aus der Notwendigkeit, daß im räumlichen Geltungsbereich diese Bebauungsplanes die Kompensationsmaßnahmen für das Wohngebiet überwiegend mit abgedeckt werden. Insgesamt werden in diesem Bebauungsplan ca. 8,7 ha, entsprechend 35% des gesamten Plangebiets als Fläche i.S. des Landschaftsschutzes festgesetzt. Damit kann eine weitestgehende Kompensation des durch beide Bebauungspläne (Nr. 48 und Nr. 49) verursachten Eingriffs erreicht werden. In der Gesamtbilanzierung erreicht die Planung beider Gebiete 379 Bewertungspunkte gegenüber 399 Bewertungspunkten der Bestandssituation. Dies entspricht einem Kompensationsgrad von 95%, womit die Belange des Landschaftsschutzes eine weitestgehende Berücksichtigung gefunden haben.

Als wesentliche Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs werden festgesetzt:³

- Anlage einer Feuchtwiese,
- Aufforstung eines standortgerechten Eichen-Buchenwaldes,
- Offenlegung eines vorrohrten Wasserlaufes mit entsprechender Uferausbildung,
- Umwandlung einer Fettwiese in Magergrünland,
- Ersatz eines Fichtenmischwaldes durch standortgerechte Gehölze.

Darüber hinaus werden innerhalb des Gewerbegebietes umfangreiche Anpflanzungen in den Randbereichen, im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen vorgenommen.

Trotz dieser umfangreichen Maßnahmen kann der Ausgleich auf der Grundlage der Bewertungssystematik des Grünordnungsplanes nicht vollständig hergestellt werden. Der Grünordnungsplan enthält daher eine Ersatzmaßnahme (Feldgehölz auf 0,8 ha) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Diese Ersatzmaßnahme ist nach Abwägung der landschaftspflegerischen Belange jedoch nicht in den Bebauungsplan übernommen worden, da bereits innerhalb des Bebauungsplanes umfangreiche Anstrengungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft enthalten sind, die zu der oben angeführten Kompensation von 95% geführt haben:

- Gegenüber der Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes wurde die gewerbliche Baufläche im westlichen (Am Stork) und nördlichen (südlich der Waldfläche) Bereich zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft deutlich zurückgenommen.
- Innerhalb des Gewerbegebietes wird die gewerblich verwertbare Fläche mit der Schaffung einer 1,2 ha großen Feuchtwiese weiter eingeschränkt. Bei Nichtbeachtung dieses 405 x 30 m breiten Grünzugs und der dann einfacheren Erschließungsmöglichkeit wäre eine Erhöhung der gewerblichen Nettobauflächen um ca. 1,5 ha möglich.

² Planungsgruppe freiraum; Grünordnungsplan zu den Bebauungsplänen Nr.48 "Gewerbegebiet Vogel-sanger Straße" und Nr.49 "Auf Steveling", April 1995

³ Die Maßnahmen sind in dem in der Anlage beigefügten Grünordnungsplan ausführlich beschrieben.

In die Abwägung ist das primäre stadtentwicklungspolitische Ziel, an diesem Standort ein Gewerbegebiet zu entwickeln, mit entsprechender Gewichtung einzustellen. Unter dieser Prämisse stellen die getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen das Abwägungsergebnis zwischen den wirtschaftlichen Belangen und den Belangen von Natur und Landschaft dar.

9. Immissionsschutz

Nördlich und westlich des Plangebietes verläuft die Vogelsanger Straße und südlich die A 1. Von beiden Verkehrsanlagen gehen erhebliche Verkehrslärmemissionen aus. Zur Ermittlung der Immissionen im Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt⁴. Da in dem Gewerbegebiet gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO Büro- oder vergleichbare Nutzungen allgemein zulässig und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässig sind, müssen für diese Nutzungen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Im Zuge des 6-spurigen Ausbaus der A 1 werden im Bereich des geplanten Gewerbegebiets aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Schutzwalles (h = 1,00 m ü. Höhe des Wirtschaftsweges 'Auf Schölling') mit aufgesetzter Lärmschutzwand (h = variabel) durchgeführt. Diese Wall-Wandkombination steigt westlich von ca. 1,60 m über Geländeniveau auf ca. 5,00 m bis zum Überführungsbauwerk der Vogelsanger Straße über die A 1 im Osten des Plangebiets an.

Trotz dieser aktiven Schutzmaßnahmen ist eine hinreichende Abschirmung des Gewerbegebiets nicht gegeben, so daß auch passive Schutzmaßnahmen einbezogen werden müssen.

Auf der Grundlage der vorliegenden, schalltechnischen Untersuchung werden daher die Bereiche gekennzeichnet, an deren resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile besondere Anforderungen zu stellen sind. Dieses resultierende Schalldämmmaß liegt zwischen 45 und 35 dB für Wohnungen und 40 und 30 dB für Büros.

10. Ver- und Entsorgung

Nach der bereits vorliegenden tiefbautechnischen Fachplanung ist vorgesehen, das gesamte Gebiet in Richtung Gevelsberg zu entwässern. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser soll in den zentralen öffentlichen Grünzug geleitet werden. Das nicht versickerte Regenwasser wird dann über einen vorhandenen Bachlauf in westlicher Richtung aus dem Gebiet geführt.

⁴ Akustikberatung Peutz: Schalltechnische Untersuchung zum Rahmenplan "Vogelsanger Straße" der Stadt Wetter vom 18.04.94.

Die Versorgung des Gebiets mit Energie und Wasser kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden.

11. Sonstige Belange

Bodendenkmalpflege

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung berührt. Falls bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen sollten, sind diese der Stadt Wetter oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte, die in der Denkmalliste der Stadt Wetter enthalten sind. Es ist auch nicht erkennbar, daß sonstige denkmalpflegerische Belange durch den Bebauungsplan berührt werden.

Wasserrecht

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein verrohrter Bachlauf, der offengelegt und renaturiert werden soll. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren nach §31(1) Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Belange der Straßenbaulastträger

Die Belange der Straßenbaulastträger sind im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Zur Autobahn A 1 wurde der erforderliche bauliche Abstand von 40,0 m eingehalten. Im Bereich der rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzung nur als Lager- und Stellplatz zulässig.
- Der erforderliche bauliche Abstand von 20,0 m zur freien Strecke der L 809 wird eingehalten; zusätzlich ist hier ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.
- Auf die Nichtzulässigkeit von Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 1 und der L 807 bzw. K 15 ansprechen können, wird textlich hingewiesen.

12. Hinweise zur Realisierung / Kosten

Die Fläche des geplanten Gewerbegebiets ist insgesamt im Besitz der WestGkA - Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH. Die Stadt Wetter/Ruhr beabsichtigt über einen Erschließungsvertrag die WestGkA mit der Erschließung des Gebiets zu beauftragen.