**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48
der Stadt Wetter (Ruhr)**

„Gewerbegebiet Vogelsanger Straße“

**Begründung
*Entwurf***

Stand: Juli 2003

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgebiet	3
1.1	Anlass für die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans und Zielsetzung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 und des Änderungsbereichs	4
1.3	Vorhandene Grundstücksnutzung im Änderungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
1.4	Landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Bestand	4
2	Übergeordnete und sonstige Planung	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
2.3	Belange des Denkmalschutzes	5
3	Planerische Festsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	8
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4	Äußere und innere Erschließung	8
3.5	Ver- und Entsorgung	9
3.6	Grünordnung	9
3.7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
3.8	Schallschutz	9
4	Kosten	10
5	Flächenbilanz	10

1 Planungsgebiet

1.1 Anlass für die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans und Zielsetzung

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 A1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Vogelsanger Straße“ war die Feststellung eines Bedarfs an gewerblichen Bauflächen von ca. 49 ha bis zum Jahr 2006. Die Gegenüberstellung der Reserven im Gebietsentwicklungsplan mit den freien Reserven im Flächennutzungsplan ergab, dass ein Fehlbedarf von ca. 32,5 ha an Gewerbeflächen bestand. Dieser Fehlentwicklung galt es mit der Ausweisung des „Gewerbegebietes Vogelsanger Straße“ – auch Schöllinger Feld – entgegen zu wirken. Dementsprechend ist der Bebauungsplan Nr.48 „Gewerbegebiet Vogelsanger Straße“ aufgestellt und am 29.02.1996 in Kraft getreten.

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 48 war es wirtschaftsförderungspolitisch erwünschte Nutzergruppen auf diesen Standort zu lenken und gleichzeitig einen städtebaulichen Qualitätsanspruch zu realisieren, der über dem Niveau konventioneller Gewerbegebiete liegt. Dementsprechend wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 eine Gliederung des Gewerbegebietes vorgenommen:

- Die Gewerbefläche GE 1, dient vornehmlich dienstleistungsbezogene Betriebe im nördlichen Bereich, als verträgliche Übergangsnutzung zum geplanten Wohngebiet nördlich der Vogelsanger Straße.
- Die Gewerbefläche GE 2, soll dem produzierenden Gewerbe und Handwerk im südlichen Bereich parallel zur A 1 vorbehalten sein, da diese eine relative 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 besitzen.

Die Ansiedlung allein von wirtschaftsförderungspolitisch erwünschten Nutzergruppen unter völligem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird mittlerweile, u.a auch aufgrund nicht erfolgter Förderung der Maßnahme durch Landesmittel, nicht mehr als striktes stadtentwicklungspolitisches Ziel für die Besetzung des „Gewerbegebietes Vogelsanger Straße“ gesehen. Die grundsätzliche Ausrichtung auf dienstleistungsbezogenes sowie produzierendes Gewerbe mit hoher städtebaulicher Qualität wird beibehalten. Eine Öffnung des Gewerbegebietes für zentrenschädigenden sowie großflächigen Einzelhandel ist im weiteren nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der unzureichenden Nahversorgung in den Ortsteilen Schmandbruch und Teilbereichen von Grundschöttel sowie Volmarstein wird jedoch die Ansiedlung eines Nahversorgers aus dem Bereich Lebensmittel als eine gewollte und notwendige Ergänzung an diesem Standort angesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird somit notwendig, um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Eingangsbereich des Gewerbegebietes Vogelsanger Straße planungsrechtlich und räumlich klar begrenzt zu sichern. Planungsrechtlich zulässig ist im Bereich der 1. Änderung ein Einzelhandelsbetrieb beschränkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (< 700 m² Verkaufsfläche). Eine Einschränkung bezüglich großflächigem Einzelhandel sowie Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Einzelhandelserslass NRW vom 20.06.1996 bleibt auch für den Änderungsbereich bestehen, um eine Gefährdung der städtebaulichen Entwicklung des Kernbereichs Alt-Wetter sowie des Ortskerns Volmarstein auszuschließen.

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 ist es , die allgemein nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässige gewerbliche Einzelhandelsnutzung, die im gesamten Bebauungsplangebiet Nr.48 ausgeschlossen ist, im Änderungsbereich beschränkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente zuzulassen, um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen und so die Grundversorgung der Ortsteile zu sichern.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 und des Änderungsbereichs

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 48 wird im Norden und Osten von der Vogelsanger Straße und einer Waldfläche, im Süden von der Autobahn A1 begrenzt. Die westliche Plangebietsgrenze wird durch einen Bachlauf gebildet.

Der Planungsraum des Bebauungsplans Nr. 48 umfasst eine Fläche von ca. 25 ha. Die Verkehrerschließung erfolgt über die Vogelsanger Straße. Ein Anschluss an die Autobahn A1 ist durch den Autobahnanschluss im Bereich der Straße An der Kohlenbahn in unmittelbarer Nähe gegeben.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 bezieht sich auf eine ca. 6000 m² große Fläche im Südosten des Plangebiets – südwestlich des Kreisels Vogelsanger Straße. Der Änderungsbereich wird nördlich durch die Straße Am Schöllinger Feld, östlich durch die Vogelsanger Straße, südlich durch die Autobahn A 1 und westlich durch das gewerblich als Tankstelle genutzte Grundstück begrenzt.

Der heute rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 48 setzt für die von der Änderung betroffenen Fläche gewerbliche Nutzung fest. Laut textlicher Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.3 Vorhandene Grundstücksnutzung im Änderungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Änderungsbereich ist Teil der gewerblich als Tankstelle genutzten Grundstücksfläche und ist vom zukünftigen Betreiber des Einzelhandelsbetriebes zu erwerben.

1.4 Landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Bestand

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.48 hat keinerlei Auswirkungen auf die landschaftsökologische bzw. landschaftsästhetische Situation, da sich die Nutzung hier faktisch nicht ändern wird.

2 Übergeordnete und sonstige Planung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 weist die Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzung aus. Diese Ausweisung entspricht der im Bebauungsplan Nr.48 realisierten bzw. beabsichtigten Nutzung. Der Bereich der 1. Änderung liegt in der für gewerbliche und industrielle Nutzung ausgewiesenen Fläche.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.48 ist am 26.02.1996 rechtskräftig geworden. Für die Fläche des 1. Änderungsbereiches ist Gewerbefläche dargestellt, was der beabsichtigten Änderung nicht entgegen steht.

2.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Änderungsbereich befindet sich kein Gebäude, das unter Denkmalschutz steht.

3 Planerische Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Vogelsanger Straße“ werden die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Flächen des Hofes Schölling im Westen des Plangebietes und die Einzelbebauung im Nordwesten, die als Dorf- bzw. Mischgebiet festgesetzt sind. Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes zwischen dem Gewerbegebiet und der nördlich der Vogelsanger Straße angrenzenden und zu schützenden Wohnbereiche, wurde eine Gliederung des Gewerbegebietes in Anlehnung an die Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW (21.03.1990) vorgenommen. Mit Hilfe der 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 nordöstlichen Bereich, der direkt an die Vogelsanger Straße und die im Norden vorhandene Wohnbebauung angrenzt 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 eben-

falls unter den o.g. Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für den Fall des Zusammenwirkens mehrerer Emissionsquellen auf ein zu schützendes Objekt.

Weiterhin sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gemäß §1 (5) i.V. m (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment unzulässig. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird im Schwerpunkt die Zielsetzung verfolgt, dieses Gebiet als hochwertigen Gewerbebestandort für das verarbeitende Gewerbe und das Dienstleistungsgewerbe (vornehmlich produktionsorientierte Dienstleistungen) zu entwickeln.

Die wesentliche Änderung gegenüber der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 48 ist, dass innerhalb des Änderungsbereiches GE 3 Einzelhandelsbetriebe mit nachstehend aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche bis 700 m² Verkaufsfläche zulässig sind:

- Lebensmittel, Getränke

Unzulässig sind weiterhin gem. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Für den Änderungsbereich im Gewerbegebiet „Vogelsanger Straße“ sind somit Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die in ihrem Kernsortiment bezogen auf die konkrete Einzelhandelssituation der Stadt Wetter (Ruhr) als zentrenrelevant einzustufende Sortimentsgruppen führen. Dies sind im Einzelnen (Aufzählung ist abschließend):

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby-, Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
 - Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto/Optik,
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren/Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Drogerie, Kosmetik Haushaltswaren
- sowie
- Teppiche (ohne Teppichboden)
 - Blumen
 - Campingartikel
 - Fahrräder und Zubehör, Mofas
 - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

Zur Abgrenzung der Sortimente wird der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996, Anlage 1 Teil A und Teil B herangezogen.

Die Sortimentsgruppe Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, die im Einzelhandelserlass als nahversorgungs- (ggf. auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen gelten, sind im konkreten Fall bezogen auf die bestehende Einzelhandelssituation in den Ortsteilzentren und im Innenstadtbereich Alt-Wetters als zentrenrelevant anzusehen. Im weiteren werden Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsgruppen, die im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 38 vom 20 Juni 1996) Anlage B in der Regel als zentrenrelevant aufgeführt werden, ausgeschlossen. Grundsätzlich stellt diese Festsetzung auf das Kernsortiment der Einzelhandelsbe-

triebe ab. Die oben aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente sind im Randsortiment bis einem Anteil von maximal 10 % an der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Der Ausschluss aller Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt im Hinblick auf die grundsätzlich verfolgte Zielsetzung, das Gewerbegebietes Schöllinger Feld vor allem dem produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe vorzubehalten. Einzige Ausnahme gilt hier der Ansiedlung eines Lebensmittlers zur Schließung der nachgewiesenen Nahversorgungslücke in den Ortsteilen Grundschöttel, Schmandbruch und Teilbereichen Volmarsteins.

Die Strukturuntersuchung *Einzelhandel Wetter (Ruhr)* der Econ-Consult GmbH von 1996¹, die bis heute eine Grundlage für die Einzelhandels- und Stadtentwicklungspolitik der Stadt Wetter (Ruhr) ist, hat einen Bedarf in erster Linie im Warengruppenbereich des kurzfristigen Bedarfsgütersektors im Lebensmittelbereich insbesondere im Ortsteil Grundschöttel festgestellt, der bis heute nicht gedeckt werden konnte.

Dagegen stellt auch das Einzelhandelsgutachten darauf ab, dass kleinteilige als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment den Kernbereich von Alt-Wetter stärken soll, der momentan durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vor allem aus dem kurz- und mittelfristigen Warengruppenbereich mit eingeschränkter Sortimentsbreite geprägt wird. Bezogen auf den Änderungsbereich und mit Hinblick auf die derzeitige Einzelhandelssituation von Wetter (Ruhr) sind die oben genannten Sortimentsgruppen, so auch Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren – die auch in den Kernbereichen zur Angebotsvielfalt beitragen - im Kernsortiment ausgeschlossen .

Das Gewerbegebiet Vogelsanger Straße bzw. „Schöllinger Feld“ wird somit nur stark eingeschränkt für eine Einzelhandelsnutzung geöffnet. Die grundsätzliche Zielsetzung, d.h. im Schwerpunkt verarbeitendes und Dienstleistungsgewerbe anzusiedeln, wird weiterhin gestützt.

Insgesamt ist der Standort aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sicherlich als suboptimal für die Ansiedlung eines Nahversorgers zu sehen, da es sich hier um eine Siedlungsrandlage handelt und der Standort vorrangig von autokundenorientiertem Einzelhandel besetzt wird. Aus Sicht der Versorgung der Stadtteile ist die Ansiedlung eines Lebensmittlers unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit in diesem Bereich jedoch zu befürworten, da die Grundversorgung in Volmarstein wie in Schmandbruch und Grundschöttel unzureichend ist.

Im Gewerbegebiet GE 3 sind im weiteren gewerbliche Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I – V des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen vom 2. April 1998 (MBI. NW S. 744/SMBI. NW. 283) unzulässig. Ausnahmsweise können die unter der laufenden Nummern 79 - 153 der Abstandsklasse V gem. Abstandserlass NRW 1998 aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Immissionen so begrenzt werden, dass sie die von allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Immissionen nicht überschreiten.

Die restlichen Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und gemäß der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste zu bepflanzen (siehe auch Nr. 3.6).

¹ Strukturuntersuchung Einzelhandel Wetter (Ruhr), Im Auftrag der Stadt Wetter (Ruhr), Econ-Consult – Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Beratungsgesellschaft mbH & Co. KG, Köln, Mai 1996

3.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §16 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im GE1-Gebiet wird abweichend von der nach §17 (1) BauNVO möglichen Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiet 0,6 festgesetzt, um die Versiegelung des Plangebietes mit Überbauung zu beschränken und die Möglichkeit für ein vernetztes Grünsystem zu schaffen.

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.

im GE 2 Gebiet beträgt die maximale Zahl der Geschosse einheitlich II.

Im Bereich der Änderung GE 3 ist in Anlehnung an die bestehende Festsetzung eine Geschossigkeit von II bzw. eine Traufhöhe von 8 m mit der Höhe der Erschließungsstraße als unterem Bezugspunkt festgesetzt. Die nach § 17 (1) BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,4.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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).

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde im Bereich der 1. Änderung beibehalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist die südliche Fläche des Änderungsbereiches zur Autobahn von Bebauung freizuhalten. Auf der gekennzeichneten Fläche ist nur eine Nutzung als Lager- und Stellplatz zulässig.

3.4 Äußere und innere Erschließung

Das Gewerbegebiet wird durch die Vogelsanger Straße und die Straße An der Kohlenbahn sowie die Anschlussstelle Wetter (Ruhr) an die A 1 gut an das örtliche wie überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch diesen Anschluss hat sich aber auch die verkehrsfunktionale Bedeutung und damit das Verkehrsaufkommen der Vogelsanger Straße erhöht. Hieraus ergibt sich, dass die Vogelsanger Straße durchgängig anbaufrei geführt wird und die Anbindungsmöglichkeiten begrenzt sind. Das Gewerbegebiet wird durch einen leistungsfähigen Kreislauf an die Vogelsanger Straße angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Schleife von der mehrere Stiche in nördliche Richtung in das Gebiet führen. 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.

Auf das Grundstück im Bereich der 1. Änderung gelangt man über die Straße Schöllinger Feld über eine vorhandene Zufahrt der Tankstelle.

Aufgrund der vorgesehenen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und der hiermit zusammenhängenden An- und Abfahrten der Autokunden (mehrfacher Parkplatzumschlag pro Tag), wird eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Nahbereich des Standortes insbesondere auf der Vogelsanger Straße auftreten. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraße und des vorhandenen Kreisels besteht die Möglichkeit des direkten Abflusses des Zielverkehrs in allen Richtungen. Im Bereich der Vogelsanger Straße und Auf der Kohlenbahn aber auch bezüglich der kleinteiligen Wohngebiete in der Umgebung wird somit keine wesentliche zusätzliche verkehrliche Beeinträchtigung zu befürchten sein. Im Eingangsbereich weist die Erschließungsstraße Schöllinger Feld eine ausreichende Breite von 14 m auf, um Linksabbiegern hier ausreichend Aufstellfläche anzubieten. Der Verkehrsfluss dürfte somit ungestört bleiben.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind auf dem Privatgrundstück Stellplätze für den Kundenverkehr zu installieren.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Gebiet wird in Richtung Gevelsberg entwässert. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser wird in den zentralen öffentlichen Grünzug geleitet. Das nicht versickerte Regenwasser wird über den vorhandenen Bachlauf in westliche Richtung aus dem Gebiet geführt.

Durch die 1. Änderung ergeben sich hier keine Veränderungen.

3.6 Grünordnung

Der zwischen der Erschließungsschleife verstandortete zentrale Grünzug im Senkenbereich dient in seiner Funktion als Ausgleichsfläche und städtebauliches Gliederungselement als auch der Ableitung und Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden, unverschmutzten Regenwassers. Innerhalb des Gewerbegebietes sind darüber hinaus umfangreiche Anpflanzungen in den Randbereichen, im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen vorgenommen worden bzw. vorgesehen.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan angegebenen Artenlisten sind im 1. Änderungsbereich beibehalten worden.

3.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 ergibt sich keine Veränderung der Bewertung der Eingriffsintensität, da es sich hier nur um eine geringfügige Änderung der Art der Nutzung handelt und die Festsetzung der überbaubaren Flächen beibehalten werden bzw. keine zusätzlicher Versiegelung erfolgt.

3.8 Schallschutz

Angrenzend, entlang des Plangebietes verläuft die Vogelsanger Straße und die Autobahn A1. Von beiden Verkehrsanlagen gehen erhebliche Verkehrslärmemissionen aus. Zur Ermittlung der Immissi-

onen im Plangebiet wurde daher 1994 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Da in dem Gewerbegebiet gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO Büro- oder vergleichbare Nutzungen allgemein zulässig und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber gem. § 8 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässig sind, müssen für diese Nutzungen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Im Zuge des Ausbaus der A1 wurden im Bereich des Gewerbegebietes aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Schutzwalles mit aufgesetzter Lärmschutzwand durchgeführt. Trotz dieses aktiven Lärmschutzes ist eine hinreichende Abschirmung des Gewerbegebietes nicht gegeben, so dass auch passiver Schallschutz einbezogen werden muss.

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

Durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keinerlei Änderungen bezüglich der Anforderungen an den Schallschutz zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die im Bebauungsplan Nr. 48 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Schallschutzmaßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Im Änderungsbereich ist somit das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile für Wohnungen bei 40 dB (A) und für Büros bei 35 dB (A) anzusetzen.

4 Kosten

Die Fläche des Gewerbegebietes wurde insgesamt durch die WestGkA - Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH entwickelt und realisiert. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten, da die geplanten Baumaßnahmen privat finanziert werden.

5 Flächenbilanz

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „ Gewerbegebiet Voglesanger Straße“ umfasst ca. 6000 m². Davon entfallen

ca. 4220 m² auf gewerbliche Baufläche,

ca. 1200 m² auf Lager – und Stellplatzfläche sowie

ca. 580 m² auf Fläche zur Bepflanzung als Bestandteil der privaten Gewerbefläche.

etter (Ruhr), 11.072003

Im Auftrag