

in der Offenkasse
von 05.03.03
zu
- 04.04.03

**Bebauungsplan Nr. 53
der Stadt Wetter (Ruhr)
„Knorr Bremse“**

**Begründung
Entwurf**

Stand: Februar 2003

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planungsgebiet**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 1.2 Historische Entwicklung

- 2 Planungserfordernis**
 - 2.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
 - 2.2 Ziele des Bebauungsplanes
 - 2.3 Umweltbericht

- 3 Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme**
 - 3.1 Planungsrechtliche Situationen
 - 3.2 Eigentumsverhältnisse
 - 3.3 Topographie
 - 3.4 Altlasten
 - 3.5 Landschaftsökologische Beschreibung der vorhandenen Vegetation
 - 3.6 Lärmimmissionen

- 4 Übergeordnete Planungen und Belange des Denkmalschutzes**
 - 4.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 4.4 Belange des Denkmalschutzes

- 5 Planerische Festsetzungen**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Äußere und innere Erschließung
 - 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.4 Energie- und Wasserversorgung
 - 5.5 Abwasserentsorgung
 - 5.6 Landschaftsentwicklung und Grüngestaltung
 - 5.7 Kompensationsmaßnahmen
 - 5.8 Lärmschutz
 - 5.8.1 Schutz vor Gewerbelärm
 - 5.8.2 Schutz vor Verkehrslärm

Inhaltsverzeichnis

- 6 Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung**
 - 6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen und Arbeitsplätzen**
 - 6.3 Auswirkungen auf den Verkehr**
 - 6.4 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen**
 - 6.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

- 7 Kosten- und Finanzierungsübersicht**

- 8 Bodenordnerische Maßnahmen**

- 9 Flächenbilanz**

1 Planungsgebiet

Die Stadt Wetter (Ruhr) als ein Mittelzentrum in der südlichen Ballungsrandzone des Ruhrgebietes hat seit Jahren mit einer stetigen funktionellen Schwächung ihrer Industrie- und Gewerbestandorte zu kämpfen. Im Jahr 1996 hat die Knorr Bremse AG, München beschlossen, das Stahlwerk an der Vogelsanger Straße in Wetter-Volmarstein zu schließen. Somit steht die Stadt Wetter erneut vor der Situation städtebaulich und stadtwirtschaftlich akzeptable Nutzungsmöglichkeiten für eine weitere große altindustrielle Brachfläche in ihrem Stadtgebiet zu finden.

Das Plangebiet mit dem Gelände des Stahlwerkes Volmarstein liegt in der Ortslage Schmandbruch an der südlichen Stadtgrenze von der Stadt Wetter zur Stadt Hagen im Stadtteil Volmarstein. Schmandbruch wurde als typischer Arbeitervorort durch die Entwicklung des Stahlwerkes geprägt und hat sich um diesen Kern als Wohn- und Gewerbestandort mit nur wenigen infrastrukturellen Einrichtungen entwickelt.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Eingang der Ortslage Schmandbruch und umfasst das ehemalige Betriebsgelände und weitere südlich und östlich davon gelegene Areale.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen von der Autobahn A 1 sowie von Waldflächen begrenzt. Im Süden schließt sich eine Misch-/Wohnnutzung an, im Osten arrondiert das ehemalige Betriebswohngebiet jenseits der Vogelsanger Straße den Planbereich.

Der Planungsraum umfasst eine Fläche von 19,97 ha. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Vogelsanger Straße und über die geplante Erschließung über das Werksgelände. Bis zum Jahre 2001 wurde das Planungsgebiet geprägt von den brachgefallenen Hallen entlang der Vogelsanger Straße, den Hallen auf dem Werksgelände und der weitläufigen Deponie, deren Gelände stark nach Westen hin abfällt. Mittlerweile sind die Hallen niedergelegt und das Gelände befindet sich in der Sanierung. Die östlichen Straßenrandbereiche der Vogelsanger Straße sind ungeordnet.

Hier findet man Flächen, die ehemals als Parkplätze benutzt wurden, Brachflächen und mehrere städtebaulich dominante gründerzeitliche Villen.

Das städtebauliche Umfeld des Planungsgebietes besteht im Norden und Osten aus rein gewerblichen Nutzungen. Südlich des Gebietes befindet sich der Ortskern von Wetter-Schmandbruch.

1.2 Historische Entwicklung

Im Jahre 1845 gründete Caspar Dietrich Wupper eine kleine Schlüsselgießerei in Volmarstein. Die Manufaktur wurde mit den Jahren erweitert und neben Schlüssel und Schlossteilen produzierte man Werkzeuge und Scheren. Im Zuge der Industrialisierung wurde die Fertigung mit Dampfturbinen betrieben und im Einzugsbereich der Fabrik entstand eine Werksiedlung für die Arbeiter. Im Jahre 1912 übernahm Walter Penninghaus als Teilhaber den Betrieb. In den nächsten Jahren stellte die Firma Achslager für Eisenbahnfahrzeuge her und arbeitete zusammen mit der Knorr Bremse AG in Berlin-Lichtenberg. 1938 schied Penninghaus aus dem Unternehmen aus, das nun von der Knorr Bremse AG übernommen wurde.

Produktionserweiterungen erforderten die Expansion der Betriebsfläche, die sich weiter nach Westen auf den Schlackenablagerungen des Gießereibetriebes ausbreitete. Das Unternehmen beschäftigte in seiner Blütezeit nach dem 2. Weltkrieg bis zu 1.200 Mitarbeiter. Ab 1982 setzte eine deutliche rezessive Entwicklung ein, die im Jahre 1995 zu dem Beschluss führte, den Standort Volmarstein aufzugeben. Das Stahlwerk wurde am 28.02.1996 geschlossen.

1.3 Realnutzung

Das Areal des ehemaligen Stahlwerkes Volmarstein mit seinen mehreren großen Hallenkomplexen lag lange Jahre größtenteils brach. Bei den Hallen handelte es sich um ehemals industriell genutzte Fabrikgebäude, ein Teil der Gebäude industriellen Ursprunges steht unter Denkmalschutz.

Zwei Hallensolitäre im Zentrum des Werkskomplexes werden zur Zeit von gewerblichen Betrieben genutzt. Die gründerzeitliche Fabrikantenvilla an der

Vogelsanger Straße 42 und das ehemalige Verwaltungsgebäude, Vogelsanger Straße 50 wurden bereits renoviert und zu Bürozwecken umgenutzt.

Der südlich an das ehemalige Stahlwerk angrenzende bebaute Bereich wird zu Wohn- und Mischzwecken genutzt. Die Bebauung östlich der Vogelsanger Straße wird von kleineren gewerblichen Betrieben und gründerzeitlichen Wohngebäuden geprägt, im rückwärtigen Bereich befinden sich Mehrfamilienhäuser des sozialen Wohnungsbaues.

2 Planungserfordernis

2.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Jahre 1995 war absehbar, dass die Knorr Bremse AG München beabsichtigt, ihr Stahlwerk Volmarstein zu schließen und das Grundstück zu veräußern. Bei einer Gesamtgröße von 14 ha Betriebsgelände war es unabdingbar, Überlegungen für eine Folgenutzung einzuleiten und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen abzuwehren. Aus diesem Grunde fasste der Rat der Stadt Wetter in seiner Sitzung am 14.11.1995 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 53 „Knorr Bremse“ aufzustellen. Mit Beschluss vom 13.03.1997 wurde der sich bisher auf die 14 ha Betriebsfläche beschränkende Geltungsbereich auf insgesamt 19,97 ha erweitert, um auch die angrenzenden Wohn-/Mischbereiche städtebaulich mitzuerfassen, zu ordnen und evtl. auftretende Immissionskonflikte durch gewerbliche Folgenutzungen planerisch zu bewältigen. Um unerwünschten Entwicklungen im Erweiterungsbereich vorzubeugen, fasste hier der Rat der Stadt Wetter in seiner Sitzung am 16.12.1997 den Beschluss der Veränderungssperre als Satzung gemäß § 16 BauGB. Eine Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre um ein Jahr erfolgte am 01.07.1999.

2.2 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 53 „Knorr Bremse“ ist es zum einen, die Flächen des ehemaligen Stahlwerkes städtebaulich neu zu ordnen und für gewerbliche Nutzungen zu sichern, wobei unerwünschte Nachfolgenutzungen auf dem Betriebsgelände vermieden werden sollen.

Zum anderen gilt es, die ehemals vom Stahlwerk geprägte Ortseingangssituation des Ortsteils Schmandbruch in seiner Gesamtheit zu erfassen und gleichfalls städtebaulich zu ordnen.

Das Beieinander von gewerblicher und Wohn-/Mischnutzung muss planungsrechtlich abgesichert werden, wobei das Auftreten von potentiellen Immissionen aufgrund der gewerblichen Nutzungen beachtet und planerisch bewältigt werden muss.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, die ehemals als Deponie genutzte Fläche im Westen des Plangebietes nach einer Sanierung als Grünfläche für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

2.3 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 nach Prüfung nicht erforderlich. Der Bebauungsplan „Knorr-Bremse“ mit seiner zulässigen Grundfläche von 19,97 ha liegt knapp unter dem Prüfwert (unterer Schwellenwert) von 20.000 m² nach Nr. 18.7 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, so dass für diesen Bebauungsplan keine Vorprüfung bzw. UVP durchgeführt werden muss. Ein Umweltbericht entfällt. Erforderlich ist die Aufstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes, der Anlage der Begründung ist. Zum Verständnis der Inhalte des Landschaftspflegerischen Begleitplanes werden diese in den Kapiteln 3.5 (Bestandsaufnahme), 5.6 und 5.7 (Planerische Festsetzungen) und 6.5 (Auswirkungen der Planung) zusammenfassend dargestellt.

3 Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme

3.1 Planungsrechtliche Situationen

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Knorr Bremse“ wurden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Im Jahre 1998 hat der Grundstücksfonds des Landes Nordrhein-Westfalen ca. 14 ha Fläche des ehemaligen Stahlwerkes angekauft. Treuhänderischer Entwicklungsträger für die Durchführung der Erschließung einschließlich der Erschließungsplanung ist die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen.

Die Eigentumsverhältnisse im übrigen Bereich des Bebauungsplanes sind sehr heterogen. Während sich die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Vogelsanger Straße im Besitz des Ennepe-Ruhr-Kreises befinden und Teile der Flächen östlich der Vogelsanger Straße noch im Besitz der Knorr Bremse sind, ist im übrigen Bereich des Planungsgebietes eine Mischung verschiedenster Eigentümer zu verzeichnen. Die große Waldfläche südlich des Betriebsgeländes befindet sich ebenfalls im Besitz des Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen.

3.3 Topographie

Die Topographie im Planungsgebiet ist unterschiedlich. Das Betriebsgelände befindet sich aufgrund seiner Anschüttungen auf einem Plateau in einer Niveauhöhe von ca. 235 m ü.NN. Im Bereich der Deponie fällt das Gelände stark nach Westen ab und erreicht am Fuß der Autobahn seinen Tiefpunkt mit ca. 205 m bis 210 m ü.NN. Die übrige Bebauung in den Mischgebieten hat sich an die topographischen Verhältnisse angepasst.

3.4 Altlasten

Nach der vorliegenden Gefährdungsabschätzung durch die Firma GeoConsult, Bochum, kann die Situation im Bereich des ehemaligen Werksgeländes wie folgt zusammenfassend dargestellt werden:

Bodenaufbau

Das gesamte Gelände wird von einer anthropogenen Auffüllung abgedeckt, die im östlichen Randbereich, an der Vogelsanger Straße, wenige Dezimeter und im westlichen Randbereich (Deponie) Schichtstärken zwischen 25 und 30 m aufweist. Im Wesentlichen handelt es sich bei den aufgefüllten Materialien um Reststoffe des Gießereibetriebes (z.B. Gießereialtsande). Unterhalb der Auffüllung stehen in geringer

Mächtigkeit quartäre Sedimente (im Wesentlichen Schluff) an, die von Festgestein (Schluff/Tonsteine) unterlagert werden.

Wasser

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist unterhalb der aufgefüllten Materialien, im gewachsenen Boden, angetroffen worden. Über den gesamten Beobachtungszeitraum von mehr als einem Jahr lag die Grundwasseroberfläche jeweils mehr als 1,8 m unterhalb der Auffüllungsbasis, sodass eine Durchströmung des aufgefüllten Materials nicht erkennbar ist. Im Gegensatz hierzu kann im Bereich der Deponie ungehindert Niederschlagswasser eindringen, sodass über den Sickerwasserpfad ein Austrag von Schadstoffen in den tieferliegenden Untergrund und ins Grundwasser stattfindet.

Bodenbelastung

In dem überbauten Werksbereich fallen insbesondere organische Schadstoffe wie z.B. polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe – PAK- als Hauptkontaminanten auf. Im Gegensatz hierzu sind im Bereich der Werksdeponie im wesentlichen anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) relevant.

Im Werksbereich sind bei der aktuellen Situation (Versiegelungen durch Fahrstraßen, Überbauung etc.) keine akuten Gefahrensituationen erkennbar. Bei Aufbereitung des Untergrundes werden jedoch verschiedene Teilbereiche freigelegt, sodass dann eine Kontaktgefährdung nicht auszuschließen ist, der mit geeigneten Maßnahmen begegnet werden muss.

Im Deponiebereich existieren keine Versiegelungen o. ä.. Zusätzlich ist hier zu beachten, dass die deutlichen Verunreinigungen im wesentlichen an feinkörnige Materialien (Stäube/Sande) gebunden sind und hier eine Gefährdung durch den direkten Kontakt mit dem belasteten Material nicht ausgeschlossen werden kann.

Diesem Gefährdungsszenario sowie der Verschleppung von Schadstoffen mit Sickerwasser ist mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

Bodenluftbelastungen

Die ausgeführten Bodenluftuntersuchungen sind insgesamt unauffällig. Lediglich aus der Gruppe der leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe – LHKW – sind lokal Spuren an Tetrachlorethan nachzuweisen. Für die Gefährdungsabschätzung sind alle nachgewiesenen Gehalte nicht relevant.

Wasserbelastungen

Im Grundwasser und z.T. auch in dem südwestlich gelegenen Oberflächengewässer Berger Bach sind Belastungen, im wesentlichen durch organische Schadstoffe, nachgewiesen. Wesentliche Ursache ist – da eine horizontale Durchströmung des Deponiematerials nicht erfolgt – der Eintrag von Niederschlagswässern in den Auffüllungskörper, wobei Schadstoffe gelöst und mit dem Sickerwasser ins Grundwasser bzw. in das Oberflächengewässer transportiert werden.

Geplante/begonnene Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen

Die auf dem überbauten Werksgelände vorhandenen Gebäude sind gereinigt und von Schadstoffen (schwermetallhaltige Stäube/Asbest) befreit worden, der Abbruch der Gebäude ist mittlerweile abgeschlossen. Der unterirdische Abbruch läuft zur Zeit.

Nach dem erfolgten oberirdischen Abbruch sieht die unterirdische Aufbereitung des überbauten Werksgeländes vor, kontaminierte Bereiche aufzunehmen und einer geeigneten Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Die entstandenen Gruben werden mit praktisch unbelastetem Material verfüllt, und es wird ein tragfähiger Baugrund geschaffen.

Für den Deponiekörper sind die Planungen zum ordnungsgemäßen Abschluss der Deponie abgeschlossen, und die vorgesehenen Abdichtungsarbeiten sind im Jahre 2001 begonnen worden. Vorgesehen ist eine komplette Abdichtung des heute erkennbaren Deponiekörpers mit einer Kunststoffdichtungsbahn aus PEHD.

3.5 **Landschaftsökologische Beschreibung der vorhandenen Vegetation**

Die Fläche des ehemaligen Stahlwerkplateaus

Das Plateau, auf dem die ehemaligen Produktionsstätten der Knorr-Bremse AG stehen bzw. standen, ist größtenteils durch Werkhallen, Verkehrs- und Lagerflächen versiegelt. Lediglich in Randbereichen sind kleinere Holzgruppen, Wiesen oder Staudenflächen vorhanden. Die ökologisch interessantesten Bestände findet man auf den südlich der Werksgebäude liegenden Flächen.

Der Böschungsbereich der ehemaligen Werksdeponie

Die bewachsenen Böschungen der ehemaligen Abraumhalde lassen sich in zwei Teilbereiche untergliedern. Der nordwestlich gelegene, offene Hang, ist fast ausschließlich mit jungen Birken bestockt. Auf den übrigen Böschungen hat sich eine für steinig-schlackiges Abraummaterial typische Hochstaudenflur ausgebildet.

Das Plateau der ehemaligen Werksdeponie

Das Plateau der Abraumhalde, dass sich zwischen den Haldenböschungen und den ehemaligen Werkshallen erstreckt, weist nur eine lückige Pflanzendecke auf. Hier konnte sich aufgrund des Werkbetriebes die Vegetation nicht so ungestört entwickeln wie auf den Böschungen. Die nachgewiesenen Pflanzenarten entsprechen denen, die auch in den Böschungsbereichen angesprochen wurden. Aus dem veränderten Deckungsgrad der einzelnen Arten kann jedoch, zumindest für Teilbereiche des Plateaus, von einer stärkeren Vernetzung des Substrates ausgegangen werden. Das Vorkommen von feuchtigkeitsliebenden Pflanzen und Pflanzen der Flutfluren weist auf die heterogene Zusammensetzung der Abraumhalde hin.

Die Waldflächen westlich der Werksdeponie und die nördliche Grenze der Halde

Die Waldflächen, die westlich an den Deponiekörper angrenzen, bzw. die nördliche Grenze der Halde darstellen, scheinen von den Bodenveränderungen nicht, oder nur unwesentlich beeinflusst worden sein. Hier findet man einen relativ artenreichen, älteren Laubwald, auch die Strauchschicht ist artenreich.

Ehemaliger Garten im Bereich der Fabrikantenvilla

Vor allem im nördlichen Abschnitt des Gartens der ehemaligen Fabrikantenvilla sind alte und schützenswerte Gehölzbestände vorhanden.

Landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen Autobahn und Werksgelände

Die Ackerfläche, die sich im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes zwischen Autobahn und Werksgelände erstreckt, unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr. An den Übergängen zu den südlich gelegenen Gehölzbeständen haben sich ruderales Staudenfluren ausgebildet.

Siedlungsgrün der Mischbebauung

Die Grünstrukturen des südlich und östlich gelegenen Mischgebietes sind durch Gärten der Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie durch die Grünflächen der Wohnanlagen geprägt. Ökologisch höherwertige Gehölzstrukturen, wie Hecken oder Gehölzgruppen sind vor allem in den Randbereichen der Wohnanlagen vorzufinden. Die privaten Gärten sind aus ökologischen Gesichtspunkten überwiegend als strukturarm einzustufen, vereinzelt sind jedoch ältere Baumbestände vorhanden.

Die am nördlichen Rand des Mischgebietes liegende Brachfläche weist umfangreiche Gehölzbestände, Ziersträucher und eine Hochstaudenflur auf. Diese Fläche ist auch zum Teil mit Bauschutt verunreinigt.

Waldflächen südlich der ehemaligen Werksdeponie

Südlich der ehemaligen Werksdeponie stockt ein Buchen- Eichen- Wald. Neben den Hauptholzarten der Rotbuche und Traubeneiche besteht die Baumschicht aus Stieleiche, Eberesche und Weisbirke. Neben diesen charakteristischen Gehölzen des Buch- Eichen- Waldes stocken noch Weide und Vogelkirsche auf dem Areal. In der Strauchschicht dominiert als typischer Vertreter dieser Waldgesellschaft die Stechpalme.

Eine ausführliche Charakterisierung des Untersuchungsraumes, in der auch die Parameter Klima, Boden und Luft angesprochen werden, befindet sich im landschaftsökologischen Begleitplan, der Anlage zur Begründung ist.

3.6 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur stark frequentierten Autobahn A 1 und liegt an der als Kreisstraße K 15 klassifizierten Vogelsanger Straße. Es war daher im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zur Verkehrslärmbelastung zu prüfen, ob die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Das Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes Anforderungen an die Schalldämmung von Außenfassaden gestellt werden müssen. Die erforderlichen, im Bebauungsplan festgesetzten Schalldämmmaßnahmen werden im Kapitel 5.9.2 begründet.

Neben der Verkehrslärmuntersuchung war es auch notwendig, für die Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplangebiet eine schalltechnische Untersuchung zu Gewerbelärmemissionen durchzuführen. Das Gutachten zur „Dimensionierung zulässiger Gewerbelärmimmissionsgrößen“ kommt zu dem Ergebnis, dass unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet zu treffen sind. Der Nachweis der Maßnahmen ist über das Verfahren zur Einhaltung festgesetzter „Immissionswirksamer Flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP)“ zu führen.

Die Anlage eines aktiven Schallschutzes in Gestalt eines Lärmschutzwalles zwischen Gewerbe- und Wohngebiet ist bei Einhaltung der festgesetzten Schallschutzparameter nicht notwendig. Die erforderlichen Festsetzungen werden im Kapitel 5.9.1 erläutert und begründet.

4 Übergeordnete Planungen und Belange des Denkmalschutzes

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis, erstellt im September 2001, weist den Bereich des Planungsgebietes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus. Die südlich daran anschließende Ortslage Schmandbruch ist als allgemeiner Siedlungsbereich gekennzeichnet.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die 27. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Wetter, verbindlich geworden am 25.10.2000, stellt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Das ehemals betriebseigene Kippgelände im Westen des Grundstücks wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ausgewiesen. Die derzeit ungenutzte Fläche zwischen dem nördlichen Betriebsgelände und der Autobahn A1 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bereich östlich der Vogelsanger Straße ist als Mischgebiet ausgewiesen.

4.3. Belange des Denkmalschutzes

In die Denkmalliste der Stadt Wetter sind vier Gebäude innerhalb des Plangebietes als technische Denkmäler eingetragen. Eine Fassade und eine Brunnenanlage stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.

Bei den Gebäuden handelt es sich um die ehemalige Fabrikantenvilla, Vogelsanger Straße 42, um das ehemalige Verwaltungsgebäude Vogelsanger Straße 50, um ein kleines Teehaus, Vogelsanger Str. 44 und um das Laborgebäude, Vogelsanger Straße 52. Alle Gebäude stammen aus der Gründerzeit des Stahlwerkes zu Beginn des Jahrhunderts. Die unter Denkmalschutz stehenden Objekte werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Für die Ziegelfassade des ehemaligen Fabrikationsgebäudes an der Vogelsanger Straße, die ebenfalls in der Denkmalliste der Stadt Wetter eingetragen war, wurde mit

Einvernehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege eine Abbruchgenehmigung erteilt. Das Objekt ist mittlerweile abgerissen.

5 Planerische Festsetzungen

Die städtebauliche Planung im Bereich des Bebauungsplanes basiert auf dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Knorr Bremse, verfasst von der Stadt Wetter, und den weiterführenden Planungsüberlegungen der Kommune in Zusammenarbeit mit der Landesentwicklungsgesellschaft NRW.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbezentrum Schmandbruch

Das neue Gewerbezentrum Schmandbruch wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 festgesetzt. Allgemein zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, die die festgesetzten immissionswirksamen flächbezogenen Schalleistungspegel (Tag und Nachts) nicht überschreiten. Die nach § 8 (3) Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO zulässig.

Der zwischen der Betriebsfläche und der Autobahn A1 liegende Planungsbereich wird ebenfalls wie die vorgenannte Fläche als Gewerbegebiet mit den oben erläuterten Einschränkungen gemäß BauNVO festgesetzt.

Da diese Fläche direkt an die BAB 1 Köln-Wuppertal-Kamen grenzt, dürfen hier in einem Abstand von 40.00 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten errichtet werden (gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes „Abstandserlass“). Außerdem fällt das Gelände nach Norden zur Autobahn in einem Boshungsverhältnis von 1:2 ab. Aus diesem Gründen springt die nördliche Baugrenze um das erforderliche Maß zurück, ein ca. 15 m breiter aufzuforstender Abstandsstreifen, der als Ausgleichsfläche festgesetzt wird, schirmt das Gelände von der Autobahntrasse ab.

Um Konflikten zwischen MI- und GE-Nutzungen im südlichen und westlichen Bereich des Gewerbegebietes vorzubeugen, wird das GE-Gebiet gemäß § 1(4) BauNVO gegliedert:

Die Gliederung erfolgt zum einen nach den durch das Gutachten zum Gewerbelärm ermittelten höchstzulässigen immissionsabhängigen flächenbezogenen Schalleistungspegel, zum anderen nach Art der baulichen Nutzung in Abhängigkeit ihrer städtebaulichen und kulturhistorischen Lage im Stadtteilgefüge.

Gliederung nach Schutz vor Gewerbelärm

Zur Einhaltung der Emissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der benachbarten Bebauung werden für drei Teilgebiete unterschiedlich hohe immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Die Teilgebiete sind im Bebauungsplan als GE 1, GE 2, GE 2a, GE 2b, GE 3 und GE 4 festgesetzt (siehe Kapitel 5.9.1).

Die im Gutachten ermittelten IFSP ermöglichen eine ausgedehnte gewerbliche Nutzung in weiten Bereichen der Gewerbegebietsflächen. Der Nachweis, dass die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auch eingehalten werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Gliederung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gewerbegebiet wird in drei Bereiche gegliedert. Zum einen handelt es sich um die Straßenrandbebauung entlang der Vogelsanger Straße, dem Denkmalbereich im Umfeld der Gründerzeitvilla und dem eigentlichen Gewerbegebiet auf dem Gelände der ehemaligen Knorr Bremse.

Für die Neuentwicklung des Gewerbegebietes Schmandbruch wird angestrebt, eine straßenrandbegleitende Randbebauung entlang der Vogelsanger Straße auch in Zukunft zu erhalten. Deshalb wird hier eine offene Bauweise festgesetzt, die in ihrer Höhenentwicklung im Bereich des ehemaligen Laborgebäudes (Denkmal) auf zwei, im Bereich zur Einfahrt in das neue Gebiet als Entree auf drei Geschosse festgesetzt wird. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,8.

Im Denkmalbereich im Umfeld der Gründerzeitvilla wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, hier bestimmt die detailliert umrissene Lage der Baugrenzen, die festgeschriebene höchstzulässige Traufhöhe von 8 m und die GRZ von 0,6 die Bebaubarkeit dieses sensiblen Areals.

Im Bereich der Straßenrandbebauung und im Umfeld der Villa werden Einrichtungen für die gewerbliche Tierhaltung und Pensionstierhaltung ausgeschlossen, da diese Art der Nutzung nicht dem Gebietscharakter entspricht.

Um eine höchstmögliche Ausnutzbarkeit der Flächen im Gewerbegebiet GE 2 zu erzielen, wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Hier beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 12 m und die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.

Mischgebiet östliche Vogelsanger Straße

Der östlich der Vogelsanger Straße liegende Planungsbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Art der Nutzung entspricht hier den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die oben genannten Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht zum Gebietscharakter Schmandbruchs im Bereich der Ortseingangssituation passen; gerade die Ansiedlung von Vergnügungsstätten birgt die Gefahr eines Standortwerteverlustes mit sich, der hier auf jedem Fall vermieden werden soll.

Sowohl für die Bebauung am Straßenrandbereich der Vogelsanger Straße als auch für die zurückliegenden Gebäude wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Mehrgeschossige Gebäude werden analog ihrer Geschossigkeit gesichert, für potenzielle Neubauflächen wird eine zweigeschossige Bebaubarkeit ermöglicht. Die jeweils möglichen Bautiefen sind dem Bestand angepasst.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 beachtet die in diesem Bereich vorhandene städtebauliche Struktur und stellt eine für den Gebietscharakter typische Bebauungsdichte dar. Die festgesetzte GFZ von 0,8 bzw. 1,2 entspricht der im Gebiet typischen Ausnutzung des oberen Vollgeschosses.

Die Lage der straßenrandbegleitenden Bebauung entlang der Vogelsanger Straße auf der östlichen Seite wird in ihrem Bestand gesichert, bauliche Erweiterungen sind seitlich und auch rückwärtig möglich. Die ehemals als Parkplatz benutzte asphaltierte Fläche kann ebenfalls zukünftig bebaut werden. Bauliche Verdichtungen sind zwischen den Gründerzeitvillen und den Mehrfamilienhäusern ebenfalls möglich.

Mischgebiet westliche Vogelsanger Straße

Der südlich des Betriebsgeländes und westlich der Vogelsanger Straße liegende Planungsbereich wird ebenfalls als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Es handelt sich teilweise um Flächen, die zur Zeit des Stahlwerkbetriebes zu Betriebswohnzwecken dienten, und teilweise um Flächen, die bereits in der Entwicklungsgeschichte des Standortes als wohn- und kleingewerblichen Nutzungseinheiten genutzt worden sind. Im Laufe ihrer städtebaulichen Entwicklung wurden sie von Einzelgebäuden (Gründerzeitvillen, freistehende Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) geprägt. Diese Struktur soll planungsrechtlich abgesichert, geordnet und für potenzielle Neubauten strukturiert werden.

Für diesen Bereich gelten die gleichen Festsetzungen bezüglich der GRZ von 0,4, der GFZ von 0,8 und 1,2, der Geschossigkeit und der Baugrenzen wie im Mischgebiet östlich der Vogelsanger Straße. Die Existenz des Bürgertreffs als gemeinbedarflicher Einrichtung wird in diesem Mischgebiet in seinem Bestand gesichert. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wird eine straßenrandbegleitende Bebauung vorgesehen.

Bauweise in den Mischgebieten

In den Mischgebieten wird bezüglich der **Bauweise** durchgehend die Festsetzung „Offene Bauweise“ gemäß BauNVO getroffen.

Örtliche Bauvorschriften in den Mischgebieten

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (1) BauO NW kommen folgende örtliche Bauvorschriften zu Geltung:

Dachform: Für Gebäude sind nur Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig.

Dachneigung: Für Gebäude ist nur eine Dachneigung von 28 – 45 Grad zulässig.

5.2 Äußere und innere Erschließung

Haupterschließungsstraße für das Plangebiet ist die Vogelsanger Straße. Als klassifizierte Kreisstraße K 15 ist der Baulastträger der Ennepe-Ruhr-Kreis.

Bislang wurde die Betriebsfläche des ehemaligen Stahlwerkes privat erschlossen. Auch die Erschließung der rückwärtigen Areale des Planbereiches östlich der Vogelsanger Straße erfolgten privat.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 53 ist es, dass neue Gewerbezentrum Schmandbruch über eine öffentliche Stichstraße zu erschließen. Die geplante Erschließungsstraße hat einen Regelquerschnitt von 6,5 m Fahrbahnbreite. Die gewählte Wendeschleife mit einem Wendedurchmesser von 24 m ermöglicht auch schweren Lkws, die Stichstraße ohne Rangiermanöver zu befahren.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die Vogelsanger Straße. Vorhandene Privaterschließungen werden planungsrechtlich über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweils Betroffenen öffentlich-rechtlich gesichert.

Das Gewerbegebiet wird in nord-südlicher Richtung, ausgehend vom Wendehammer von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Stadtbetriebes der Stadt Wetter, der Allgemeinheit und des Versorgungsträgers durchquert. Hierbei handelt es sich um die öffentlich-rechtliche Sicherung eines Teilabschnittes der Trasse des neuen Entwässerungssystems für das Gewerbegebiet. Die Neuplanung des kompletten Kanalsystems war notwendig geworden, weil das alte Werkskanalnetz heute nicht mehr den entwässerungstechnischen Anforderung genügt (siehe auch 5.5 Abwasserentsorgung).

Es ist geplant, die ehemalige Deponie nach ihrer Sicherung und Sanierung als Grünfläche zu nutzen, über die auch ein Fußwegenetz führen soll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf eine Ausweisung der Wege verzichtet, um nicht mit der noch anstehenden Freiraumplanung in Konflikt zu geraten. Auf jeden Fall soll auch eine fußläufige Verbindung zu dem im Südwesten außerhalb des Plangebietes liegenden Wanderweges geschaffen werden.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich des Plangebietes befinden sich an der Vogelsanger Straße die Bushaltestellen der Linien 553 und 555. In nördliche Richtung verbinden sie den Ortsteil Schmandbruch mit dem Zentrum von Wetter, in südliche Richtung fahren die Busse in Richtung Hagen-Westerbauer.

5.4 Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz. Die Flächen der Versorgungseinrichtungen sind im Bebauungsplan planrechtlich gesichert.

Innerhalb des neuen Gewerbezentrum wird ein Fernmeldemast für einen Mobilfunkbetreiber errichtet werden. Auch dieser Standort wird planungsrechtlich festgeschrieben.

5.5 Abwasserentsorgung/Entwässerung

Die derzeitige Entwässerung der Mischgebiete wird durch einen Mischwasserkanal in der Vogelsanger Straße sichergestellt, der das anfallende Abwasser in das ehemalige und noch funktionsfähige Werkskanalnetz der Knorr-Bremse einleitet. Das Werkskanalnetz schließt an den vorhandenen Hauptsammler der Stadt Wetter zur Kläranlage Gevelsberg an.

Die künftige Entwässerung des neuen Gewerbezentrum sowie der Neubaugebiete an der Vogelsangerstraße wird über ein qualifiziertes Trennsystem erfolgen, dass im Rahmen der Erschließung hergestellt wird. Der vorhandene Bestand in der

Vogelsanger Straße darf aus Gründen des Bestandschutzes weiterhin im Mischsystem entwässern. Das anfallende Mischwasser wird anschließend in den Schmutzwasserkanal des neuen Trennsystems überführt.

Der Regenwasserabfluss des Trennsystems wird über das Regenrückhaltebecken südlich des Gewerbegebietes „Knorr-Bremse“ in den Berger Bach eingeleitet. Das Schmutzwasser wird weiterhin an die Kläranlage Gevelsberg abgegeben.

5.6 Landschaftsentwicklung und Grüngestaltung

Ziel der Planung ist es, die Landschaftsentwicklung innerhalb und am Rande des neuen Gewerbebezentrums zu fördern. Das Gewerbeareal soll in den nördlichen und südlichen Randbereichen eingegrünt werden, die ehemalige Deponie im Westen soll nach der Gefährdungsabschätzung und der Sanierung einer Nutzung als öffentliche Grünfläche zugeführt werden.

Im Bereich der Parkanlage der ehemaligen Fabrikantenvilla und in den Mischgebieten werden die vorhandenen Hochstämme durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetter gesichert. Zusätzlich wird die Fläche nördlich der Fabrikantenvilla als private Grünfläche festgesetzt.

Im Süden des Bebauungsplangebietes befindet sich eine ca. 3.500 m² große Waldfläche, die als solche mit der Festsetzung „Wald“ planungsrechtlich gesichert wird.

5.7 Eingriffsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NRW) vom Verursacher des Eingriffs ausgeglichen werden müssen.

Um die Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes durch die zu erwartenden Baumaßnahmen erfassen zu können und um Kompensationsmöglich-

keiten aufzuzeigen, wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der Anlage dieser Begründung ist. Untersuchungsgegenstand des Fachbeitrages war dabei in erster Linie die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild und Biotope.

Nach einer Gefährdungseinschätzung der o.g. Potentiale wurden diverse „eingriffsmindernde Maßnahmen“ erarbeitet, um dem Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind unvermeidbare Beeinträchtigungen verbunden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zumindest teilweise zu einer Nutzungsänderung von unversiegelten Flächen, welche den Verlust vorgefundener Biotope zur Folge hat. Höherwertige Biotope, die einen Ausschluss von Teilbereichen der geplanten Baumaßnahme begründen könnten, wurden jedoch nicht vorgefunden.

Die für eine zahlenmäßige Ermittlung der Kompensationsflächen notwendige Wertung der Biotope sowie die abschließende Eingriffsbilanzierung wurde gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein – Westfalen „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ durchgeführt. Nicht als Eingriffe gewertet und somit wertneutral in die Berechnung eingestellt wurden hierbei das Sanierungsgebiet der Werkshalde und die Flächen, für die bereits positiv entschiedene Bauvoranfragen vorliegen.

Von dem ermittelten Kompensationsbedarf (53.872 Wertpunkte) entfallen ca. 81% der Wertpunkte auf die Eingriffe innerhalb des Gewerbegebietes und 19% der Wertpunkte auf die Eingriffe innerhalb des Mischgebietes. Für die Kompensationsmaßnahmen steht mittlerweile innerhalb des Bebauungsplanes die ca. 10.000 m² große, z.T. ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Denkmalensemble im Bereich der ehemaligen Fabrikantenvilla und der BAB 1 zur Verfügung. Sie ist im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und mit einem Pflanzgebot ausgewiesen.

Abschließend sind in dem vorliegenden Fachbeitrag entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgeführt, die zu einer Kompensation der erfolgten Eingriffe führen würde.

Die Umnutzung ehemaliger Industriestandorte ist auch im Sinne einer ökologisch ausgerichteten Stadtentwicklung sinnvoll, da für den wachsenden Bedarf an Bauflächen keine neuen Baugebiete erschlossen werden müssen und somit eine Zersiedelung der Landschaft unterbunden wird. Aufgrund der starken Beeinträchtigungen der Lebensräume durch die ehemaligen Produktionstätigkeiten sollte daher auch die Möglichkeit der Abwägung des Kompensationsbedarfs bedacht werden (vgl. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Diese Möglichkeit wurde durch die Novellierung des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 geschaffen, welche die Übernahme der städtebaulichen Regelungen des § 8 BnatSchG in das Baugesetzbuch zum Ziel hatte. Dabei wird klargestellt, dass die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzgebote der Eingriffsregelung als einfache Abwägungsbelange in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind.

Durch die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen (hier: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Gehölzfläche/Brache) kann auf den zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes ein Ausgleich von 53,5% (28.800 Wertpunkte) des Eingriffs realisiert werden.

Im Rahmen der Abwägung wird auf eine zusätzliche, externe Flächeninanspruchnahme zur Kompensation der verbliebenen 46,5% verzichtet und die Kompensation wird nur auf der zur Verfügung stehende internen Fläche durchgeführt. Die Gründe, die eine Reduzierung rechtfertigen, sind nachfolgend aufgeführt:

- Bis auf den nordwestlichen Teil (Kippe und Gewerbefläche) wird das Plangebiet von der Innenbereichssatzung der Stadt Wetter (Ruhr) nach § 34 BauGB erfasst, danach wären bereits im Vorfeld Baumaßnahmen möglich gewesen, die einen Ausgleich für den Eingriff nicht erforderlich gemacht hätten.

- Die Umnutzung einer industriell genutzten Fläche ist sinnvoll, um so die Entwicklung neuer Baugebiete auf der „grünen Wiese“ in ökologisch hochwertigen Bereichen zu verhindern.
- Die Pflicht zur Versiegelung im Gewerbegebiet aufgrund der Altlastensituation ist als positive ökologische Maßnahme als Schutz für das Grundwasser zu werten.
- Ebenso ist die Abdichtung des Deponiekörpers als positive Maßnahme zur Verhinderung von weiterem Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu werten.
- Das Beseitigen von Pflanz- und Grünflächen im bestehenden Gewerbegebiet ist auch durch die Altlastenbehandlung bedingt und daher nicht zwangsläufig der Schaffung zusätzlicher Bauflächen zuzuordnen.
- Die Stadt Wetter (Ruhr) wird im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes durch den Grundstücksfonds NRW auch den südwestlich angrenzenden Wald erwerben und wird damit in die Lage versetzt, diesen Wald langfristig zu sichern und zumindest in Teilen zu einer Naturwaldzelle zu entwickeln.

Da die wesentlichen Verbesserungen der gesamten Umweltbelange – wie Grundwasserschutz, Altlasten, Entwässerungen, Verkehrsimmissionen – durch die Planung mit der Bewertungsmethode nicht berücksichtigt werden können, ist die Reduzierung auf die vorhandene, interne Kompensationsfläche gerechtfertigt.

5.8 Lärmschutz

5.8.1 Schutz vor Gewerbelärm

Im Laufe seiner historischen und städtebaulichen Entwicklung haben sich um den ehemaligen Gewerbestandort Knorr-Bremse wohn- und kleingewerbliche Nutzungen angesiedelt. Die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes zielt u.a. darauf ab,

Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass in Bezug auf das Plangebiet Knorr-Bremse bereits eine vorhandene Gemengelage vorliegt, so dass der Grundsatz der Trennung von Wohnen und Gewerbe nach §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht ausnahmslos gilt. Immissionsbelastungen liegen im Plangebiet bereits vor. In vorhandenen Gemengelagen ist das Gebot der Konfliktbewältigung auf Grundlage der „Mittelwertrechtsprechung“ nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebotes im Sinne gesteigerter Duldungspflichten und verminderter Einwirkungsmöglichkeiten modifiziert und gilt daher nur mit Einschränkung.

Zur Beachtung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen war es notwendig, im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ein Schallschutzgutachten zu erstellen, um entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen treffen zu können.

Als Methode wurde vom Gutachter das Verfahren der Kontingentierung von Gewerbelärm in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) vorgeschlagen und findet hier Anwendung. Die Dimensionierung dieser IFSP erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben bzw. unter Berücksichtigung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der novellierten TA-Lärm 1998/1/.

Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte sind im Bebauungsplan durch Text und in Form einer Tabelle festgesetzt, um einen angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten. Abhängig von der Lage der GE-Teilgebiete sind die zulässigen Immissionswerte unterschiedlich dimensioniert.

Die festgesetzten IFSP betragen für die Teilgebiete GE 2b, GE 3, und GE 4 (im Bereich der Denkmale um die Fabrikantenvilla) 56 dB(A)/m² tags und 41 dB(A)/m² nachts. Für das Teilgebiet GE 2 entlang der Vogelsanger Straße 61 dB(A)/m² tags und 46 dB(A)/m² nachts und im GE-Gebiet 1 und GE-Gebiet 2a (Teilbereich III) 53 dB(A)/m² tags und 38 dB(A)/m² nachts.

Im Rahmen der später zu erteilenden Betriebsgenehmigungen wird dann unter Berücksichtigung der vom jeweiligen Betrieb in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage des festgesetzten IFSP durchgeführt. Bei diesen Berechnungen erhält man ein Immissionskontingent für den jeweils betrachteten Betrieb. Wenn dieses Immissionskontingent eingehalten wird, ist sichergestellt, dass die Summe aller Gewerbebetriebe dem Immissionsrichtwert nicht überschreitet.

Dieses Immissionskontingent kann dann vom Betrieb unter Berücksichtigung aller dann bekannten Ausbreitungsparameter, wie Abschirmwirkung von Gebäuden, Geländetypologie, etc., Bodendämpfung und ggf. sonstiger Lärmschutzmaßnahmen ausgeschöpft werden. Alleinige Voraussetzung für die lärmtechnische Überprüfung ist dann die Einhaltung des berechneten Immissionskontingentes unter Berücksichtigung der IFSP bei freier Schallausbreitung.

Bei plankonformer Nutzung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen (festgesetzte IFSP) wird der Lärm, der auf die schützenswerte Umgebung des Plangebietes einwirkt, deutlich eingeschränkt, so dass erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch Gewerbelärm ausgeschlossen werden.

5.8.2 Schutz vor Verkehrslärm

Aufgrund seiner Lage zwischen BAB 1 im Norden und der das Bebauungsgebiet durchquerenden Vogelsanger Straße war davon auszugehen, dass Verkehrslärmimmissionen auftreten. Im vorliegenden Schallschutzgutachten wurde geprüft, ob die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1/2 zur DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplanes ausgewiesenen Gebietsstruktur wird die Einhaltung folgender schalltechnischer Orientierungswerte gemäß Beiblatt /2/ angestrebt. Im Mischgebiet betragen die Werte 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Für das Gewerbegebiet ist die Einhaltung der Werte 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts anzustreben.

Insgesamt liegt jedoch eine Überplanung einer Gemengelage vor. Bei Überplanung bereits bebauter Gebiete mit vorhandenen Immissionsbelastungen kann eine Abweichung von den Grundsätzen gerechtfertigt sein, die sich für die Neuplanung aus den einschlägigen Richtlinien und Regelwerken ergeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vorgefundene Immissionsbelastungen nicht von vornherein der Planung zuzurechnen sind und daher von ihr auch nicht einer Lösung zugeführt werden müssen. Die Planung in Gebieten mit Gemengelagen stellt daher einen typischen Anwendungsfall der Abweichung von optimalen Anforderungen des Immissionsschutzes dar. Rechtliche Grenzen sind dabei durch die Schädlichkeitsgrenze gesetzt.

Die Richtwerte nach DIN 18005, bezogen auf die unterschiedliche Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets der BauNVO, können nur als Orientierungshilfen bzw. „anzustrebende Richtwerte“ genutzt werden, deren Überschreitung insbesondere in vorbelasteten Gebieten wie dem Bebauungsplangebiet „Knorr Bremse“ und seiner schützenswerten Umgebung unvermeidbar sein können. Grundsätzlich wird angestrebt im Rahmen der Bauleitplanung Beeinträchtigungen zu vermeiden und durch geeignete Maßnahmen planerisch nicht auszugleichende Beeinträchtigung einer Lösung zuzuführen.

An den Baugrenzen mit Mischgebietausweisung ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht. An den Baugrenzen mit Gewerbegebietausweisungen, an denen der Autobahn am nächsten gelegenen Grundstücke, treten Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) am Tag und 70 dB(A) in der Nacht auf.

Zum Schutz gegen Lärm sind grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger, als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen. Bei Lärmschutzmaßnahmen wird grundsätzlich zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Autobahn A 1 in Tieflage und zusätzlich ist auf der Südseite der Autobahn westlich der Vogelsanger Straße aktiver Schallschutz vorhanden. Dieser Lärmschutz wurde in den Berechnungen bereits berücksichtigt. Im Bereich der Vogelsanger Straße ist aus städtebaulichen Erwägungen und aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten die Errichtung von Lärmschutzwänden nicht vorgesehen.

Zum Schutz der Empfängerseite von erhöhten Schallemissionen aus öffentlichem Straßenverkehr sind unterschiedliche passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z. B. akustisch günstige Orientierung der Gebäude, Einbau schalldämmender Fenster, Erhöhung der Schalldämmung der Fassade, akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche und Erhöhung der Schallabsorptionen in lärmempfindlichen Räumen.

Gemäß §9 (1) Nr.24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm die zum Hauptlärmemittenten ausgerichteten Außenbauteile der Gebäudefronten und –seiten in den festgesetzten MI-Gebieten so vorzusehen, dass eine erforderliche Luftschalldämmung erreicht wird.

Die Dimensionierung und die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet erfolgt nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Gestalt von Lärmpegelbereichen. Diese sind im Bebauungsplan tabellarisch aufgelistet und textlich festgesetzt.

Die meisten Bereiche im Mischgebiet sind in den Lärmpegelbereich III einzuordnen. Die Anforderungen an den Schallschutz sind hier keine echten Anforderungen an die Fassadendämmung, da diese bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechenden Flächenverhältnissen von Außenwand zu Fenstern erfüllt werden. Die von Verkehrslärmemissionen am stärksten betroffenen Fassaden befinden sich an der Vogelsanger Straße, hier ist als Anforderung an die Schalldämmung der Außenfassade gemäß Lärmpegelbereich IV ein erforderliches Schalldämmmaß von

40 dB bei Wohnnutzung und 35 dB bei Büronutzung zu stellen. Im Bereich des Gewerbegebiets ergeben sich Anforderungen an die Fassadendämmung gemäß Lärmpegelbereich V. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile für Büroräume liegt hier ebenfalls bei 40 dB, für Wohnräume bei 45 dB.

Die Festsetzungen gelten für die den Straßen (BAB 1 und Vogelsanger Straße) zugewandten Fassaden. Eine Ausnahme von den Festsetzungen ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen erforderlich sind.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Wetter ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 11.05.1995 als Mittelzentrum in der südlichen Ballungsrandzone des Ruhrgebietes und gleichzeitig als Entwicklungsschwerpunkt dargestellt.

Die im Landesentwicklungsplan sowie im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis dargelegte Zielsetzung, Wohn- und Arbeitsstätten in den Siedlungsbereichen zu konzentrieren, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt.

Durch die Planung erfährt die Ortslage Schmandbruch eine erhebliche städtebauliche und funktionale Aufwertung. Die Reaktivierung der ehemals industriell genutzten Brache vermeidet den Verbrauch von zusätzlichen Freiflächen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 53 „Knorr Bremse“ unterstützen somit wesentlich die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen und Arbeitsplätzen

Die Schaffung neuer Arbeitsplätze wird durch die Bereitstellung von Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größenordnung ermöglicht. Der Effekt auf den lokalen Arbeitsmarkt lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht prognostizieren, dürfte aber voraussichtlich spürbare Ausmaße annehmen. Verlagerungswillige Betriebe in und um Wetter suchen einen Standort im Stadtgebiet Wetter, so dass Arbeitsplätze für die örtliche Wirtschaft geschaffen werden können.

Geringere Bedeutung hat der Bebauungsplan für die Wohnraumversorgung der Stadt Wetter. Durch die neu ausgewiesenen Bauflächen im Bereich des Mischgebietes östlich der Vogelsanger Straße werden zwar Bauflächen bereitgestellt, hierbei ist aber zu beachten, dass die Festsetzung Mischgebiet auch eingehalten wird.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Inbetriebnahme des Gewerbezentrums Schmandbruch wird sicherlich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Vogelsanger Straße nachsichziehen. Ähnlich wie beim damaligen Betrieb des Stahlwerkes wird es zu erhöhtem Lkw-Verkehr kommen. Durch die gute Erreichbarkeit der Autobahn A1, die nach Norden in Richtung Volmarstein angefahren wird, ist aber keine Beeinträchtigung für die südlich gelegene Ortslage Schmandbruch zu befürchten.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Wie bereits dargestellt, ist der Gewerbebestandort innerhalb des Plangebietes stark versiegelt und vom Menschen überformt. Durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Bereiches ist von einer deutlichen Verbesserung der Situation auszugehen.

6.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Ziel der Planung ist es, durch die städtebauliche Entwicklung eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen. Die Straßenrandbebauung der Vogelsanger Straße wird linear geordnet, die Erschließung zum Gelände des Gewerbezentrums ist so geplant, dass die Denkmäler auf der nördlichen Seite den Eingangsbereich markieren.

Der sich zur Zeit optisch unbefriedigend darstellende Bereich der ehemaligen Deponie des Stahlwerkes soll nach landschaftsgärtnerischen Aspekten gestaltet werden, so dass das Landschaftsbild stark aufgewertet wird.

7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für den Bereich der in den Besitz des Grundstücksfonds NRW übergegangenen Gewerbefläche wurde eine Kostenkalkulation vorgenommen. Davon entfallen als feste Verpflichtungen für die Stadt Wetter Kosten in Höhe von ca. 6,2 Mio. DM an, die den teilweisen Rückkauf der Fläche, den 10%-igen Erschließungsanteil, den Anteil der Stadt an den Kanalisationskosten sowie die Herstellung der Grünflächen beinhalten.

8 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Flächen im Bereich des ehemaligen Stahlwerkes wurden vom Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen erworben. Gemäß den Richtlinien für Ankauf, Freilegung, Baureifmachung und Wiederveräußerung von Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsbrachen im Rahmen des „Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen“ und des „Grundstücksfonds Ruhr“ werden die von der LEG erworbenen Grundstücke nach Baureifmachung für die planungsrechtlich ausgewiesene Nutzung von der Gemeinde in Abstimmung mit der LEG auf dem Grundstücksmarkt angeboten. Die Gemeinde erhält ein Optionsrecht.

Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Bauplanungsrechts sind somit nicht erforderlich.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Knorr Bremse“ umfasst 19,97 ha. Davon entfallen

- ca. 81.700 m² auf gewerbliche Bauflächen,
- ca. 43.300 m² auf Bauflächen in den Mischgebieten,
- ca. 10.200 m² auf öffentliche Straßen, Wege und Stellplatzflächen,
- ca. 46.700 m² auf öffentliche Grünflächen,
- ca. 10.050 m² auf Kompensationsflächen
- ca. 2950 m² auf private Grünflächen,
- ca. 3.200 m² auf Waldflächen
- ca. 1.600 m² auf Flächen für Versorgungsanlagen.

Wetter (Ruhr), den

Sell

Fachbereichsleiter FB 4