



Stadt Wetter (Ruhr)

Bebauungsplan Nr. 57

„Am Overbeck“

im Ortsteil Albringhausen

Begründung

Teil 1:

**Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des
Bebauungsplanes**

Stand: Januar 2008

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation.....	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
	Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Plangebietes	
	Baubestand und Nutzungen	
	Versorgung / Entwässerung	
	Lärmimmissionen	
	Altlasten	
2.2	Städtebauliches Umfeld	7
2.3	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	8
	Motorisierter Individualverkehr	
	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	
3.	Planungsrechtliche Situation	8
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3	Festsetzungen des Landschaftsplanes.....	9
3.4	Sonstige übergeordnete Planungen	9
	Bergbau	
	Gewässerschutz	
	Öffentliches Radwegenetz	
4.	Städtebaulicher Entwurf	10
4.1	Planungsziele.....	10
4.2	Städtebauliches Konzept.....	10
5.	Planinhalt und Festsetzungen.....	11
5.1	Bebauung.....	11
	Art der baulichen Nutzung	
	Maß der baulichen Nutzung	
	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
5.2	Öffentliche Verkehrsflächen	13
5.3	Grünflächen	13
5.4	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	13
5.5	Fläche für die Landwirtschaft.....	14
5.6	Fläche für Wald	14
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
5.8	Festsetzungen zu besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	15
5.9	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	15
6.	Ver- und Entsorgung.....	16
6.1	Versorgung	16
6.2	Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung.....	16

7.	Hinweise.....	17
8.	Städtebauliche Zahlenwerte	17
9.	Planverwirklichung / Kosten.....	17

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 13.03.2003 beschlossen, für den Bereich westlich des Böllberges in Albringhausen den Bebauungsplan Nr. 57 „Am Overbeck“ aufzustellen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die gewerbliche Entwicklung städtebaulich verträglich zu steuern.

Durch die Einstellung des Bahnverkehrs auf der ehemaligen Bahntrasse zwischen Gevelsberg und Witten, ist nach vollständiger Veräußerung, durchgeführter Entbehrlichkeitsprüfung und teilweise erfolgte Entwidmung nicht betriebsnotwendiger ehemaliger Bahnflächen im Bereich „Am Overbeck“ durch die DB AG Nutzungsdruck auf Flächen im Plangebiet entstanden, der u. a. eine planungsrechtliche Regelung zum Ausgleich unterschiedlicher Nutzungsinteressen erfordert.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Am Overbeck“ der Stadt Wetter (Ruhr) in der Gemarkung Esborn Flur 6 umfasst das ca. 7,4 ha große Plangebiet im Westen des Stadtgebietes von Wetter (Ruhr) westlich der Ortslage Albringhausen im oberen Elbschebachtal und erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Länge von ca. 950 Metern und eine mittlere Breite von ca. 70 Metern. Nach Norden geht das Plangebiet in den Frei- und Landschaftsraum des Elbschebachtals über, östlich grenzt das Gebiet an den dicht bewaldeten Böllberg. Im Süden bildet die Brücke der Straße „Am Overbeck“ über die Elbsche und die ehemalige Bahntrasse den Abschluss des Plangebietes. Westlich begrenzt die von dichten Gehölz- und Baumbeständen begleitete Elbsche das Plangebiet.

Baubestand und Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die gewerblich und teilweise gemischt genutzt wird. Durch das Gebiet läuft am Fuße des Böllberges die ehemalige Bahnstrecke von Witten nach Gevelsberg-West, die 1980 stillgelegt wurde. Das Plangebiet ist insgesamt durch den Verlauf der Straße „Am Overbeck“, der Elbsche und der ehemaligen Bahntrasse in Nord-Süd-Richtung geprägt.

Die Gebäude des ehemaligen Gießereibetriebes zur Herstellung von Spezialgusswerkstücken für die Hochofenindustrie, der den Gewerbebetrieb im Norden des Plangebietes darstellt, setzen sich aus Produktionshallen, aus zwei Lagerhallen sowie einem Bürotrakt mit aufgestockter Wohnung zusammen.

Nach einem Brand wurden im Jahr 1975 die zerstörten „Werkshallen 1-3“ wiederaufgebaut. Der gesamte Gebäudekomplex wurde 1986 um die „Lagerhalle 4“ am südlichen Ende erweitert. An der nördlichen Grenze des Firmengeländes wurde 1992 anstelle einer Wohnbaracke die „Lagerhalle 2“ mit abgetrenntem Aktenlager als Neubau errichtet. Zuletzt wurde im Jahr 2001 eine Verladerampe mit Vordach an die „Werkshalle 1“ gebaut.

Die gesamte Produktion des Gießereibetriebes wurde im Jahr 2004 eingestellt. Die bestehenden Gebäude und das zugehörige Gelände sind inzwischen verkauft worden und werden neuen gewerblichen Nutzungen zugeführt.

Als Gewerbebetrieb im westlichen Planbereich befindet sich eine Speditionsfirma, die seit ca. 15 Jahren enorm expandiert ist. Entsprechende Nutzungskonflikte lagen hier einerseits zur benachbarten Wohnbebauung und andererseits durch den Speditionsverkehr, der durch

den Ortsteil Albringhausen geführt wird, vor. Mittlerweile hat der Speditionsbetrieb einen Großteil des Betriebes in das Gewerbegebiet „Knorr-Bremse“ verlagert. Der Betrieb bleibt jedoch auch am Standort Albringhausen bestehen.

Der Speditionsbetrieb hat einen Antrag auf Erweiterung seiner Gewerbefläche gegenüber dem bisherigen Firmengelände gestellt, der 2003 positiv beschieden wurde.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude Albringhausen wird als Wohnhaus und Gaststätte genutzt. Südöstlich befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der seit einigen Jahrzehnten betriebene Steinbruch zur Gewinnung von Naturstein. Der Betrieb bearbeitet, lagert und verkauft darüber hinaus die hier gewonnenen Natursteine. Er präsentiert seine Produkte in einer Ausstellung auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Um dem dadurch gestiegenen Flächenbedarf zu begegnen, hat die Firma Flächen der ehemaligen Bahnanlagen zwischen dem Bahnhof Albringhausen und der Brücke „Am Overbeck“ erworben.

Die Fläche des Steinbruchbetriebes zwischen dem Bahnhof Albringhausen und der Brücke „Am Overbeck“ ist östlich und westlich durch Straßenböschungen der Straßenrampen begrenzt. Teile der nördlichen Fläche sind nach Abbau der Gleise aufgeschüttet worden.

Die Brücke „Am Overbeck“, die der Haupteinfahrt über die ehemalige Gleistrasse dient, ist inzwischen instandsetzungsbedürftig und muss saniert werden.

Versorgung / Entwässerung

Im Plangebiet sind Kanäle zur Abwasserentsorgung vorhanden, die für den heute vorzufindenden Baubestand ausreichend dimensioniert sind. Sie sind darauf ausgelegt, bei Bedarf einen 24-stündigen Rückhalt des Schmutzwassers zu gewährleisten. Im Brandfall stehen aus dem Versorgungsnetz der Aktiengesellschaft für Versorgungs-Unternehmen (AVU), Gevelsberg, maximal 48 m³ Löschwasser pro Stunde zur Verfügung.

Auf der Höhe des Speditionsbetriebes verläuft im mittleren Bereich auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Overbeck“ eine Hauptabwasserleitung. Am nördlichen Ende dieser Hauptabwasserleitung leitet der Gießereibetrieb über einen privaten Abwasserkanal sein Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation ein.

Die öffentliche Hauptabwasserleitung in der Straße „Am Overbeck“ setzt sich aus einem Freispiegelkanal für Schmutzwasser im nördlichen Abschnitt bis zur Abwasserpumpstation gegenüber dem ehemaligen Bahnhofsgebäude und einer Druckleitung im südlichen Teil zusammen. Dieser in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abwasserkanal mündet im südlichen Plangebiet in die in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptabwasserleitung aus dem Ortsteil Albringhausen. Östlich der Straße „Am Overbeck“ befindet sich (auf dem Gelände des angrenzenden Steinbruches) ein Schmutzwasserkanal, Richtung Westen wird dieser in einem öffentlichen Kanal für Schmutzwasser fortgesetzt. In diese in Ost-West-Richtung führende Hauptabwasserleitung mündet von Süden eine weitere Hauptabwasserleitung – ein Mischwasser-Kanal der Stadt Sprockhövel, der auch Abwasser aus der Straße Altenheins Berg ableitet. Der Hauptsammler leitet das gesamte Abwasser in die südwestlich außerhalb des Plangebietes vorhandene Kläranlage Albringhausen des Ruhrverbandes.

Das Oberflächenwasser der Straße „Am Overbeck“ wird derzeit in einen Seitengraben entwässert. Die Verkehrsflächen des Speditionsbetriebes hingegen werden in die Abwasserkanalisation entwässert, da sie durch den Schwerlastverkehr verunreinigt sein können.

Lärmimmissionen

Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich der Speditionsbetrieb, der aufgrund seines Schwerlastverkehrs als Lärmemittent eingestuft werden muss. Südöstlich außerhalb des Plangebietes liegt der Steinbruchbetrieb, von dem ebenfalls Schallemissionen ausgehen. Die Lagerflächen des Steinbruchbetriebes befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes. Da der Steinbruchbetrieb jedoch außerhalb des Plangebietes liegt, gehört er zur Vorbelastung durch Fremdgeräusche. Die Spedition ist nur zur Nachtzeit und der Steinbruch nur zur Tageszeit relevant.

Im Rahmen der erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. U. Ritterstaedt, Neuss, wurden höchstzulässige Schallemissionen im Bebauungsplan ermittelt, die sicherstellen, dass an keinem Wohngebäude außerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Dabei wurden die vorhandenen Vorbelastungen durch die zuvor genannten Betriebe des Plangebietes berücksichtigt. Die Topografie mit der Besonderheit der Tallage mit angrenzenden Bergrücken als Hindernisse in der Schallausbreitung flossen in die Untersuchung ein. Zusätzlich wurde der anlagenbezogene Verkehr auf der öffentlichen Straße und insbesondere in der Ortsdurchfahrt Albringhausen beurteilt. Die Beurteilung erfolgt gem. TA Lärm nach der 16. BImSchV.

Für den Betrieb des Steinbruchs liegt ein schalltechnisches Gutachten des RWTÜV vor. Danach unterschreitet der Steinbruchbetrieb ohne Berücksichtigung weiterer Schallquellen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Reines Wohngebiet: 50 dB (A)) an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Birkenstraße 14) tagsüber um 1 dB (A), zur Nachtzeit findet kein Abbaubetrieb statt. Die alte Abbaufäche und die Erweiterungsfläche des Steinbruches wurden mit denjenigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln versehen, die geeignet sind, genau diese Bedingung zu erfüllen. Danach erhält die alte Abbaufäche ein Lärmkontingent von tagsüber $L_w=64,0$ dB (A), die Erweiterungsfläche ein Kontingent von tagsüber $L_w=65,0$ dB (A). Diese Kontingente sind ausreichend, da sie den Lärmkontingenten der DIN 18005 für Gewerbegebiete entsprechen. Bei den Berechnungen wurde ein geschütteter Schallschutzwall an der Südostgrenze der Erweiterungsfläche berücksichtigt.

Für den Speditionsbetrieb liegt aus dem Jahr 2002 (mit Ergänzungen von 2003/2004) eine schalltechnische Untersuchung vor, die im Rahmen der Betriebszeitenenerweiterung mit Nacharbeit vom Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dipl.-Ing. P. Buchholz, Hagen, erarbeitet wurde. Diese errechnet, dass zur Nachtzeit 40 LKW ankommen und 12 LKW abfahren dürfen. Damit werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten „Am Beckmanning“ und „Am Overbeck 38“ gerade eingehalten. Auch dieses Gutachten berücksichtigt keine Fremdbelastung bspw. durch den Steinbruch. Dies wird vom Gutachter als nachvollziehbar bewertet, da die schalltechnische Untersuchung für das Speditionsunternehmen nur die Nachtzeit beurteilt, in welcher der Steinbruchbetrieb nicht arbeitet. Zur Tageszeit wird keine Beschränkung genannt, sie ist auch schalltechnisch nicht erforderlich. Bei der Lärmkontingentierung bleiben die wohngenutzten Häuser „Am Overbeck“ (innerhalb des Plangebietes) unberücksichtigt, da es sich hierbei um gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handelt, die sich selbst schützen müssen. Gegen anlagenbezogenen Verkehrslärm bestehen für Gewerbegebiete keine Grenzwerte.

Die zwei lärmrelevanten Betriebe, die derzeit bereits arbeiten – der Steinbruchbetrieb und die Spedition – werden zunächst beurteilt: Die Spedition ist nur nachts und der Steinbruch nur tags relevant. Wie bereits dargestellt gehört der Steinbruchbetrieb wegen seiner Lage außerhalb des Plangebietes zur Vorbelastung durch Fremdgeräusche. Für die

Immissionsorte der schalltechnischen Untersuchung werden für die Ist-Situation die Beurteilungspegel ermittelt. Mit den angenommenen LKW-Bewegungen der Spedition auf dem Betriebsgelände wird zur Nachtzeit eine geringfügige Überschreitung von 0,3 dB (A) am Hof „Am Beckmanning“ berechnet. Diese Überschreitung liegt innerhalb der Messgenauigkeit aus dem schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büros Buchholz. Auch aus dem Betrieb des Steinbruchs ergeben sich an keinem Immissionsort Überschreitungen.

Für das Plangebiet wurde eine Lärmkontingentierung (Berechnung der höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel) gem. Entwurf DIN 45691 vom Mai 2005 nach der Methode der höchstmöglichen Gesamtschalleistung aller Flächen durchgeführt. Die ermittelten Lärmkontingente wurden mit den derzeit vorhandenen Nutzungen verglichen. Die Fläche des Plangebietes wird sinnvoller Weise in zwei Teilflächen zerlegt¹. Für das GE1/GE2- und GE3-Gebiet werden die in Kapitel 5.8 festgesetzten Lärmkontingente bestimmt.

Da im Norden keine Wohnbebauung in der Nähe ist, kann dort ein höheres Kontingent gewählt werden. In der mittleren Teilfläche bildet der Hof „Am Beckmanning“ die Beschränkung, im südlichen Teil das Eckhaus „Am Overbeck“/„Altenhains Berg“ und die westliche Randbebauung des Ortsteils Albringhausen. Um am Immissionsort „Am Beckmanning“ den Immissionsrichtwert einzuhalten, erhält die Betriebsfläche der Spedition ein Lärmkontingent von tags/nachts $L_w=74/60$ dB (A). Dieses Kontingent ist für den Speditionsbetrieb auch zur Nachtzeit ausreichend.

Die ermittelten Lärmkontingente reichen für die bestehenden Nutzungen aus und halten auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastung durch den Steinbruchbetrieb und auch bei ungünstigen Schallausbreitungsbedingungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft ein. Der anlagenbezogene Verkehr auf der öffentlichen Straße hält innerhalb einer Entfernung von 500 m von der Plangrenze entfernt an allen Wohnhäusern den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV ein.

Altlasten

Die derzeitigen gemäß Altlastenkataster vorhandenen Altlastenverdachtsflächen sind als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Betriebsgrundstück der ehemaligen Gießerei wird im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungspotenzial der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde geführt. Für diesen Bereich (GE3-Gebiet) wurde seitens des ehem. Gießereibetriebes eine Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben, die der Stadt Wetter (Ruhr) vorliegt.

Danach liegen insgesamt nur vergleichsweise geringe Belastungen, vorwiegend durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) vor. Die nachgewiesenen Kohlenwasserstoffbelastungen beschränken sich vorwiegend auf den Bereich des unterirdischen Heizöltanks sowie das Umfeld des Befüllstutzens und einer ehemaligen Fasslagerfläche. Weiterhin wurde im Außenbereich vor dem ehem. Standort des Kompressors eine Kohlenwasserstoffbelastung nachgewiesen.

An dem Waschplatz zur Reinigung von Formen und Trockengestellen der ehem. Gießerei wurde ein hoher Salzgehalt sowie ein erhöhter pH-Wert im Boden nachgewiesen, der auf einen Eintrag von Natrium- bzw. Kaliumnitrit zurückzuführen sein dürfte.

Im nördlichen Waldbereich befand sich abgelagertes Boden- und Bauschuttmaterial. Das Material wies keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte auf, der grobe Bauschutt aus

¹ Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz hat die drei Teilflächen „Gewerbe Nord“, „Gewerbe Mitte“ und „Gewerbe Süd“ gebildet. Da für die Teilfläche „Gewerbe Süd“ jedoch im Bebauungsplan-Entwurf keine gewerbliche Baufläche festgesetzt wird, wird die Fläche „Gewerbe Süd“ bei der Festsetzung der Lärmkontingente in Kapitel 5.8 nicht mehr aufgeführt.

diesem Bereich soll jedoch entfernt werden. Wegen der Wasserlöslichkeit besteht bei der Freisetzung größerer Stoffmengen eine erhebliche Grundwassergefährdung.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde eine Nachbeprobung durchgeführt. Weiterhin wurden die Ablagerungen im Wald entfernt sowie im Bereich der Heizölbetankung Bodenaustausch durchgeführt. Danach besteht zum jetzigen Zeitpunkt für das ehemaligen Gießereigelände kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Fläche der Spedition wurde im Rahmen der Betriebserweiterung des Unternehmens Anfang der 1990er Jahre mit Schüttgut zur provisorischen Befestigung des Lagerplatzes aufgefüllt. Im Jahr 1990 war in einer Bodenuntersuchung von UCON, Geotechnik im Umweltschutz, Bochum, die Qualität des Untergrundes im Hinblick auf die vorgesehene Wohnbebauung beurteilt worden. Die Untersuchung ergab, dass für die damalige Nutzung sowie die Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet aus der Analyse organischer und anorganischer Inhaltsstoffe keine Gefährdung festzustellen war. Für die im südlichen Bereich vorgesehene Wohnnutzung wurde ein gering erhöhter Cadmium-Wert festgestellt; in einer ergänzenden Untersuchung sollte jegliches Risiko ausgeschlossen werden.

Als Unterlage und Befestigung für einen Abstell-/Lagerplatz der Spedition wurde zunächst eine provisorische wassergebundene Decke hergestellt. Dazu wurde Material aus dem Werksgelände der Fa. Krupp in Hagen aufgebracht, mit dem die Fläche mit einer Mächtigkeit von 0,4 m aufgeschüttet wurde. In einer 1991 vom Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH, Dipl.-Geol. A. Matuszczyk, Iserlohn, durchgeführten Analyse wurde die Qualität des Boden- und Bauschuttmaterials untersucht. Diese Untersuchung ergab im Feststoff erhöhte Gehalte bei Blei und z. T. Mineralölkohlenwasserstoffen sowie leicht erhöhte Gehalte an polycyclischen Aromaten. Die im Feststoff erhöhten Werte wurden im Eluat jedoch nicht festgestellt. Auf Empfehlung des Gutachters und in Abstimmung mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis konnte das Material im Hinblick auf die geplante Nutzung als Abstellplatz für die Spedition an Ort und Stelle verbleiben. Als Sicherheitsmaßnahme wurde eine vollständige Versiegelung der gesamten Fläche vorgenommen, um ein Eindringen von Niederschlagswasser sowie eine damit verbundene Elution von Stoffen zu verhindern.

Für den Bereich des ehemaligen Bahnhofs Albringhausen wurde 2003 durch das Institut für Erd- und Grundbau, Arnsberg-Dortmund-Münster, eine orientierende Untersuchung durchgeführt, um mögliche Belastungen der Fläche aufgrund ihrer vorigen Nutzung als Bahnanlage auszuschließen. Es wurde festgestellt, dass keine signifikanten nutzungstypischen Belastungen und keine erhöhten Schadstoffbelastungen vorlagen. Der festgestellte Schadstoffgehalt entsprach dem Schadstoffgehalt der natürlichen Grundbelastung des Bodens. Die Fläche wird dementsprechend in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises nicht als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zeichnerisch dargestellt und festgesetzt.

2.2 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Frei- und Landschaftsraum westlich des Ortsteils Albringhausen, teilweise grenzt aufgelockerte Wohnbebauung an das Plangebiet an. Daneben sind im Ortsteil Albringhausen in ca. 500 m Entfernung von der südlichen Grenze des Plangebietes Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Nahversorgungseinrichtung, Grundschule). Im Übergangsbereich zum Plangebiet liegt südöstlich des räumlichen Geltungsbereiches ein Steinbruchbetrieb, von dem Lärmemissionen ausgehen. Westlich des Plangebietes hingegen

befindet sich im Bereich „Am Beckmanning“ eine bezüglich der zukünftigen Nutzung des Plangebietes zu berücksichtigende sensible Wohnnutzung.

Das gesamte Plangebiet ist nach Osten und Westen hin in den wertvollen Landschaftsraum des Böllberges sowie des Elbschebachtals eingegliedert und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.18 an.

2.3 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Overbeck“, die südwestlich der Wohnsiedlung Albringhausen von der „Albringhauser Straße“ abzweigt. Diese Straße stellt die Haupteerschließung dar. Für die zukünftige bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine weitere Erschließung geplant und erforderlich.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz in Wetter (Ruhr) über die „Albringhauser Straße“ ist zum einen über die Ortsdurchfahrt Albringhausen zur „Esborner Straße“, zur Bundesstraße B 234 und zur Autobahn A 1 (Anschluss Gevelsberg) gegeben, zum anderen Richtung Südwesten zur Bundesstraße B 51 und zur Autobahn A 43 (Anschluss „Sprockhövel“). Die Gewerbebetriebe im Plangebiet „Am Overbeck“ liegen in deutlicher Randlage abseits zu beiden Autobahnanschlüssen. Insgesamt ist die äußere Erschließung derzeit aufgrund der hohen Belastungen der Ortsdurchfahrt Albringhausen durch Schwerlastverkehr als problematisch anzusehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist nicht direkt an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich am Abzweig der Straße „Am Overbeck“ von der „Albringhauser Straße“ (Haltestelle „Am Overbeck“). Sie wird von den Buslinien 554, 593 und 593/1 bedient. Die Linien 554 und 593/1 sind Zubringerlinien für Schulen und verkehren entsprechend nur an Schultagen (Montag bis Freitag). Die Buslinie 593 verkehrt in einem 60 Minuten-Takt von Sprockhövel-Haßlinghausen Busbahnhof nach Wetter Bahnhof und zurück.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (von 2001), Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis), stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereiche“ mit Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dar. Der nordwestliche Abschnitt des räumlichen Geltungsbereiches – im Übergang zum Böllberg – ist als „Waldbereich“ gekennzeichnet.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im seit dem 23.05.2006 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) sind für den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 „Am Overbeck“ Teilflächen als „Gewerbliche Baufläche“, als „Fläche für Wald“) und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der rechtskräftige Landschaftsplan des Ennepe-Ruhr-Kreises für den Raum Witten, Wetter, Herdecke (rechtskräftig seit 04.01.1985) setzt die an das Plangebiet grenzenden Flächen – mit Ausnahme der ehemaligen Gleistrasse im Bereich der gewerblichen Baufläche – als Landschaftsschutzgebiet fest (Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.18 – Bommerholz/Elbschebach/Böllberg/Brunsborg in Witten-Vormholz, Wetter-Wengern und Wetter-Albringhausen).

Das Landschaftsschutzgebiet ist durch ausgedehnte Waldbereiche mit Bachtälern (z. B. das Elbschebachtal), Feuchtgebieten und angrenzenden Acker- und Grünlandflächen gekennzeichnet. Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet dient zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere der Waldflächen mit Immissionsschutzfunktion und der naturnahen, teilweise natürlich mäandrierenden Bachläufe als wertvolle Lebensräume. Darüber hinaus soll die vielfältig strukturierte Landschaft mit ihrem Landschaftsbild speziell zur Erholung erhalten bleiben.

3.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen z. T. übergeordnete Planungen. Unter einer Teilfläche des Plangebietes ging der Bergbau um und entlang von Gewässern im Plangebiet sind Gewässerrandstreifen festgesetzt. Weiterhin betrifft die Planung des öffentlichen Radwegenetzes im Ennepe-Ruhr-Kreis den Bereich des Bebauungsplanes.

Sonstige übergeordnete Fachplanungen, die Bindungswirkung für den räumlichen Geltungsbereich entfalten, sind nicht bekannt.

Bergbau

Ein Teilbereich des Plangebietes im südlichen Abschnitt liegt in einer Fläche, unter der der Bergbau umging. Dieser Bereich ist ein vorläufiger möglicher Nachwirkungsbereich. Ob und inwieweit dieser Bergbau umgegangen ist, kann erst nach der Durchführung von Baugrunduntersuchungen abschließend beantwortet werden. Die AVU, Gevelsberg, als Grubenfeldeigentümerin der Zeche „Neu-Wülfingsburg“ geht nicht davon aus, dass mit Bergschäden oder anderen Gefahren für die bestehende oder die geplante bauliche Nutzung zu rechnen ist. Vor der Realisierung von Baumaßnahmen ist dennoch bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25/27, 44135 Dortmund, eine sog. Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen um die bergbauliche Situation zu begutachten.

Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Elbsche und der Gehrenbecker Bach als Gewässer zweiter Ordnung im Außenbereich. Für beide Gewässer sind gem. § 90 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) beidseitig Gewässerrandstreifen festgesetzt, die in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen sind. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gewässersituation sind in diesen Streifen Handlungen gem. § 90 a Abs. 3 LWG verboten.

Zusätzlich sind gem. § 97 LWG zur Sicherung eines unbeeinträchtigten Wasserhaushaltes in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde beidseitig der Gewässer Verbotsflächen für bauliche Anlagen festgesetzt.

Öffentliches Radwegenetz

Der Regionalverband Ruhr (RVR) plant und realisiert das Radwegenetz im Ennepe-Ruhr-Kreis. Wichtiger Bestandteil ist der Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse vom Leinpfad an der Ruhr bei Hattingen über Niedersprockhövel, Sprockhövel-Haßlinghausen, Gevelsberg,

Wetter, Witten und entlang der Ruhr wieder zum Ausgangspunkt zurück. Wesentliches Teilelement dessen ist die ehemalige Bahntrasse von Gevelsberg nach Wetter u. a. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als verbleibender Lückenschluss des Radwegenetzes.

Fläche für Bahnanlagen

Im Plangebiet sind alle ehemaligen Bahnflächen von der Deutschen Bahn AG verkauft worden und nach derinzwischen erfolgten Entbehrlichkeitsprüfung durch das Eisenbahnbundesamt freigestellt. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung der Fläche gemäß neuer Zielsetzung für das Plangebiet.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1 Planungsziele

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt es, die gewerbliche Entwicklung zu steuern. Dabei soll die Bestandsnutzung gesichert und landschaftsverträglich eingebunden, die zukünftige (bauliche) Entwicklung jedoch gegliedert und geleitet werden. Die im Plangebiet angesiedelten, den Landschaftsraum zerschneidenden nicht ortsgebundenen gewerblichen Nutzungen, insbesondere im Bereich der leerstehenden Gebäude des Gießereibetriebes, sollten teilweise zurückgenommen werden.

Es wird angestrebt, dadurch einerseits den sensiblen Landschaftsraum des Elbschebachtals zwischen Wengern und Albringhausen in seiner landschaftsökologischen und -ästhetischen Bedeutung stärker herauszuarbeiten.

Andererseits soll eine Steuerung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet sensible Wohnnutzungen in der Umgebung – im Bereich „Am Beckmännig“ und im Ortsteil Albringhausen – schützen. Die Belastung der Ortsdurchfahrt Albringhausen durch Schwerlastverkehr soll dadurch erheblich vermindert und die Wohnqualität erhöht werden.

Die Umsetzung der oben skizzierten Planungsziele als übergeordnetes Rahmenkonzept erfolgt im anschließend dargestellten städtebaulichen Konzept. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens wurden zwei Nutzungsalternativen (Nutzungsalternative I: Bestandsorientierung, Nutzungsvariante II: gemäßigter Rückbau) erarbeitet. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die bestandsorientierte erste Nutzungsalternative weiterverfolgt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept geht von einem vollständigen Erhalt der baulichen Nutzung der Flächen im nördlichen Bereich des Gießereibetriebes aus. Der Entwurf beinhaltet Baufelder westlich und östlich der Straße „Am Overbeck“. Diese Straße stellt die einzige Erschließung des Plangebietes für den Motorisierten Individualverkehr dar und bindet es über die „Albringhauser Straße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz an. Erforderliche Stellplätze werden auf den Gewerbegebiets-/Mischgebietsflächen angeordnet. Der im östlichen Teil liegende Waldbereich, der nahezu vollständig als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist und sehr wesentlich für die Prägung des Landschaftsbildes ist, bleibt als wesentlicher Bestandteil des Landschafts- und Freiraumes erhalten. Die Bebauung orientiert sich an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße.

Im Bereich des Speditionsbetriebes werden die westlich der Straße liegenden beiden Lagerhallen weiterhin gewerblich genutzt. Zusätzlich werden zwei Baufelder im östlichen Teil für

eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Eine weitere gewerbliche Nutzung erstreckt sich Richtung Süden bis auf die ehemalige Gleisfläche, die inzwischen vom Steinbruchbetrieb erworben wurde. Der Steinbruchbetrieb wird diese Fläche zukünftig als Stellplatz- und Lagerfläche sowie zur Unterbringung einer betrieblichen Tankstelle nutzen.

Im südöstlichen Bereich befindet sich im Einmündungsbereich des „Zechenweges“ in die Straße „Am Overbeck“ eine Mischbaufläche.

Südwestlich der gewerblichen Nutzfläche schließt sich unmittelbar das ehem. Bahnhofsgelände Albringhausen an. Dieses bleibt weiterhin als Wohnhaus mit (Außen-)Gastronomie gemischt genutzt. Letztere stellt einen Anlaufpunkt im Bereich der Naherholung und des regionalen Radwegenetzes dar, der gestärkt werden sollte.

Im Freiraumsystem grenzt – neben dem in beiden Varianten festgesetzten östlichen Waldbereich – nördlich der gewerblichen Nutzfläche des ehemaligen Gießereibetriebes eine Fläche für Landwirtschaft an. Entlang der gesamten Waldfläche verläuft eine Fläche für die Landwirtschaft als „Puffer-Streifen“ zur baulichen Nutzfläche. Weiterhin befindet sich südlich des Speditionsbetriebes eine kleinere ergänzende Grünfläche.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 und § 8 BauNVO)

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist entsprechend der derzeitigen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Bestand gesichert, zukünftig durch die Festsetzung als eingeschränktes GE-Gebiet nach Abstandserlass 2007 jedoch in den Nutzungen gegliedert und beschränkt, um u.a. dem Aspekt des Lärmschutzes nachzukommen und die Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen.

In dem MI1-Gebiet für den Bereich des ehemaligen Bahnhofes Albringhausen sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten festgesetzt. Unzulässig sind hier jedoch Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Das MI2-Gebiet ist eine kleinteilige Fläche, für die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten festgesetzt sind. Ausgenommen werden davon Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen, die in diesem Mischgebiet unzulässig sind. Dadurch soll vermieden werden, dass weiterer (Publikums-)Verkehr entsteht, der v. a. die Wohnbereiche im Ortsteil Albringhausen negativ beeinträchtigen könnte.

Innerhalb der Gewerbegebiete wird eine Gliederung gemäß Abstandserlass vorgenommen. Aufgrund der Nähe zur sensiblen Wohnnutzung (weniger als 100 m) sind in den GE-Gebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – V 3 – 8804.25.1) enthalten sind. In den Gebieten sind ausnahmsweise Anlagen und vergleichbare Betriebe der Abstandsklassen VII zulässig, wenn die Nachbarverträglichkeit durch besondere immissionsschützende Ausstattung oder Betriebsweisen bzw. durch Gutachten im Einzelfall nachgewiesen wird.

Im Weiteren sind in allen GE-Gebieten gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dieser Ausschluss soll dazu beitragen, die vorhandenen Zentrenbereiche in den Ortszentren nicht zu gefährden und den Planstandort nicht weiter insbesondere für verkehrsintensive Nutzungen auszubauen. Es sind ausnahmsweise Verkaufsstellen von

Handwerksbetrieben zugelassen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsfläche 200 m² nicht überschreitet.

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

Darüber hinaus wird die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten sowie Bordelle und vergleichbare Einrichtungen ausgeschlossen.

In den drei Gewerbegebieten werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als zulässig festgesetzt, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Ansiedlung von Wohnen über betriebsgebundene Wohnungen hinaus könnte Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe nach sich ziehen. Die ausnahmsweise Festsetzung betriebsgebundener Wohnungen soll derartigen Konfliktsituationen vorbeugen.

Im GE1-Gebiet wird gemäß der textlichen Festsetzung für den vorhandenen Speditionsbetrieb ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, so dass die bestehende bauliche Nutzung fortgeführt werden kann. Die Überplanung einer rechtmäßig ausgeübten Nutzung ist ohne entsprechende Entschädigung nicht mit dem verfassungsgemäß garantierten Schutz des Eigentums vereinbar. Demnach ist eine Erweiterung, bauliche Änderung (keine Nutzungsänderung) oder Erneuerung der vorhandenen Gewerbebetriebe zulässig, die Betriebsfläche darf jedoch um höchstens 15 % gegenüber der vorhandenen und genehmigten Betriebsfläche erweitert werden. Im Fall einer Firmenaufgabe bzw. des Wegfalls der Fremdkörpernutzung gelten dann die übrigen Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben in den GE-Gebieten.

Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den MI-Gebieten über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die Grundflächenzahl (GRZ) und z. T. die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß vorgenommen. Bei den Gewerbegebieten hingegen werden die Grundflächenzahl und anstelle der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen über Geländehöhe festgesetzt.

Für die MI-Gebiete werden zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Für das MI1-Gebiet wird zusätzlich eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Für die GE-Gebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt. Weiterhin wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe als Höchstmaß ist in dem GE1-Gebiet auf maximal Geländehöhe +8,50 m, im GE2- und GE3-Gebiet auf maximal Geländehöhe +8,00 m beschränkt – jeweils in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand. Die Firsthöhe ist im GE 1, GE 2 und GE 3 Gebiet auf max. Geländehöhe + 10 m als Höchstmaß festgesetzt. Für den Bürogebäudeteil im Gewerbegebiet 3 wird textlich eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m über Gelände zwecks Möglichkeit einer maßvollen Aufstockung festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

In den GE-Gebieten und den MI-Gebieten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Um die zukünftige bauliche Entwicklung zu steuern und eine Ausdehnung des gewerblichen Standortes zu vermeiden, sind die Baugrenzen eng um den bau-

lichen Bestand gezogen worden, d. h. die Baugrenzen des GE1- und GE3-Gebietes orientieren sich an den bereits heute vorhanden gewerblichen Bauten. Das GE2-Gebiet ermöglicht eine gewerbliche Nutzung mit einer möglichen Bautiefe von ca. 17 m.

In dem MI1-Gebiet wird der Bestand mit Baugrenzen umzogen. Das MI2-Gebiet ermöglicht eine kleinteiligere gewerbliche Nutzung.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin von Südosten über die Straße „Am Overbeck“. Diese wird im äußersten südlichen Bereich des Geltungsbereiches mittels der Brücke „Am Overbeck“, die zum jetzigen Zeitpunkt stark sanierungsbedürftig ist, über die ehemalige Gleistrasse und die Elbsche geführt. Bei einer Brückensanierung ist die AVU, Gevelsberg frühzeitig an den Planungen zu beteiligen, da die AVU im Rahmen der Sanierung im Verlauf der Brücke ein Mittelspannungskabel austauschen wird.

Die Straße „Am Overbeck“ wird als Gewerbestraße mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Die Fahrbahn auf der Brücke ist nur einspurig. Eine Verbreiterung unter Nutzung der vorhandenen Unterbauten ist nicht möglich. Im Plangebiet wird der Radverkehr in Abstimmung mit dem RVR (im Zuge des geplanten Lückenschlusses des Radwegenetzes) auf der Straße geführt.

Eine weitere (private) Zuwegung der Betriebsfläche des Steinbruches erfolgt im Rahmen einer Einbahnstraßenregelung über den Bachlauf der Elbsche.

5.3 Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Südlich des GE1-Gebietes ist westlich der Straße „Am Overbeck“ eine Grünfläche festgesetzt. Diese teilt sich in eine private Grünfläche im nördlichen Abschnitt (angrenzend an die Betriebsfläche der Spedition) und eine öffentliche Grünfläche im südlichen Abschnitt im Einmündungsbereich der Straße „Im Niepenberg“.

5.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

An der Elbsche und am Gehrenbecker Bach (Gewässer zweiter Ordnung) werden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durch diesen Bebauungsplan beidseitig Gewässerrandstreifen und Verbotsflächen für bauliche Anlagen gesichert, um einer Beeinträchtigung der Gewässersituation durch die städtebauliche Entwicklung vorzubeugen. Die Gewässerrandstreifen werden auf 5 m ab Böschungsoberkante festgesetzt. In diesen Streifen sind jegliche Veränderungen der Geländegestaltung verboten. Zusätzlich sind gem. § 97 LWG bauliche Anlagen innerhalb eines beidseitigen 3 m-Bereiches ab Böschungsoberkante unzulässig.

Die Breite des Gewässerrandstreifens bzw. der Verbotsfläche für bauliche Anlagen ist lediglich im Abschnitt des Gehrenbecker Bachs im Bereich des Geländes des Steinbruchbetriebes auf einer Breite von mindestens 1,50 m und maximal 3 m Breite von der Oberkante des ehemaligen Bachbettes festgesetzt. Im Auenbereich des Gehrenbecker Baches südlich der Ausstellungsfläche des Steinbruchbetriebes bis zur Brücke „Am Overbeck“ sind Anschüttungen unzulässig.

5.5 Fläche für die Landwirtschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a und Abs. 6 BauGB)

Für die Landwirtschaft ist eine schmale, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teilfläche der ehemaligen Bahntrasse als Puffer zwischen Wald und baulicher Nutzung festgesetzt.

5.6 Fläche für Wald

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Abs. 6 BauGB)

Der östliche, zum Böllberg grenzende Teil des Plangebietes ist nahezu in der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung als Fläche für Wald festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im südlichen Abschnitt ausgewiesen. Dort sind zur Renaturierung des Bachlaufes der Elbsche bzw. des Gehrenbecker Baches und der Uferrandzonen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Erweiterung des Betriebsgeländes des Steinbruches durchzuführen.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde im Rahmen des Umweltberichtes erarbeitet. Das nördliche Baufenster des GE2-Gebietes befindet sich im Bereich einer Fläche mit einer wassergebundenen Decke aus Bauschutt- und Bodenaushubmaterial. Das südliche Baufenster des GE2-Gebietes liegt auf einem Teilbereich mit Birken-Robinien-Mischwald sowie einem Gebüsch mit Birke und Hasel. Durch die geplante Bebauung im GE2-Gebiet entsteht ein Defizit von ca. 8.900 Biotopwertpunkten.

Im MI2-Gebiet ist im Bereich des ausgewiesenen Baufensters ein lichter Mischwald mit Staudenflur im Unterwuchs vorzufinden. Durch die geplante Bebauung ergibt sich ein Biotopwert-Defizit von ca. 2.350 Biotopwertpunkten.

Das gesamte Biotopwertdefizit (Defizit von ca. 11.250 Biotopwertpunkten) wird durch planinterne und planexterne Maßnahmen ausgeglichen. Innerhalb des Plangebietes werden entlang der Straße ca. 15 großkronige Einzelbäume (z. B. Feldahorn, Winterlinde, Hainbuche) mit Baumscheiben von je 50 m² angepflanzt (Kompensation von 3.750 Biotopwertpunkten), um das Plangebiet städtebaulich aufzuwerten und eine ökologische Kompensation zu leisten.

Außerhalb des Plangebietes wird im Bereich „Kohlenbrink“ im Schmandbruch eine ca. 3.000m² große städtische Fläche A2, die derzeit als Intensivgrünland genutzt wird (Gemarkung Grundschöttel, Flur 4, Teilfläche des Flurstücks 277) mit bodenständigen standortheimischen Laubgehölzen (Eichen-Hainbuchen-Wald mit begleitenden Sträuchern) aufgeforstet (Kompensation von ca. 7.500 Biotopwertpunkten). Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung der Stadt Wetter (Ruhr) über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 16.03.2004.

5.8 Festsetzungen zu besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

hier: Gewerbelärm

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ergänzend werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Der höchstzulässige IFSP einer Teilfläche wird als Emissionskontingent bezeichnet und getrennt für die Tages- und Nachtzeit bestimmt. Den Festsetzungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. U. Ritterstaedt, Neuss, vom 02. September 2005 für einzelne räumliche Bereiche zugrunde.

Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen diese immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) bzw. Lärmkontingente der Teilflächen nicht überschreiten:

Teilfläche	flächenbezogener Schallleistungspegel L _w	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
	dB (A)	dB (A)
GE1/GE2-Gebiet ²	64,0	49,0
GE3-Gebiet ³	74,0	59,0

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel nicht überschreitet. Das Einhalten dieser Festsetzungen ist vor Erteilung von Baugenehmigungen durch einen amtlich anerkannten Sachverständigen für Lärmschutz nachzuweisen.

5.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind zwei Teilbereiche als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Dabei handelt es sich zum einen um die Betriebsfläche der ehemaligen Gießerei im Norden des Geltungsbereiches. Eine aktuelle Bodenuntersuchung hat ergeben, dass insgesamt nur vergleichsweise geringe Belastungen in erster Linie durch Mineralölkohlenwasserstoffe vorliegen, die sich auf einzelnen Teilbereiche beschränken. Weiterhin befanden sich im nördlichen Waldbereich Bauschuttablagerungen. Nach Absprache zwischen dem Gutachter und der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurden Nachbeprobungen durchgeführt sowie Bodenaustausch durchgeführt.

Zum anderen ist die Fläche des Speditionsbetriebes als Altlastenflächen gekennzeichnet. Im Rahmen der Betriebserweiterung der Spedition Anfang der 1990er Jahre wurde das Betriebsgrundstück bzw. die zukünftige Abstellfläche für LKWs zunächst provisorisch mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Dabei wurde die Fläche mit Material aufgefüllt, das im Feststoff erhöhte Gehalte bei Blei und z. T. Mineralölkohlenwasserstoffen sowie leicht

² Diese Teilfläche entspricht der in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Neuss, gebildeten Teilfläche „Gewerbe Mitte“.

³ Diese Teilfläche entspricht der in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Neuss, gebildeten Teilfläche „Gewerbe Nord“. Wie in Kapitel 2.1 dargelegt, findet die in der schalltechnischen Untersuchung gebildete Teilfläche „Gewerbe Süd“ bei der Festsetzung der Lärmkontingente keine weitere Berücksichtigung, da der Bebauungsplan-Entwurf für diesen Teilabschnitt keine gewerbliche Baufläche festsetzt.

erhöhte Gehalte an polycyclischen Aromaten aufwies. In Absprache mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis wurde die provisorisch befestigte Lagerplatzfläche damals zum Schutz vor Auswaschen von Schadstoffen ins Grundwasser vollständig versiegelt; der Bauschutt konnte jedoch an Ort und Stelle verbleiben.

Der Bereich des ehemaligen Bahnhofes Albringhausen hingegen ist nicht als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Hier hat eine stichprobenartige Bodenuntersuchung keine erhöhten nutzungsspezifischen Belastungen nachweisen können. Aus Sicht der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde besteht für diese Fläche keine Handlungsbedarf. In Abstimmung mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis wird diese Fläche daher nur nachrichtlich aufgeführt, nicht jedoch zeichnerisch als Altlastenverdachtsfläche festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden.

6.2 Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung

Im Plangebiet ist anfallendes Niederschlagswasser von unbelasteten Flächen vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Bei einer vorgesehenen Einleitung sind die Niederschlagswässer gedrosselt einzuleiten.

Im Bereich von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden darf Niederschlagswasser nicht versickert werden, sei denn eine Gefährdung des Pfades Boden-Grundwasser kann ausgeschlossen werden.

Die Entwässerung der Straße „Am Overbeck“ in einen Seitengraben ist beizubehalten. Im Bereich von Zufahrten für das GE2-Gebiet ist dieser ggf. in einem Rohr zu führen. Die Entwässerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers erfolgt im Trennsystem. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern oder in die Elbsche einzuleiten. Eine solche Einleitung ist vom Vorhabenträger bei den zuständigen Behörden zu beantragen und dann vorzunehmen, da kein Regenwasserkanal vorhanden ist.

Für den nördlichen Bereich des GE2-Gebietes darf nur eine Abwassermenge von 0,4 l/s in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Auf den Grundstücken sind durch den Vorhabenträger ggf. Stauraumkanäle zu errichten.

7. Hinweise

Anfallende Niederschlagswässer von unbelasteten Flächen sind vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Auf Altlastenverdachtsflächen darf eine Versickerung nur erfolgen, wenn der Gefährdungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden kann.

Bei einer südlichen Teilfläche, unter der der Bergbau umging und in der mit Nachwirkungen des alten tagesnahen Bergbaus zu rechnen ist, handelt es sich um einen vorläufigen Nachwirkungsbereich. Die AVU als Grubenfeldeigentümerin des Bergwerksfeldes „Vereinigte Trappe“ (der ehem. Zeche „Neu-Wülfingsburg“) geht für ihren Zuständigkeitsbereich nicht davon aus, dass mit Bergschäden oder anderen Gefahren für die bestehende oder geplante bauliche Nutzung zu rechnen ist. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25/27,

44135 Dortmund eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen, um die bergbauliche Situation zu begutachten. Bei einer Sanierung der Straßenbrücke „Am Overbeck“ ist die AVU (Abt. Elektrotechnik), Gevelsberg, frühzeitig zu beteiligen, da sie plant, ein Mittelspannungskabel in diesem Bereich auszutauschen.

8. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Plangebietes:	73.900 m ²
davon	
• Gewerbliche Baufläche	29.100 m ²
• Mischbaufläche	2.550 m ²
• Öffentliche Verkehrsfläche	5.300 m ²
• Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.900 m ²
• Öffentliche Grünfläche	550 m ²
• Fläche für Wald	24.000 m ²
• Fläche für Landwirtschaft	7.500 m ²

9. Planverwirklichung / Kosten

Zur Planverwirklichung entstehen für die Stadt Wetter (Ruhr) Kosten durch den geplanten Ausbau der Straße „Am Overbeck“ als Gewerbestraße. Die Finanzierung wird über Erschließungsbeiträge erfolgen.

Wetter (Ruhr), den .2008

In Vertretung

Sell

Fachbereichsleiter