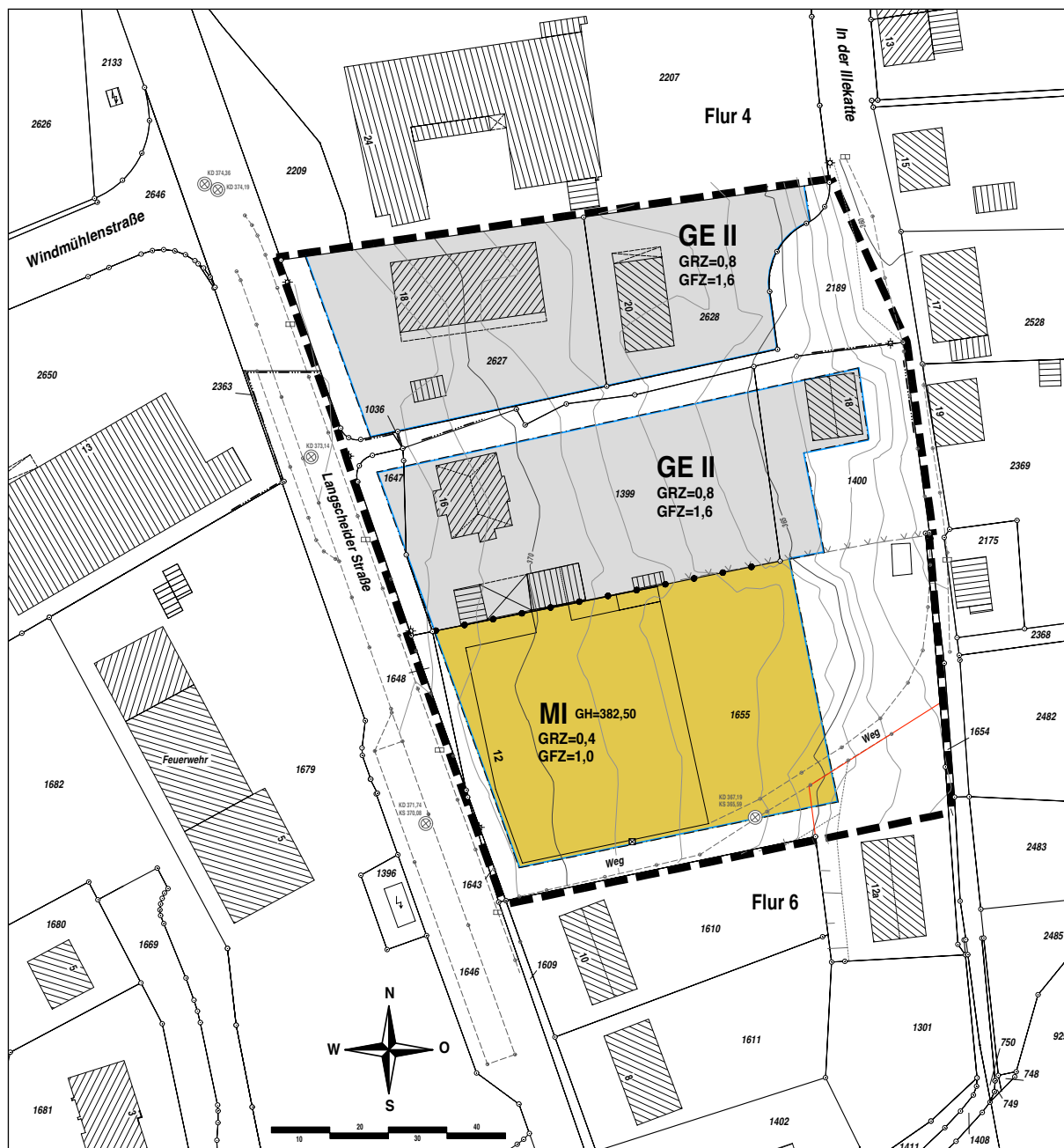




Hansestadt Breckerfeld

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Industriegelände Breckerfeld-Höhe"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

INHALT**1. PLANGEBIET**

- | | | |
|------|---|---------|
| 1.1. | Räumlicher Geltungsbereich - Lage und Abgrenzung des Plangebietes | Seite 2 |
| 1.2. | Gegenwärtige Situation im Plangebiet | Seite 2 |

2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	Seite 2
-----------	---	---------

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

- | | | |
|-----|--------------------------------------|---------|
| 3.1 | Darstellungen im Regionalplan | Seite 3 |
| 3.2 | Darstellungen im Flächennutzungsplan | Seite 4 |
| 3.3 | Hinweis zum Verfahren | Seite 4 |

4. PLANUNGSINHALT

- | | | |
|-----|-------------------------|---------|
| 4.1 | Bauliche Nutzung | Seite 5 |
| 4.2 | Bisherige Festsetzungen | Seite 5 |

5. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

- | | | |
|-----|---------------------------------|---------|
| 5.1 | Verkehrsflächen | Seite 6 |
| 5.2 | Ruhender Verkehr | Seite 6 |
| 5.3 | Öffentlicher Personennahverkehr | Seite 6 |

6. VER- UND ENTSORGUNG / WASSER UND ENERGIE

- | | | |
|-----|-----------------------------------|---------|
| 6.1 | Strom-, Gas- und Wasserversorgung | Seite 6 |
| 6.2 | Öffentliche Entwässerung | Seite 6 |

7. BELANGE DER UMWELT

- | | | |
|------|--------------------------------|---------|
| 7.1 | UVP-Vorprüfung | Seite 6 |
| 7.2 | Lärm- / Immissionsschutz | Seite 7 |
| 7.3. | Artenschutz nach § 44 BNatSchG | Seite 7 |
| 7.4 | Altlasten | Seite 8 |
| 7.5 | Kampfmittelbelastung | Seite 9 |

8.	DENKMALSCHUTZ	Seite 9
-----------	----------------------	---------

9.	FAMILIENFREUNDLICHE PLANUNG / GENDER PLANNING	Seite 9
-----------	--	---------

1. PLANGEBIET

1.1 Räumlicher Geltungsbereich - Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Industriegelände Breckerfeld-Höhe" wird westlich von der "Langscheider Straße" und östlich von der Straße "In der Illekatte" begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha. Es liegt in der Gemarkung Breckerfeld. Es umfasst die Flurstücke 2627, 2628 und 2189 (tlw.) aus dem Flur 4 sowie die Flurstücke 1036, 1399, 1400, 1655 (tlw.), 1647, 1648 und 1646 (tlw.) aus dem Flur 6.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Industriegelände Breckerfeld-Höhe“, der für die Grundstücke "Langscheider Straße 12", "Langscheider Straße 16" und "In der Illekatte 18" Gewerbegebiet (GE) und für die Grundstücke "Langscheider Straße 18 und 20" "Industriegebiet" (GI) festsetzt.

Auf dem Grundstück "Langscheider Straße 12" befand sich ursprünglich eine ehemalige Fallenfabrik, die bereits seit vielen Jahren brachgefallen war. Die Fallenfabrik wurde 1907 an dieser Stelle von den Gebrüdern Heede errichtet und abschnittsweise erweitert. Die Fabrik produzierte bis in die 1980er Jahre Bauteile für Großwildfallen. Die Gewerbebrache wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Eine als "Mischgebiet" (MI) festgesetzte Fläche, die durch Wohnen geprägt ist, schließt sich südlich des Plangebietes an.

Nördlich des Plangebietes setzt sich die als "Industriegebiet" (GI) festgesetzte Fläche fort. Hier hat sich Industrie und Gewerbe in Verbindung mit betrieblichem Wohnen angesiedelt.

Östlich an das Plangebiet grenzt eine ebenfalls als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzte Fläche an, die aber im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt ist. Die hier befindlichen Wohnhäuser "In der Illekatte 11 bis 19" bestanden bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Industriegelände Breckerfeld-Höhe".

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die "Langscheider Straße". Gegenüber vom Plangebiet liegt das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Breckerfeld.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Grundstück "Langscheider Straße 12"

Das Grundstück "Langscheider Str. 12" ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Industriegelände Breckerfeld-Höhe" als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll diese Festsetzung in Mischgebiet (MI) geändert werden, um die nachstehenden städtebaulichen Ziele der Hansestadt Breckerfeld für das Plangebiet umsetzen zu können und ein seniorengerechtes und barrierefreies Wohnbaugebiet errichtet werden kann:

- Wiedernutzbarmachen einer Gewerbebrache

Auf dem Grundstück befand sich eine zweigeschossige Gewerbebrache, die bereits viele Jahre leerstand und zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Eine gewerbliche Nachfolgenutzung ist aufgrund der spezifischen Grundstückssituation (Grundstücksgröße, Topografie, Erschließung) schwierig. Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens soll diese Teilfläche nun wieder nutzbar gemacht werden.

- Schaffung von seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum

Ferner soll mit der Änderung der Nutzung auf dem Grundstück "Langscheider Straße 12" die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer seniorengerechten und barrierefreien Wohnanlage geschaffen werden.

Der Bedarf an seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum ist aufgrund der demografischen Entwicklung heute bereits hoch. Der Pflegebericht 2010 des Ennepe-Ruhr-Kreises prognostiziert für Breckerfeld darüber hinaus eine Entwicklung, dass bei einer etwa gleich bleibenden Bevölkerungszahl von ca. 9.300 Einwohner/innen der Anteil der über 65-jährigen von 18,96% (2008) auf 32,92% (2030) noch einmal deutlich steigen wird. Der Anteil der über 80-jährigen soll dabei sogar von 4,33% in 2008 auf 13,02% in 2030 steigen. Um der Altersgruppe der über 65-jährigen ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter ermöglichen zu können, müssen adäquate Wohnangebote in Breckerfeld gemacht werden. Diese sind alleine durch Anpassung des Wohnraumbestandes nicht zu realisieren und machen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in geeigneten Lagen erforderlich. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum an der Windmühlenstraße und dem fußläufig schnell zu erreichenden Breckerfelder Stadtzentrum. Es verfügt damit über ein gutes Versorgungs- und Dienstleistungsangebot im unmittelbaren Umfeld. Auch die barrierefreie Anbindung beider Versorgungsbereiche über die Langscheider Straße ist gegeben. Daneben liegen verschiedene Bushaltestellen im nahen Umfeld. Aufgrund dieser günstigen städtebaulichen Voraussetzung soll daher an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer seniorengerechten und barrierefreien Wohnanlage geschaffen werden.

Da Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen und nur ausnahmsweise betriebliches Wohnen zulässig ist, ist die geplante Wohnnutzung aufgrund des derzeitigen Planungsrechtes nicht zulässig. Dies macht die Änderung der Nutzung für das Grundstück "Langscheider Straße 12" in Mischgebiet (MI) erforderlich, da diese Nutzungsart gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Grundstücke "Langscheider Straße 16" und "In der Illekatte 18"

Diese Grundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Industriegelände Breckerfeld-Höhe" als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll diese Festsetzung bestehen bleiben.

Grundstücke "Langscheider Straße 18 und 20"

Diese Grundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Industriegelände Breckerfeld-Höhe" als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll diese Festsetzung zukünftig in Gewerbegebiet (GE) geändert werden. Hierdurch wird eine klare Abgrenzung und übliche Abstufung zwischen dem Industriegebiet (GI) im Norden und dem Mischgebiet (MI) im Süden, wie sie in der für die Bauleitplanung maßgeblichen Norm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gefordert wird, eingehalten.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**3.1 Darstellungen im Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen**

Im gültigen Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen liegt das Plangebiet im Übergang zwischen einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Eine Zuordnung ist parzellenscharf nicht möglich.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Breckerfeld stellt das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche" (G) dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Anpassung berichtigt.

3.3 Hinweis zum Verfahren

Der Rat hat in seiner Sitzung am 27.03.2012 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Industriegelände Breckerfeld-Höhe" gefasst. Die öffentliche Bekanntgabe erfolgte am 31.03.2012.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Kernstück dieser Novelle ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), also Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt haben.

Das – in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) – eingeführte beschleunigte Verfahren, bei dem unter bestimmten Voraussetzungen u.a. von einer Umweltprüfung abgesehen werden darf, ist einsetzbar, wenn im Geltungsbereich eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Das beschleunigte Verfahren kann hier angewendet werden, weil folgende Kriterien erfüllt sind:

1. Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
2. Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB durch die Planung statt.
3. Die zulässige Grundfläche der überbaubaren Fläche liegt unter 20.000 m².

Dies entspricht den Zielen, die im § 13a BauGB formuliert werden.

Weiterhin ist bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung der Ausgleich für erfolgte Eingriffe über den Regelungen des rechtsgültigen Bebauungsplans hinaus nicht erforderlich. In § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird ausgeführt, dass für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen ist.

4. PLANUNGSINHALT

4.1 Bauliche Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung und gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wie folgt festgelegt:

4.1.1 Grundstück "Langscheider Str. 12"

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| 1. Festsetzung: | Mischgebiet (MI) - neu |
| 2. Grundflächenzahl: | GRZ = 0,4 - neu |
| 3. Geschößflächenzahl: | GFZ = 1,0 - neu |
| 4. Höhe baulicher Anlagen: | max. 382,50 ü.N.N. - neu |

Gemäß § 18 BauNVO wird die max. Attikahöhe festgelegt. Die Höhe ermittelt sich aus der gemittelten Firsthöhe der direkten Nachbargebäude. Die Höhen beziehen sich auf NN (Normal-null).

4.1.2 Grundstücke "Langscheider Str. 16" und "In der Illekatte 18"

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Festsetzung: | Gewerbegebiet (GE) - wie bisher |
| 2. Grundflächenzahl: | GRZ = 0,8 - wie bisher |
| 3. Geschößflächenzahl: | GFZ = 1,6 - wie bisher |
| 4. Zahl der Vollgeschosse: | II - wie bisher |

4.1.3 Grundstücke "Langscheider Str. 18 und 20"

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| 1. Festsetzung: | Gewerbegebiet (GE) - neu |
| 2. Grundflächenzahl: | GRZ = 0,8 - wie bisher |
| 3. Geschößflächenzahl: | GFZ = 1,6 - neu |
| 4. Zahl der Vollgeschosse: | II - neu |

4.2 Bisherige Festsetzungen

Der in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 "Industriegelände Breckerfeld-Höhe" vorgesehene Wendehammer im Bereich der Straße "In der Illekatte" sowie der vorgesehene Verbindungsweg zwischen der "Langscheider Straße" und der Straße "In der Illekatte" entfällt, da diese nicht benötigt werden bzw. in der Örtlichkeit nicht vorhanden sind.

5 VERKEHR / ERSCHLIESSUNG**5.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Langscheider Straße. Hier ist in der Örtlichkeit bereits eine ausgebaute Straße vorhanden, die öffentlich gewidmet ist. Eine vorhandene Anbindung zwischen "Langscheider Straße" und "In der Illekatte" soll als Erschließung für das Haus Langscheider Straße 12a aufgegeben werden. Das Haus Langscheider Straße 12a soll künftig über die Straße "In der Illekatte" angebunden werden.

5.2 Ruhender Verkehr

Entlang der "Langscheider Straße" und an der Straße "In der Illekatte" werden die notwendigen Stellplätze nachgewiesen.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist an das öffentliche Busnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr, des VER und des MVG angeschlossen. Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen.

6. VER- UND ENTSORGUNG / WASSER UND ENERGIE**6.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom ist gewährleistet.

6.2 Öffentliche Entwässerung

Die entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Straße "In der Illekatte" gegeben. Die innere entwässerungstechnische Erschließung ist im Mischsystem zu erstellen.

Die Gebäude sind so zu planen und zu bauen, dass Wasser aus Drainageanlagen zum Schutz von Bauwerken der öffentlichen Mischwasserkanalisation nicht zugeführt werden darf. Die Keller müssen entsprechend abgedichtet werden.

7. BELANGE DER UMWELT**7.1 UVP-Vorprüfung**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

7.2 Lärm- / Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro für Akustik- und Lärm-Immissionsschutz Peter Buchholz, Hagen, wurde mit der Beurteilung des Geräusch-Immissionsschutzes bezogen auf die geänderte Plangebietsfestsetzung beauftragt.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Beurteilung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"

Durch die geplanten Nutzungsfestsetzungen im Plangebiet erfolgt aus bauleitplanerischer Sicht eine klare Abgrenzung und übliche Abstufung der unterschiedlichen Gebietsarten, wie sie in der für die Bauleitplanung maßgeblichen Norm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gefordert wird.

Der Gutachter beurteilt die Gewerbebetriebsgeräusch-Situation zur Zeit als unkritisch. Er weist aber darauf hin, dass im Sinne der TA Lärm sich "immissionswert- und beurteilungspegelmäßig" für einzelne Grundstücke Veränderungen ergeben werden:

Grundstücke "Langscheider Straße 18 und 20"

Für diese Grundstücke ergibt sich eine immissionsmäßig günstigere Situation. Hier dürfen nicht mehr tags/nachts 70/70 dB(A), sondern nur noch tags/nachts 65/50 dB(A) einwirken.

Grundstücke "Langscheider Straße 16 "und "In der Illekatte 18"

Für diese Grundstücke ergibt sich ebenfalls eine immissionsmäßig günstigere Situation. Hier dürfen nicht mehr tags/nachts 70/70 dB(A), sondern nur noch tags/nachts 65/50 dB(A) einwirken.

Grundstücke "Langscheider Straße 16 "und "In der Illekatte 18" und "Windmühlenstraße 13"

Für diese Gewerbegrundstücke ergibt sich eine emissionsmäßige Verschlechterung aufgrund der heranrückenden Mischgebietsausweisung für das Grundstück "Langscheider Straße 12". Hier müssen zukünftig tags/nachts 60/45 dB(A) eingehalten werden. Bislang durften tags/nachts 65/50 dB(A) auf das Grundstück "Langscheider Straße 12" einwirken, da es als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt war.

Auch das westlich liegende Grundstück "Windmühlenstraße 13" erfährt aufgrund der Entfernung zum Grundstück "Langscheider Straße 12" keine Einschränkungen.

Der Gutachter weist darauf hin, dass durch eine geräuschemissionsmäßig günstige "architektonische Selbsthilfe" im Rahmen einer Neubebauung des Grundstücks "Langscheider Straße 12" keine emissionsmäßige Einschränkung für die Grundstücke "Langscheider Straße 16 "und "In der Illekatte 18" zu befürchten ist.

Grundstück "Langscheider Straße 22/24 "

Für dieses Industriegrundstück ergibt sich ebenfalls eine emissionsmäßige Verschlechterung aufgrund der südlich heranrückenden Gewerbegebietsausweisung für das Grundstück "Langscheider Straße 18 und 20". Hier dürfen nicht mehr tags/nachts 70/70 dB(A), sondern es müssen tags/nachts 65/50 dB(A) eingehalten werden.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass die emissionsmäßigen Einschränkungen bezogen auf die heute tatsächlich vorhandenen Geräuschsituationen/Betriebe aus seiner Sicht als unwesentlich anzusehen sind.

7.3 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Weluga Umweltplanung aus Bochum bereits im Rahmen eines vorgezogenen Abbruchartrages für die Gewerbebrache "Langscheider Straße 12" beauftragt. Dieser Abbruch wurde aufgrund einer potentiellen Gefährdungslage notwendig.

Der vorliegende Artenschutzfachbeitrag umfasst die Vorprüfung (Stufe I der ASP). Die Vorgehensweise folgt den Inhalten der Verwaltungsvorschrift zum Artenschutz (VV- Artenschutz) sowie der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass der Untersuchungsraum aufgrund seiner Lage im städtischen Randgebiet mit ländlicher Struktur und der vorhandenen Strukturvielfalt eine hohe Artenvielfalt zulässt. Die Fläche bietet europäisch geschützten Arten potenzielle Lebensräume. Für einige Arten besteht auch die Möglichkeit, dass sie das Gebiet als Fortpflanzungshabitat nutzen. Es sind potenziell auch planungsrelevante Arten zu erwarten, die die Fläche als Teillebensraum (Teil des Nahrungshabitats) oder auch als Fortpflanzungsraum nutzen könnten. Das leer stehende Gebäude bietet vor allem für Fledermäuse potenziell die Möglichkeit eines Unterschlupfs. Ebenso einige an Gebäuden nistende Vogelarten könnten den Gebäudebestand als Brutplatz nutzen.

Damit mittelfristig weiterhin geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermäuse in ausreichender Zahl vorhanden sind, schlägt der Gutachter vor, im Plangebiet oder in geeigneten Flächen des Umfelds in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde folgende Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen: 6 Stück Fledermauskästen/doppelwandige Fledermausbretter für Spaltenbewohner an den Gebäudefassaden, alternativ Einbauelemente wie Fledermaussteine.

Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt (zahlreiche Vogelarten) und weitere, auch planungsrelevante Arten sind zu erwarten. Aufgrund der Wirkungen des Vorhabens (Bebauung des Gebietes) sind Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich. Es ist daher möglich, dass bei europäisch geschützten Arten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Untersuchung (Stufe II der Artenschutzrechtlichen Prüfung) ist erforderlich. Sie wird im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Zu untersuchen sind die Tiergruppen Säugetiere und Vögel. Der Gutachter ist mit der vertiefenden Untersuchung (Stufe II der Artenschutzrechtlichen Prüfung) ebenfalls beauftragt worden.

7.4 Altlasten

Eine Auskunft aus dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises für das Grundstück Gemarkung Breckerfeld, Flur 6, Flurstücke 1648, 1655 (= Langscheider Straße 12, Breckerfeld) vom 01.03.2013 hat ergeben:

Das in Frage stehende Grundstück liegt im Bereich einer Fläche, die unter der Nummer 4710/3049 als Altstandort im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises eingetragen ist. Es handelt sich dabei um die ehemalige Fallenfabrik Breckerfeld. Grundlage des Eintrags ist die langjährige Nutzung des Grundstücks durch einen Betrieb der metallverarbeitenden Branche. Nach den Vorgaben der Landesbehörden gehören metallverarbeitende Betriebe zu einem Wirtschaftszweig, für dessen Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nahe liegt.

Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen aus Bodenuntersuchungen liegen gegenwärtig nicht vor.

Aufgrund der sensiblen Nutzung (Wohnen), die auf der Teilfläche geplant ist, fordert der Fachbereich Bau, Umwelt, Vermessung und Kataster - Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Ennepe-Ruhr-Kreises, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine orientierende, fachgutachterliche Bodenuntersuchung durchzuführen ist. Die weitere altlastentechnische Vorgehensweise ist abhängig von den erzielten Untersuchungsergebnissen. Eine solche Untersuchung wird im Rahmen der zur Zeit durchgeführten Abbrucharbeiten der Gewerbebrache durch einen Gutachter erfolgen. Mit der Untersuchung ist die IGS GmbH aus Unna beauftragt worden, die ebenfalls die Abbrucharbeiten auf der Grundlage einer rechtskräftigen Abbruchgenehmigung fachgutachterlich begleitet.

7.5 Kampfmittelbelastung

Eine Luftbildauswertung bezüglich des Grundstücks hat stattgefunden. Es wurden keine spezifischen Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung, also keine vermutlichen Blindgängereinschlagstellen festgestellt. Allerdings wird das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben empfohlen.

8. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9. FAMILIENFREUNDLICHE PLANUNG / GENDER PLANNING

Der englische Begriff „Gender“ bezeichnet das soziale Geschlecht, also gesellschaftlich bestimmte Rollen, Rechte und Pflichten von Frauen und Männern. Auf die Bauleitplanung bezogen bedeutet Gender Planning, dass bereits bei der Planung und Entscheidungsfindung auf unterschiedliche Bedürfnisse von Frauen und Männern hingewiesen wird.

Dieses Bauleitplanverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet liefern, welches oben zitiertem Grundsatz genügen muss. Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich. Die geplante Bebauung ist für die ältere Bevölkerung konzipiert. Das Gebiet kann gut mit dem öffentlichen Busnetz erreicht werden. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der Frankfurter Straße und am Ostring. Fußläufig und eben sind Läden des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, Apotheken, Post- und Bankfilialen zu erreichen.

Unterschiedliche Auswirkungen auf Männer und Frauen durch die Planung werden nicht gesehen.

Breckerfeld, November 2013
HANSESTADT BRECKERFELD
Der Bürgermeister

Hagen, November 2013
Meier + Partner Architekten
Hilgenland 5, 58099 Hagen