

Bebauungsplan Nr. 121 „Im heiligen Felde“

1. Änderung – Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

1. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	2
2. Lage, Erschließung und vorhandene Nutzung.....	3
3. Planungsrechtliche Situation	3
4. Anlass, Erfordernis, Ziele und Verfahren.....	3
5. Altlasten.....	4
6. Neue Planinhalte	4
7. Kosten	5

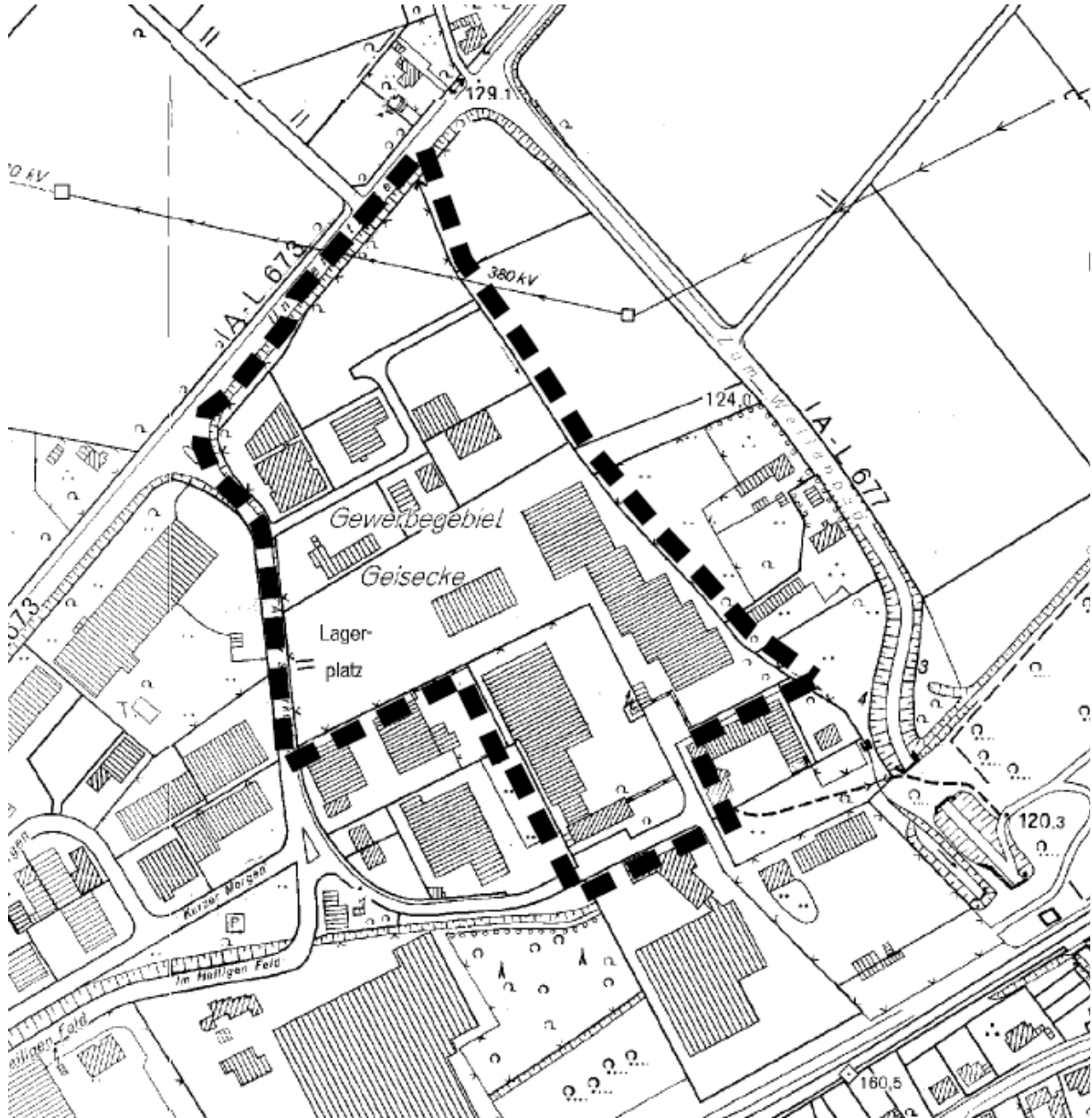
Anhang

„Schwerter Liste“ (Auszug aus: Versorgungsstrukturen in Schwerte – Verträglichkeit geplanter Einzelhandelsnutzungen, Dortmund 2005, S. 100)

1. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Das ca. 5,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 liegt im Schwerter Ortsteil Geisecke, Gemarkung Geisecke, Flur 1. Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch die Unnaer Straße (L 673), im Osten durch den Verlauf des Geisecker Baches, im Süden und Westen durch die Straße An der Silberkuhle. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



2. Lage, Erschließung und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist nördlicher Teil des Gewerbegebietes Geisecke und wird westlich und südlich von weiteren Gewerbeflächen eingefasst. Planungsrechtlich grenzen im Westen der Bebauungsplan Nr. 130B – „Sondergebiet Möbelhaus“ und im Süden der Bebauungsplan Nr. 122 „An der Eisenbahn“ an.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße „An der Silberkuhle“, die wiederum unmittelbar an die Unnaer Straße (L 673) angebunden ist und somit die Anbindung an die Innenstadt, die anderen Stadtteile sowie überregionale Ziele sicherstellt. Auf diesem Wege sind auch die BAB 1 und die BAB 45 erreichbar. Das Innere des Plangebietes wird über eine Privatstraße, die von der Straße „An der Silberkuhle“ abzweigt, erschlossen.

Das Gewerbegebiet ist weitestgehend bebaut. Es handelt sich durchgehend um nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen, wie z.B. Stahlhandel, Autowaschanlage, Bauunternehmen. Einzelhandel im weiteren Sinne ist lediglich im nordwestlichen Bereich vorhanden; dort wird in Ergänzung des vorhandenen Hauptbetriebes (Modevertrieb) Lagerverkauf von Textilien betrieben. Eine Sicherung dieser Nutzung ist im Rahmen des Bestandsschutzes gewährleistet.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Im Heiligen Feld“ ist seit dem 16.10.1980 rechtskräftig. Er enthält im Wesentlichen die Festsetzung von Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 130B, der mit der Festsetzung eines Sondergebietes für Möbeleinzelhandel den vorhandenen Möbelmarkt planungsrechtlich absichert.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 30.12.2004) stellt das gesamte Gewerbegebiet Geisecke als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Ausnahmen bilden die beiden Sondergebiete „Einzelhandel“ - großflächiger Einzelhandel; Teilbereich B-Plan Nr. 151 und – „Möbeleinzelhandel“ - Bebauungsplan Nr. 130 B), die beide westlich des Plangebietes liegen. Im Norden schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an, östlich stellt der Flächennutzungsplan bis zur Straße „Am Wellenbad“ eine weitere gewerbliche Baufläche dar, für die allerdings z.Zt. kein verbindliches Planungsrecht besteht.

4. Anlass, Erfordernis, Ziele und Verfahren

Der derzeitige Trend im Einzelhandel zu immer größeren Betrieben und die zunehmende Mobilität der Kunden führt zu der städtebaulich problematischen Entwicklung, dass zunehmend Einzelhandelsbetriebe in verkehrslagegünstige Gewerbegebiete verlagert werden. Dies bedeutet zum einen eine Verknappung von potenziellen Gewerbeflächen, zum anderen zieht dieses Konkurrenzangebot Kunden aus den Ortsteilzentren und der Innenstadt ab und schwächt somit – insbesondere, wenn zentrenrelevante Sortimente¹ angeboten werden – die zentralen Versorgungsbereiche.

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 31.05.2006 das Einzelhandelsgutachten (Versorgungsstrukturen in Schwerte – Verträglichkeit geplanter Einzelhandelsnutzungen, Dortmund, 2005, S. 100) mit der Maßgabe beschlossen, die darin enthaltenen Empfehlungen als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung der Handelsstrukturen in Schwerte zu berücksichtigen. Ein wichtiger Baustein dieser

¹ Die sog. Schwerter Liste, die u.a. die zentrenrelevanten Sortimente enthält, befindet sich im Anhang.

gutachtlichen Empfehlungen ist die Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums zur Steuerung des Einzelhandels mit der Zielsetzung, die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Innenstadt und in den Ortsteilen zu sichern und zu stärken. Aus diesem Grund sind im Rahmen einer gesamtstädtischen Betrachtung sämtliche verbindlichen Bauleitpläne im Hinblick auf mögliche Unverträglichkeiten mit der Einzelhandelsentwicklung überprüft worden. Dazu gehört u.a. auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 121 „Im Heiligen Felde“.

Aufgrund der bestehenden Rechtslage ist in den festgesetzten GE-Gebieten großflächiger Einzelhandel zwar ausgeschlossen, nicht jedoch eine Einzelhandelsnutzung generell. Im Bereich westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 121 – im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 „Zwischen den Wegen“ – hat sich in den letzten Jahren nach und nach eine Handelsagglomeration entwickelt, die über das festgesetzte Sondergebiet „Einzelhandel“ deutlich hinausgeht. Dieser Standort dient der wohnungsnahen Grundversorgung und ist laut Einzelhandelsgutachten als Ortsteilzentrum einzuordnen. Der Einzugsbereich dieses Zentrums reicht bereits teilweise über den eigentlichen Nahversorgungsbereich von Geisecke hinaus. In Übereinstimmung mit den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens soll dieser Standort als Nahversorgungszentrum gesichert werden, wobei jedoch zum Schutz des Hauptgeschäftsbereiches (Innenstadt) und anderer benachbarter Nahversorgungszentren eine Erweiterung städtebaulich nicht wünschenswert ist.

Da die Planänderung inhaltlich den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen umfasst, kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, zumal durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die übrigen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen hierfür bestehen. Es wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet; § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

5. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsstelle auf dem Flurstück 1034, Flur 1, Gemarkung Geisecke. Der Altlastenverdacht ist begründet, dass das Gelände vormals von einem Bauunternehmen (Hochbau, Brückenbau, Tunnelbau, u.ä.) genutzt wurde. Im Altlastenverzeichnis des Kreises Unna wurde der Standort unter der Nummer 07/304 der vorläufigen Erhebungsstufe I/II zugeordnet. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Altlasten-Verdachtsfläche gekennzeichnet, um sicher zu stellen, dass im Wege von Baugenehmigungen und dgl. den noch offenen Fragen der konkreten Bodenbelastung nachgegangen wird und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Umwelt durchgeführt werden.

6. Neue Planinhalte

Zur Verhinderung einer städtebaulich nicht erwünschten Ansiedlung von Einzelhandel an nicht integrierten Standorten und somit zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden in den im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ausgeschlossen. Dies erfolgt im Rahmen einer ergänzenden textlichen Festsetzung.

Von dieser Regelung unberührt bleiben Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliederten Kfz- und/oder Caravanverkauf bzw. -zubehörverkauf sowie Einzelhandel mit Booten und Zubehör wie auch Handel mit Bau- und Brennstoffen. Dies ist darin begründet, dass letztgenannte Betriebe keine Konkurrenz gegenüber den Versorgungszentren darstellen und zudem aus Gründen des Lärmschutzes und der Logistik eher in Gewerbegebieten angesiedelt werden sollten.

Falls Betriebe einen kleinen Teil der produzierten Waren einschließlich eines ergänzenden Sortiments am Ort der Herstellung verkaufen, ist dies ausnahmsweise zulässig, wenn der Anteil des Einzelhandels als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben höchstens 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes – jedoch nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche – einnimmt. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe.

7. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Schwerte keine Kosten. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand liegen aufgrund der vorgenommenen Änderungen entschädigungspflichtige Sachverhalte nicht vor.

Schwerte, 18.09.2008

Baumeister
Bereichsleiter Stadtplanung