

3. B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Schwerte Nr. 122 "Gewerbegebiet Geisecke - An der Eisenbahn" in der Planfassung vom 09.11.1981 nach § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256/3617) geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

1. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südlich des in der Gemeinde Geisecke vorhandenen Gewerbegebietes und zwar nördlich der Eisenbahnlinie Schwerte - Arnsberg, östlich des Sportplatzes, dann in östlicher Richtung entlang der Straße "An der Silberkuhle" sowie westlich und nördlich der Firma Hermann bis zum Bachlauf und westlich der Straße "Zum Wellenbad".

Die Haupteerschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße "An der Silberkuhle". Die Flächen nördlich des Planbereiches sind bereits mit Gewerbebetrieben bebaut. Diese Gewerbebetriebe benötigen für eine dringende Erweiterung ihrer Produktionsstätten zusätzliche Flächen. Weiterhin hat sich in 80/81 eine Firma mit einem erheblichen Flächenbedarf neu angesiedelt. Für die Durchführung des zweiten Bauabschnittes dieser Firma ist ebenfalls die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Die Anbindung des Gewerbegebietes an das Schienennetz der Bundesbahn mit einer weiteren Gleisanlage ist bereits erfolgt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen, die Geschossigkeit sowie die Grund- und Geschoßflächenzahl. Die erforderlichen Stellflächen sind von den Bauherren auf dem Grundstück gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung nachzuweisen. Hierbei sind ebenfalls die Stellplätze für Besucher nachzuweisen.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan dargestellt als G-Fläche (gewerbliche Baufläche).

2. Begründung der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 09.05.1980 wurde erforderlich, da sich nach diesem Zeitpunkt aufgrund der Vorlage des Entwurfs des Generalentwässerungsplanes Geisecke die Notwendigkeit ergab, eine weitere Regenrückhaltung einzuplanen. Diese Regenrückhaltung ist in der anbaufreien Zone der L 677 (Straße "Zum Wellenbad") festgesetzt worden. Weiterhin sind in den Plan Festsetzungen von Schutzflächen als Grünflächen zur Anpflanzung aufgenommen worden.

Diese Grünzonen sollen eine Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft bewirken.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung nördlich und südlich der Geisecker Talstraße ist eine Einschränkung der Festsetzung Gewerbegebiet innerhalb eines 150 m Abstandes zur Wohnbebauung erforderlich. Hier erfolgt die Festsetzung "GEE-Gebiet" (Gewerbegebiet eingeschränkt). Innerhalb dieses gekennzeichneten GEE-Gebietes sind nur Gewerbebetriebe der Abstandsklassen IX - X (lfd. Nr. 194 - 211) der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974 geändert durch RdErl. vom 02.11.1977 (Sammelministerialblatt NW 280) - sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zulässig. Ausnahmsweise können auch Betriebe der Klasse VIII (lfd. Nr. 176 - 193) zugelassen werden.

Klasse	Abstand in m	lfd. Nr.	Betriebsart
VIII	150	176	Maschinenfabriken
		177	Anlagen zum Bootsbau aus Holz, Kunststoff oder anderen nichtmetallischen Werkstoffen
		178	Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten
		179	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		180	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		181	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
		182	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		183	Tischlereien und Schreinereien
		184	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Möbelpolstereien, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
		185	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
		186	Konservenfabriken für Obst und Gemüse außer Sauerkonserven
		187	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
		188	Bauhöfe
		189	Zimmereien
190	Autolackierereien		
191	Gerüstbaubetriebe		

Klasse	Abstand in m	lfd.- Nr.	Betriebsart
		192	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeug- wartung
		193	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
IX	100	194	Fernseh- und Rundfunkgerätebau, fein- mechanische Betriebe, Telefonier- und Telegraphiergerätebau, Elektro-, elek- tronische und feinmechanische Industrie
		195	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		196	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		197	Anlagen zur Konfektionierung von pharma- zeutischen Erzeugnissen
		198	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Waschmitteln und Reinigungsmitteln
		199	Anlagen der Farbwarenindustrie
		200	Anlagen zur Herstellung von Kunststoff- teilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		201	Vulkanisierbetriebe
		202	Druckereien ohne Rotationsdruck
		203	Tapetenfabriken
		204	Anlagen zur Herstellung von Reißspinn- stoffen, Industrierwatte, Putzwolle und Hutstoffen
		205	Kleiderfabriken
		206	Herstellung von Essig und Senf
		207	Automatische Autowaschanlagen mit Gebläse
X	50	208	Stearin-, Wachs- und Kerzenfabriken
		209	Anlagen zur Herstellung von kosmetischen Erzeugnissen
		210	Anlagen zur Herstellung von Schuhcreme und Bohnerwachs
		211	Anlagen zur Herstellung von Polstermöbeln und zur Möbelmontage

Für einen Teilbereich im Süden des Gewerbegebietes, in dem die Einhaltung des 150 m Abstandes nicht ausreichend möglich ist, wird der erforderliche Schallschutz durch Festsetzung einer Schallschutzwand sichergestellt. Die Schallschutzwand ist ohne Öffnungen zu errichten.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die Regenwässer können in einem Rückhaltebecken gesammelt werden, welches dann auch als Löschwasser für die Feuerwehr dient.

3. Bodenordnung und Ersatzmaßnahmen

Die im Bebauungsplanbereich befindliche Kleingartenanlage ist bereits auf eine entsprechende Ersatzfläche (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 119/II Kleingartenanlage Geisecke) umgesiedelt. Mit der endgültigen Fertigstellung der Ersatzanlage ist im Frühjahr 1982 zu rechnen. Für die im Bebauungsplanbereich entfallenen Waldflächen (Pappelbestand) zur Größe von ca. 4 000 qm wird eine entsprechende Neuanpflanzung von Waldflächen zur Größe von ca. 4 000 qm vorgenommen. Die Aufforstung erfolgt auf einem Grundstück zwischen dem Anwesen "Haus Ruhr" und der Autobahn A 45 in der Gemarkung Wandhofen mit standortgerechten Laubgehölzen.

Die Neuordnung der Grundstücke ist durch Fortschreibungsmessungen ohne förmliches Umlegungsverfahren bereits erfolgt. Die Übernahme ins Kataster steht bevor. Weitergehende Bodenordnungsmaßnahmen bzw. Umlegungsverfahren sind nicht erforderlich.

4. Kosten

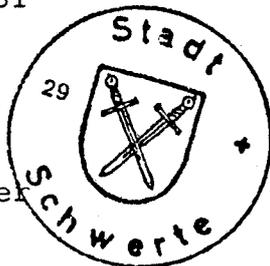
Die Kosten für die Regenrückhaltung belaufen sich auf ca. 275 000,-- DM. Der Betrag ist von der Stadt zu tragen. Die übrigen Erschließungsanlagen für das Gewerbegebiet sind vorhanden. Erforderliche Kanalanschlüsse - zur Erschließung der Betriebsgrundstücke - sind von den Bauherren zu tragen.

Mit der Verwirklichung der Planung soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Schwerte, 09.11.1981



Prutz
Techn. Beigeordneter



Diese Begründung hat nach § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom 10.02.1982 bis 12.03.1982 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Schwerte, 16.03.1982



Schmerbeck
Stadtdirektor



Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 122
"An der Eisenbahn".
Sie hat der Ratsversammlung am 03.06.1982 vorgelegen.

Schwerte, 04.06.1982


Steinem
Bürgermeister

