

Bebauungsplan Nr. 130A „Gewerbegebiet Geisecke-Nord“

1. Änderung

Änderungsverfahren nach § 13a BauGB

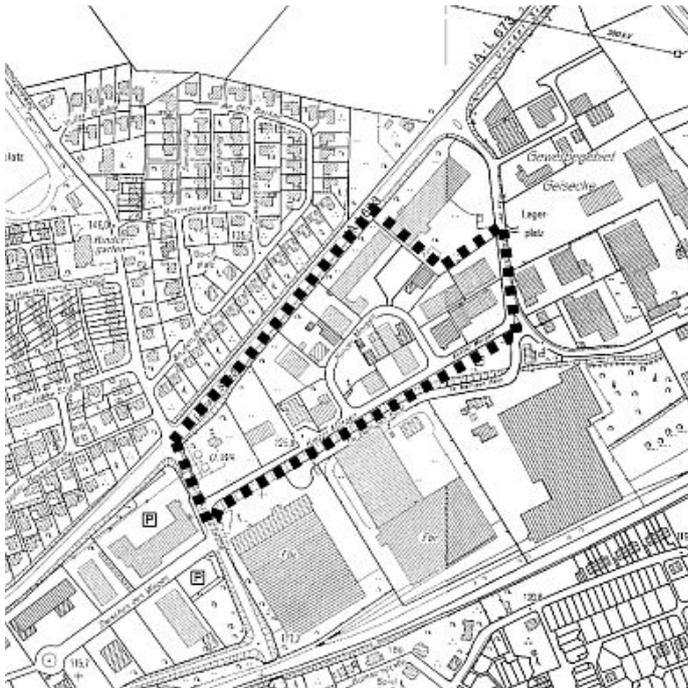
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

I.	Räumlicher Geltungsbereich mit Übersichtsplan.....	2
II.	Lage, Erschließung und vorhandene Nutzung.....	2
III.	Ursprüngliche Ziele und Inhalte.....	3
IV.	Anlass, Erfordernis, Ziele und Verfahren.....	4
V.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
VI.	Wasser-, Boden- und Landschaftsschutz sowie Altlasten.....	6
VII.	Neue Planinhalte.....	7
1.	Ausweisung einer neuen GE-Fläche	8
2.	Ausschluss von Einzelhandel.....	8
3.	Schallimmissionsschutz.....	9
VIII.	Vorprüfung des Einzelfalls, Eingriff und Ausgleich.....	9
IX.	Realisierung der Planung, Kosten	13

I. Räumlicher Geltungsbereich mit Übersichtsplan

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 130 A „Gewerbegebiet Geisecke-Nord“ liegt im Schwerter Ortsteil Geisecke, Gemarkung Geisecke, Flur 1. Die nördliche Grenze bildet die Landesstraße Unnaer Straße/L 673, im Süden wird das Gebiet von der Straße „Kurzer Morgen“ begrenzt, welche auch der inneren Erschließung dient. Im Osten fungiert die Straße „An der Silberkuhle“ als Begrenzung; die westliche Grenze bildet die „Geisecker Talstraße“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem folgenden Übersichtsplan.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



II. Lage, Erschließung und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist nördlicher Teil des Gewerbegebietes Geisecke und wird dementsprechend auf drei Seiten von Gewerbeflächen umrahmt. Auffällig sind die drei großen Fabrikgebäude im Süden der Fläche, die sich aus der üblichen, kleinteiligeren gewerblichen Baustruktur hervorheben. Im Norden schließt sich nördlich der Unnaer Straße ein Wohngebiet an.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße „An der Silberkuhle“, welche direkt an die Unnaer Straße/L673 angebunden ist und somit auch die Anbindung an die Innenstadt und an andere Stadtteile sowie überregionale Ziele sichert. Auf diesem Wege können auch die BAB 1 und BAB 45 erreicht werden (Westhofener Kreuz). Die innere Erschließung erfolgt über die Straße „Kurzer Morgen“, welche das Gebiet ringförmig erschließt.

Das Gewerbegebiet ist über die Haltestellen „Schulberg“ an der Geisecker Talstraße bzw. Unnaer Straße/L673 und „Industriegebiet“ an der Unnaer Straße/L673 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche gliedern. Im Westen liegt eine derzeit brach liegende Freifläche (ca. 0,4 ha), auf der bis vor ca. zwei Jahren eine Umspannstation vorhanden war. Diese Fläche wird derzeit durch eine ca. 3 m breite Zufahrt von der Geisecker Talstraße aus erschlossen. Das Gelände ist zum Teil versiegelt, zum Teil mit Schotter bedeckt und komplett durch einen Zaun von der Umgebung abgetrennt (inkl. Zufahrt). Die umgebende Grünfläche ist zur Straße hin offen. Südlich der Fläche verläuft ein Fußweg, der eine direkte Verbindung zwischen dem Nahversorgungszentrum und dem Gewerbegebiet ermöglicht. Dieser Weg geht direkt in die Straße „Kurzer Morgen“ über, die das Gebiet erschließt.

Bei der restlichen Fläche handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE. Entsprechend der Abstandsliste 1977 (Anhang zum Rd.Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25.07.1974, geändert durch Rd.Erl. vom 02.11.1977 (SMBL NW, Gliederungs-Nr. 280) ist die Bebauung je nach Immissionsgrad in drei Zonen gegliedert, so dass das nördlich der Unnaer Straße/L673 angrenzende Wohngebiet möglichst wenig durch Betriebsvorgänge gestört wird.

Das Gewerbegebiet ist weitestgehend bebaut. Es handelt sich durchgehend um nicht störende Gewerbebetriebe aus den unterschiedlichsten Branchen, u.a. Elektrotechnik, Dreherei, Kfz-Werkstatt, Werbung & Musikproduktion. Einzelhandel im engeren Sinne¹ hat sich (bisher) nicht vor Ort angesiedelt, ist aber in den angrenzenden Bereichen des Gewerbegebiets vorzufinden.

Im Norden ist das Gesamtgebiet durch einen 20 m breiten, dicht bepflanzten Schutzstreifen von der Unnaer Straße/L673 getrennt. Dieser ist als eine von der Bebauung frei zu haltende Schutzfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und dient dem im Norden angrenzenden Wohngebiet zugleich als Immissions- und Sichtschutz.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung für die zusätzlich planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist durch das vorhandene Netz an Infrastruktur (Gas, Wasser, Entwässerung, Telekommunikation) sichergestellt.

III. Ursprüngliche Ziele und Inhalte

Der Bebauungsplan Nr. 130 A „Gewerbegebiet Geisecke-Nord“ erlangte am 01.04.1982 Rechtskraft. Ziel der Planung war die Erweiterung des östlich gelegenen Gewerbegebietes Geisecke.

¹ Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie Apotheken (Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung 2005: Versorgungsstrukturen in Schwerte / Verträglichkeit geplanter Einzelhandelsnutzungen in Schwerte, Dortmund: 124)

Entsprechend der damaligen Darstellung im FNP ist das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt worden. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Unnaer Straße/L673 ist die Bebauung auf Basis des Abstandserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974, geändert durch Rd.Erl. vom 02.11.1977 (MBI. NW, 1977, S. 1688) gegliedert worden. Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche (GEE1, GEE2, GEE3) sind gestaffelt nur Gewerbebetriebe der Abstandsklassen VIII bis X (Ifd. Nr. 176-211) und ausnahmsweise der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 163-175) der Abstandsliste (Anhang zum Rd.Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25.07.1974, geändert durch Rd.Erl. vom 02.11.1977 (SMBL NW, Gliederungs-Nr. 280) sowie Betriebe oder Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Immissionsgrad im Plangebiet zulässig.

IV. 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 Sortimente² angeboten werden – die zentralen Versorgungsbereiche.

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 31.05.2006 das Einzelhandelsgutachten³ 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 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 (BP) Nr. 130 A „Gewerbegebiet Geisecke-Nord“.

Das untersuchte Gewerbegebiet drängt sich räumlich wie ein Keil in die im Norden und Süden gelegene Wohnbebauung und stellt im Sinne des Zentrenkonzeptes einen nicht integrierten Standort dar.

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 130A („Zwischen den Wegen“, BP Nr. 151) 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

² Die sog. Schwerter Liste, die u.a. die zentrenrelevanten Sortimente enthält, befindet sich im Anhang.

³ Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung 2005: *Versorgungsstrukturen in Schwerte / Verträglichkeit geplanter Einzelhandelsnutzungen in Schwerte*, Dortmund

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 abzulehnen ist.

Das Plangebiet des BP Nr. 130 A weist zwar eine durchgehend gewerbliche Nutzung auf, wird jedoch durch den direkt angrenzenden Bereich der Handelsagglomeration im Westen und durch das vorhandene Möbelzentrum im Osten (BP Nr. 130 B) durch Einzelhandelsnutzungen beeinflusst. Es wird daher die Notwendigkeit gesehen, vorsorglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130A grundsätzlich auszuschließen.

Um die im Westen des Plangebietes durch Rückbau der Umspannstation frei gewordenen Flächen künftig für gewerbliche Nutzungen bereit zu stellen und um die oben genannten Ziele der Sicherung der Versorgungsstrukturen zu gewährleisten, ist es Ziel dieser Änderung, zum einen die Freifläche als Gewerbegebiet umzuwidmen und zum anderen im gesamten Planbereich Einzelhandelsnutzungen generell zu beschränken.

Die Lage im Innenbereich und die Unterschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal 70.000 m² (Bestand⁴: ca. 30.000 m²) ermöglichen eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Da die Größe der bebaubaren Grundfläche die Grenze von 20.000 m² überschreitet, ist gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien und unter Beteiligung der berührten Behörden durchzuführen. Gelangt diese überschlägige Prüfung zu dem Ergebnis, dass durch das Verfahren voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 werden, § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

V. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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“ westlich (großflächiger Einzelhandel; Teilbereich BP Nr. 151) und östlich (Möbeleinzelhandel; BP Nr. 130 B) des Plangebietes. Im Norden schließen sich Wohnbauflächen (Nord-West) und Flächen für die Landwirtschaft (Nord-Ost) an.

Der Bebauungsplan hält auch nach der Änderung die räumlichen und nutzungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein und gilt somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

⁴ [Gesamtfläche 48.442 m² – Straßenfläche/Fußweg (6.698 m²) – Grünstreifen (4.617 m²)] x zulässige GRZ 0,8 = 29.702 m²

VI. Wasser-, Boden- und Landschaftsschutz sowie Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone W III a.

Im Plangebiet befinden sich drei Altlastenverdachtsstellen: das Gelände des heutigen Reifenservices (07/136, ehem. Branchen: Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen sowie Großhandel mit chemischen Erzeugnissen; Einstufung EK I), das Areal des Sanitätshauses Spanke (07/201, ehem. Branche: Maschinenbau; EK II) und die Fläche von Werkzeugmaschinen Pütz (07/202, ehem. Branchen: Herstellen von Schneidwaren, Werkzeugen, Schlössern und Beschlägen, Oberflächenveredelung und Wärmebehandlung, Mechanik/Metallerzeugung und –verarbeitung, Maschinenbau; EK I).

Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/136 handelt es sich um einen Altstandort auf dem in der Vergangenheit folgende altlastenrelevante gewerbliche Nutzungen stattgefunden haben:

- Großhandel mit chemischen Erzeugnissen/Handel und Lagerung von Chemikalien und chemischen Erzeugnissen,
- Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen/Reifen- und Autoservice.

Gemäß der Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW ist die Branchenbezeichnung „Großhandel mit chemischen Erzeugnissen“ der Erhebungsklasse I zuzuordnen. Die Erhebungsklasse I umfasst altlastenrelevante Branchen, bei denen aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe nach allgemeinen Erfahrungen auch ohne Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte in der Regel ein begründeter Altlastenverdacht besteht.

Insofern besteht für diesen Altstandort ein begründeter Altlastenverdacht.

Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/202 handelt es sich um einen Altstandort auf dem in der Vergangenheit folgende altlastenrelevante gewerbliche Nutzungen stattgefunden haben:

- Herstellen von Schneidwaren, Werkzeugen, Schlössern und Beschlägen
- Oberflächenveredelung und Wärmebehandlung
- Mechanik/Metallerzeugung und –verarbeitung/Entgraten von Metallen, Nachschneiden von Gewinden und Metallbearbeitung
- Maschinenbau/Maschinen und Werkzeugmaschinen

Gemäß der Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen des Landes NRW sind die Branchenbezeichnungen „Herstellen von Schneidwaren, Werkzeugen, Schlössern und Beschlägen“ sowie „Oberflächenveredelung und Wärmebehandlung“ der Erhebungsklasse I zuzuordnen. Die Erhebungsklasse I umfasst altlastenrelevante Branchen, bei denen aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe nach allgemeinen Erfahrungen auch ohne Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte in der Regel ein begründeter Altlastenverdacht besteht.

Insofern besteht für diesen Altstandort ein begründeter Altlastenverdacht.

Bei dem Altstandort Nr. 07/201 liegen für den Zeitraum von 1987 bis 2001 Informationen über einen Maschinenbaubetrieb vor.

Die Branchenbezeichnung „Maschinenbau“ ist gemäß der Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Altablagerungen des Landesumweltamtes der Erhebungsklasse II zuzuordnen. Hiernach können bei Wirtschaftszweigen der Erhebungsklasse II ein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden. Ein hinreichend begründeter Gefahrenverdacht ist jedoch erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben.

Da für den Altstandort vom Kreis Unna bislang noch keine Erstbewertung durchgeführt wurde, besteht für den Altstandort derzeit kein begründeter Altlastenverdacht.

Die drei betreffenden Flächen sind im Bebauungsplan als „Verdachtsflächen“ entsprechend gekennzeichnet („Flächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ - § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Auf diese Weise sowie mit einem ergänzenden Hinweis im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass im Wege von Baugenehmigungsverfahren und dgl. den noch offenen Fragen der konkreten Belastung der Böden sowie den ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Umwelt nachgegangen wird.

Im Stadtgebiet Schwerte liegen keine Flächen, die unter die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete fallen.

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und weist nur ein geringes natürliches oder naturnahes Grünvolumen auf.

Der Landschaftsplan Nr. 6 des Kreises Unna (rechtskräftig seit 27.11.1998) weist nördlich und westlich des Gewerbegebietes Geisecke das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 8 „Schwerte-Ost“ und im Süd-Osten das LSG 9 „Ruhrtal-Ost“ sowie das Naturschutzgebiet (NSG) 7 „Bahnwald“ aus. Für das Plangebiet selbst bestehen keine Festsetzungen.

VII. Neue Planinhalte

Die Ziele des Änderungsverfahrens dieses Bebauungsplans bestehen zum einen in der Ausweisung einer neuen Gewerbefläche auf dem Gelände der ehemaligen Umspannstation und zum anderen im generellen Ausschluss von Einzelhandel im gesamten Plangebiet (siehe oben S. 5f Kap. IV Anlass, Erfordernis, Ziele und Verfahren). Zum Schallimmissionsschutz des nördlich angrenzenden Wohngebietes wird die bestehende Gliederung des Gebiets gem. Abstandserlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974, geändert durch RdErl. vom 02.11.1977 (MBI. NW, 1977, S. 1688) – mit Ausnahme der westlich gelegenen Fläche der ehemaligen Umspannstation – beibehalten.

1. Ausweisung einer neuen GE-Fläche

Das Gelände der ehemaligen Umspannstation (bisher ausgewiesen als Versorgungsfläche) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet⁵ GEE4 festgesetzt. Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die sonstigen zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8. In Analogie zur restlichen Gewerbefläche im Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt, wobei die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 2,0 betragen darf.

Die Bebauung soll in geschlossener Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO erfolgen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Die Erschließung der Fläche erfolgt durch eine Verlängerung der Straße „Kurzer Morgen“. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird die Straße auf der Fläche des heutigen Fußweges nur bis zur Mitte der neu ausgewiesenen GE-Fläche ausgewiesen; der restliche Bereich wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt. Die direkte Fußwegverbindung zwischen Nahversorgungszentrum und Gewerbegebiet bleibt somit bestehen. Die Fläche wird an bestehende Infrastrukturanlagen (Ver- und Entsorgung, Strom, Telekommunikation) angeschlossen.

2. Ausschluss von Einzelhandel

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Rahmen des Änderungsverfahrens an das Baurecht gem. BauNVO 1990 angepasst. Zusätzlich werden zur Verhinderung einer 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 im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ausgeschlossen. Hiervon 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.

⁵ „Als ‚eingeschränktes Gewerbegebiet‘ ist ein GE-Gebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1“ (Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert 1998: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. 9. Auflage. Kohlhammer: 608, Rn 3.4)

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.

3. Schallimmissionsschutz

Zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 4 BauNVO eine räumliche Gliederung des Gebietes gem. Abstandserlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974, geändert durch RdErl. vom 02.11.1977 (MBI. NW, 1977, S. 1688) vorgenommen worden. Dementsprechend ergibt sich eine dreistufige Einteilung in die Bereiche GEE¹, GEE² und GEE³. Zulässig sind folgende Betriebe:

GEE1 Gewerbebetriebe der Abstandsklasse X

(Ifd. Nr. 208 – 211); ausnahmsweise können auch Betriebe der Abstandsklasse IX (Ifd. Nr. 194 – 207) sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zugelassen werden.

GEE2 Gewerbebetriebe der Abstandsklassen IX – X

(Ifd. Nr. 194 – 211); ausnahmsweise können auch Betriebe der Abstandsklasse VIII (Ifd. Nr. 176 – 193) sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zugelassen werden.

GEE3 Gewerbebetriebe der Abstandsklassen VIII – X

(Ifd. Nr. 176 – 211); ausnahmsweise können auch Betriebe der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 163 – 175) sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zugelassen werden.

Die neu ausgewiesene GE-Fläche im westlichen Teil des Plangebiets wird als GEE4 festgesetzt. Auf dieser Fläche dürfen sich nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ansiedeln.

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, 1163), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.12.2006 I 3180, besteht im nördlichen Teil des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. Nr. 25 BauGB ein bepflanzter Grünstreifen mit einer Tiefe von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Unnaer Straße/L 673.

VIII. Vorprüfung des Einzelfalls, Eingriff und Ausgleich

§ 13 a Abs. 1 BauGB sieht vor, dass ein Bebauungsplan, dessen zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 bis 70.000 qm beträgt nur dann in beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Bebauungsplan

voraussichtlich keine erheblichen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen i.S. von § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB nach sich zieht.

Gleichermaßen bezieht sich diese Regelung gem. § 13 a Abs. 4 BauGB auch auf Bebauungsplan-Änderungen.

Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes 130 A, auf dessen gesamten Geltungsbereich sich die Planänderung bezieht, im o.g. Sinne ca. 30.000 qm beträgt, ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien eine überschlägige Prüfung zur Erheblichkeit der Umweltauswirkungen vorzunehmen.

Maßgebend für die hier anzustellenden Betrachtungen sind nicht die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern lediglich die geplanten Änderungstatbestände, d.h. die Umwandlung einer für Versorgungszwecke festgesetzten Fläche in einer Größenordnung von ca. 4.000 qm in Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie die auf den Gesamtplan bezogene textliche Festsetzung, die den Einzelhandel in den Gewerbegebieten im allgemeinen ausschließt.

Die nachfolgende Vorprüfung des Einzelfalls i.S. des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgt nach der Maßgabe der Anlage 2 zum BauGB und bezieht sich auf die folgenden Kriterien:

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1. das Ausmaß, in dem die Bebauungsplanänderung einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die Bebauungsplanänderung setzt einen engen Rahmen in bezug auf spätere Zulassungsentscheidungen, da (sie mit geringfügigen Ausnahmen) den Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet vorsieht. Für die durch die B-Planänderung zusätzlich als Gewerbegebiet festgesetzte ehemalige Versorgungsfläche (Umspannstation) bestand bereits zuvor eine durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche.
1.2. das Ausmaß, in dem die Bebauungsplanänderung andere Pläne und Programme beeinflusst;	<ul style="list-style-type: none">• keine Beeinflussung anderer Pläne und Programme• Planänderung folgt den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens (städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
1.3. die Bedeutung der Bebauungsplanänderung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<ul style="list-style-type: none">• Befolgung des Leitsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch Nachverdichtung des Gewerbegebietes• Umnutzung einer bereits in Anspruch genommenen, durch die Umgebung vorbelasteten Fläche• Anbindung an bestehende Infrastruktur (Versorgungsnetz/Straße)
1.4. die für die Bebauungsplanänderung relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<ul style="list-style-type: none">• Tendenzielle Zunahme von Autoverkehr (vermutlich Lkw-Verkehr) durch Ausweisung einer neuen GE-Fläche: dementsprechend auch steigende Schadstoff-

	<p>und Lärmimmissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung von Verkehrsemissionen durch Ausschluss von Einzelhandel – dieser erzeugt i.d.R. höheres Verkehrsaufkommen als sonstiges Gewerbe
1.5. die Bedeutung der Bebauungsplanänderung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<ul style="list-style-type: none"> • keine Bedeutung
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1. die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> • vorübergehend (im Falle der Bebauung der neuen Gewerbegebietsfläche): Baustellenlärm inkl. Staubimmissionen
2.2. den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> • kumulativer Charakter: Lärmimmissionen der neuen Fläche müssen im Zusammenhang mit den Immissionen des gesamten Gewerbegebietes (inkl. Umfeld) betrachtet werden (allerdings relativiert durch die aus der Einschränkung des Einzelhandels resultierende Reduzierung von Verkehrsaufkommen) • kein grenzüberschreitender Charakter
2.3. die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<ul style="list-style-type: none"> • Unfallgefahren und andere Risiken für die Umwelt bzw. die menschliche Gesundheit werden durch die Planänderung nicht erhöht
2.4. den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> • Umfang und räumliche Ausdehnung der durch die Planänderung bedingten Auswirkungen sind unbedeutend bzw. gering
2.5. die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gelände der ehem. Umspannstation ist teilweise versiegelt bzw. mit Schotter bedeckt • Die umgebende Restfläche ist natürlich bewachsen: Gras, Halmgewächse, Disteln, Brennnesseln, kleine Eichen, Büsche... • dieses Gebiet ist jedoch durch das angrenzende Gewerbegebiet und die Straße bereits vorbelastet; zudem besteht dort bereits Baurecht • kein bedeutsames oder besonders sensibles Gebiet
2.6. folgende Gebiete: 2.6.1. im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete, 2.6.2. Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in der Wasserschutzzone IIIA (2.6.6) • andere Schutzgebiete sind nicht betroffen

<p>2.6.3. Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</p> <p>2.6.4. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>2.6.5. gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p> <p>2.6.6. Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,</p> <p>2.6.7. Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</p> <p>2.6.8. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,</p> <p>2.6.9. in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</p>	
--	--

Durch den Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet entstehen keine nennenswerten Umweltauswirkungen; mit der Festsetzung einer neuen GE-Fläche auf dem Gelände der ehem. Umspannstation im westlichen Plangebietsteil wird eine gewerbliche Bebauung ermöglicht. Die dabei zu erwartenden Auswirkungen sind jedoch insgesamt aus mehreren Gründen als nicht erheblich zu beurteilen. Es handelt sich dabei um die Inanspruchnahme einer anthropogen überformten und teilweise bereits schon versiegelten Fläche, auf der bereits Baurecht besteht und die durch das angrenzende Gewerbegebiet und die Lage an der Geisecker Talstraße als vorbelastet angesehen werden muss. Entsprechend der Zielsetzung, nach der die bauliche Innenentwicklung vor der Außenentwicklung erfolgen soll, kann hier von der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche im Innenbereich gesprochen werden. Zudem bindet sich der Bebauungsplan aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung an Vorgaben des Abstandserlasses NRW. Dieses Instrument des vorbeugenden Immissionsschutzes sorgt somit dafür, dass sich an diesem Standort nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen. Weiterhin wird kein besonders schützenswertes Gebiet (NSG, LSG, FFH etc.) in Anspruch genommen bzw. von der Planänderung tangiert.

Zusammenfassend führt die überschlägige Prüfung zu dem Ergebnis, dass sich durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen einstellen werden.

Eingriff und Ausgleich

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann 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 werden, § 4c ist ebenfalls nicht anzuwenden. Allerdings muss aufgrund der Überschreitung der zulässigen Grundfläche von max. 20.000 m² ein Ausgleich des stattgefundenen Eingriffs erfolgen.

Durch die Bebauungsplanänderung ist jedoch gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da auf der umgewidmeten, ehemaligen Versorgungsfläche bereits Baurecht besteht, die Verlängerung der Erschließungsstraße auf einer als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche erfolgt und somit die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

IX. Realisierung der Planung, Kosten

Durch den Ausschluss von Einzelhandel entstehen keine Kosten. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand liegen aufgrund der vorgenommenen Änderungen entschädigungspflichtige Sachverhalte nicht vor.

Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht geleistet werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorzunehmen.

Schwerte, 17.07.2008

In Vertretung

Peter Schubert
(Beigeordneter und Kämmerer)

Anhang

- **„Schwerter Liste“ (Auszug aus: Versorgungsstrukturen in Schwerte – Verträglichkeit geplanter Einzelhandelsnutzungen, Dortmund, 2005, S. 100)**
- **Abstandsliste 1977**