# 3. B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 130 B "Sondergebiet Möbeleinzelhandel" der Stadt Schwerte in der Planfassung vom 20.05.1981

nach § 9 (8) Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

1. Planbereich

Gebiet im Ortsteil Geisecke südlich der L 673 / Unnaer Straße (nördliche Begrenzung), zwischen den Straßen "An der Silberkuhle" (im Osten und Süden) und der Geisecker Talstraße (im Westen).

2. Ziel der Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte ist dieses Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Parellel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte durchgeführt. Ziel dieser Änderung ist die Darstellung dieser Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbeleinzelhandel.

Diese Änderung erfolgt entsprechend dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers, des Ministerpräsidenten und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 05.09.1977 (Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben - Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauN VO 1977 - MBl. NW 1977, S. 1562). Die Notwendigkeit einer derartigen Festsetzung in Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ergibt sich aus dem vorgenannten Ministerialerlaß.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist durch Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 18.03.1981 festgestellt.

Die Ansiedlung eines Möbelgeschäftes beruht auf den Ergebnissen des Gutachtens "Schwerte als Einzelhandelsstandort-Markt- und Standortanalyse der Stadt und ihres Raumes", das in den Jahren 1977 /78 von der BBE - Unternehmensberatung Nordrhein, Düsseldorf erstellt wurde. Dieses Gutachten weist für Schwerte einen Fehlbedarf an Geschäftsfläche für den Möbeleinzelhandel auf.

In einem gesonderten Gutachten hat die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund im November 1980 diesen Fehlbedarf bestätigt.

. . .

Entsprechend § 11 (2) Baunutzungsverordnung soll das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbeleinzelhandel festgesetzt werden.

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, 1163, zuletzt geändert durch § 99 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 25.05.1976, BGBl. I S. 1253) wird entsprechend / 9 (1) Nr. 24 BBauG in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 A BBauG ein Grünstreifen zur Anpflanzung festgesetzt, der eine Tiefe von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Landstraße L 673 hat. Die Fläche ist als von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt.

Ein von dem Ing.-Büro Krause, Essen-Kettwig, erarbeitetes Lärmgutachten für den Bereich des Gewerbegebietes Geisecke-Nord insgesamt hat ergeben, daß der von den Gewerbebetrieben ausgehende Lärm unter dem Verkehrslärm der Unnaer Straße / L 673 liegt. Die Lärmwerte für den Verkehrslärm haben ergeben, daß bei Zugrundelegen der Verkehrsprognosewerte des Generalverkehrsplans Schwerte (in den Jahren 1977 bis 1980 von der Fa. Dorsch-Consult, Wiesbaden) für das Jahr 1990 ein äquivalenter Dauerschallpegel von 62,5 dB (A) tagsüber und 51,7 dB (A) nachts erreicht werden. Unter Zugrundelegung des Erlasses des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20.11.1978 (Abs. II.1) sind an bestehenden Straßen die Anspruchsvoraussetzungen für Lärmschutzmaßnahmen erst dann gegeben, wenn Mittelungspegel von 75 dB (A) tags und 65 dB (A) nachts überschritten werden. Dieser Erlaß ist für die Bewertung zu Maßnahmen des Schallschutzes an Straßen maßgebend.

Daraus ergibt sich, daß nach der gegenwärtigen Rechtslage kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen gegeben ist, da sämtliche Werte unter den maßgeblichen Anspruchsgrenzen liegen. Eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall zwischen Gewerbegebiet und Landstraße würde bewirken, daß der Verkehrslärm der Landstraße von der Wand oder dem Wall reflektiert wird und so das nördlich gelegene Wohngebiet noch stärker belastet würde.

Als Maßnahme des Lärmschutzes vor Verkehrslärm, der aus dem Sondergebiet Möbeleinzelhandel direkt ausgeht, ist die Stellung des Gebäudes in diesem Gebiet, das durch die Festsetzungen "Baugrenze" und "überbaubare Grundstücksfläche" bestimmt ist, gegenüber dem nördlich der Landstraße gelegenen Wohngebiet anzusehen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes Geisecke-Nord erfolgt über die vorhandene Straße "An der Silberkuhle". Zum Ausbau der Einmündung auf die L 673 / Unnaer Straße liegt ein RE-Entwurf und die entsprechende Vereinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung und der ehemaligen Gemeinde Geisecke vom 21.07. / 15.08. / 16.09.1966 vor.

Der Rat der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung am 20.03.1980 zur Frage des Ausbaues der Einmündung der Straße "An der Silberkuhle" auf die L 673 / Unnaer Straße beschlossen, diesen Ausbau im Jahre 1982 durchzuführen.

. . .

Im Stadtentwicklungsprogramm Schwerte 1990, Teilabschnitt Straßenausbau und -erneuerung (Stand: Januar 1981) ist diese Maßnahme für das Jahr 1982 eingeplant.

Im Entwurf des Investitionsprogramm / Stadtentwicklungsprogramm 1981 - 1985 (Stand: Mai 1981) sind für diese Maßnahme Mittel im Haushaltsjahr 1982 vorgesehen.

Im Haushaltsplanentwurf 1982 (Stand: September 1981) sind für diese Maßnahme die entsprechenden Mittel vorgesehen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem und ist im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbegebiet Geisecke-Nord zu sehen. Eine für dieses Gebiet eigene Regenrückhaltung ist vorgesehen, so daß die bestehenden Leitungen nicht zusätzlich belastet werden. Eine zusätzliche Belastung des Mühlengrabens wird durch die Beachtung der neuesten technischen Vorschriften zur Behandlung des Regenwassers vermieden.

Der Schmutzwasserhauptsammler zum Pumpwerk des Ruhrverbandes ist ausreichend, wenn das aus Gebieten mit einer Entwässerung im Mischsystem z. Zt. noch mitfließende Regenwasser durch Umstellung dieser Gebiete auf Trennentwässerung aus dem Schmutzwasserkanal herausgenommen wird. Die Durchführung dieser Umstellung ist für das Haushaltsjahr 1982 vorgesehen.

## 3. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes sind nicht erforderlich. Die Fläche ist in städtischem Besitz. Die genaue Parzellierung ergibt sich durch Forführungsmessungen.

## 4. Kosten

| | Gesamtkosten in DM | in % | Stadtanteil in DM |
|---|---|---|---|
| 1. Regenwasserkanal | 76.560,-- | 100 | 76.560,-- |
| 2. Schmutzwasserkanal | 43.860,-- | 100 | 43.860,-- |
| 3. Ingenieurleistungen für Entwässerungsplanung | 4.350,-- | 60 | 2.610,-- |
| 4. anteilige Anbindungskosten L 673 | 14.500,-- | 10 | 1.450,-- |
| | 139.270,-- | | 124.480,-- |

Der städtische Anteil an den Gesamtkosten an den Positionen 1 und 2 wird über den Gebührenhaushalt wieder den städtischen Finanzen zugeführt.

. . .

5. Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes kann erst nach dem Bau der erforderlichen Entwässerungsanlagen erfolgen.

Schwerte, 03.09.1981

Prutz
Techn. Beigeordneter

Stadt 29 Schwerte

Diese Begründung zum Satzungsbeschluß ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes Nr 130 B "Sondergebiet Möbeleinzelhandel" der Stadt Schwerte.
Sie hat der Ratsversammlung am 29.10.1981 vorgelegen.

Steinem
Bürgermeister

Stadt 29 Schwerte