

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“

1. Änderung

Begründung

08/2023

Inhaltsverzeichnis

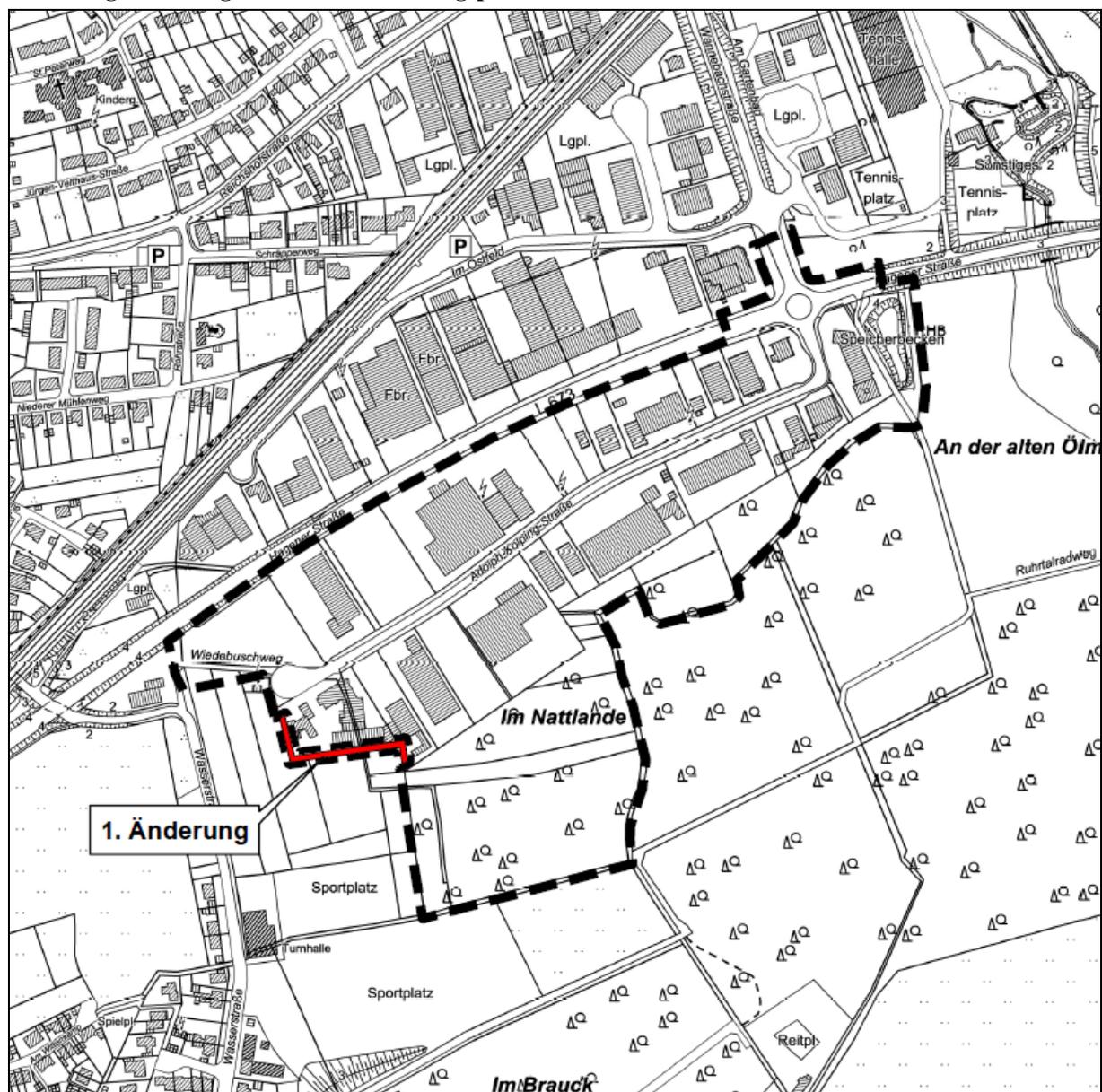
Inhaltsverzeichnis	2
1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4 Planungsrechtliche Vorgaben	3
4.1 Regionalplanung.....	3
4.2 Flächennutzungsplan	3
5 Planinhalt und Festsetzungen	4
6 Auswirkungen der Planung	4
6.1 Grünordnung	4
6.2 Privateigentum	6
7 Umweltbelange	6
7.1 Artenschutz.....	6
7.2 Kompensation.....	7
8 Kosten	8
9 Verfahren	9

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ umfasst die Grenzbereiche und somit jeweils teilweise die Flurstücke 2972, 2973, 2805 und 2987 der Gemarkung Schwerte, Flur 4 (Abbildung 1). Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Privateigentum.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 163 und nördlich sowie östlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung dieses B-Plans angrenzend befinden sich gewerbliche Gebäude der Firma Schrezenmaier Kältetechnik GmbH & Co. KG sowie ein Privatgebäude. Südlich des Änderungsbereichs schließt der B-Plan Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“ an, mit dem im Jahr 2018 weitere Gewerbeflächen planerisch gesichert wurden. In diesem Bereich des Gewerbegebiets befindet sich u. a. die Betriebskindertagesstätte Kinderhaus Rasselbande.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der B-Plan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ ist seit dem 01.08.2000 rechtskräftig. Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang der Adolph-Kolping-Straße in Westhofen, südlich der Hagener Straße. Das Gebiet ist insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich der Hagener Straße schließen weitere Gewerbebetriebe an. Südlich und östlich ist das B-Plangebiet von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Übergang zum südlich bzw. südwestlich angrenzenden Sportplatz des VfB Westhofen 1919 e. V. und der anschließenden Wohnbebauung schließt der B-Plan Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“ als Erweiterung des Gewerbegebiets an.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 184, für den seit dem 19.04.2018 Rechtskraft besteht, wurden Möglichkeiten zur Erweiterung ansässiger Gewerbebetriebe geschaffen. Die überbaubare Fläche schließt unmittelbar an die nördliche Plangebietsgrenze an, so dass mit einer Änderung der anschließenden Baugrenze im B-Plan Nr. 163 ein durchgehendes Baufeld über beide B-Plangebiete geschaffen werden kann.

Der vorhandene B-Plan setzt eine Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von 9,00 m, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 als Höchstmaß fest. Der angrenzende B-Plan setzt dementsprechend eine GRZ von 0,8 sowie eine Gebäudehöhe von max. 120,00 m ü. NHN fest. Bezogen auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 110 m ü. NHN sind somit Gebäudehöhen von ca. 10 m realisierbar, die sich an den zulässigen Gebäudehöhen im übrigen Gewerbegebiet Nattland orientieren.

Um innerhalb des Gewerbegebiets durchgängige überbaubare Flächen und somit ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zu schaffen, müssen die Festsetzungen des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ angepasst werden, da bislang nicht über die südliche Baugrenze hinaus gebaut werden kann.

3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ ist ein aktueller Antrag eines ansässigen Unternehmens, das die Erweiterung der Lagerhalle des Betriebsgebäudes in südliche Richtung um ca. 550 m² plant. Die südliche Baugrenze des B-Plans Nr. 163 wurde bei Planaufstellung mit einem Abstand von ca. 5 m zu den Grenzen des Plangebiets festgesetzt. Zum südlich angrenzenden B-Plan Nr. 184 „Erweiterung Nattland“ verbleibt dadurch zwischen den beiden Plangebieten ein nicht überbaubarer Streifen, der der geplanten Betriebserweiterung entgegensteht und eine Änderung des B-Plans erfordert.

Mit Aufstellung des B-Plans Nr. 184 „Erweiterung Nattland“ wurden bereits die Voraussetzungen geschaffen, die Baufelder der beiden angrenzenden B-Pläne miteinander zu verbinden. Die Baugrenzen schließen unmittelbar an die Plangebietsgrenze an und stellen so eine direkte Verbindung zum B-Plan Nr. 163 her.

Um eine bebauungsplanübergreifend zusammenhängende überbaubare Fläche herzustellen, ist die Änderung der Baugrenzen im B-Plan notwendig. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geeignete Erweiterungsmöglichkeiten ansässiger Gewerbebetriebe schaffen.

Für die bereits vorhandene Terrassenüberdachung und den Wintergarten des betriebszugehörigen Wohnhauses wird die Baugrenze im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ebenfalls angepasst.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Vorrangig sind hier Gewerbeflächen zu entwickeln.

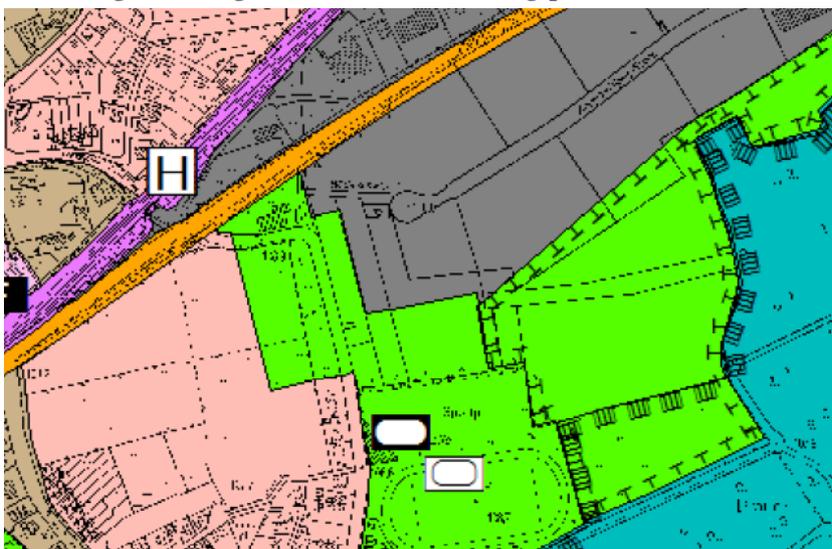
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (im Aufstellungsverfahren; Stand: Juli 2021)



4.2 Flächennutzungsplan

Der sich aus dem Regionalplan ableitende Flächennutzungsplan ist seit dem 31.12.2004 rechtskräftig und stellt die Fläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar. Eine Veränderung der Baugrenze zu Gewerbebezwecken lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan ableiten.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



5 Planinhalt und Festsetzungen

Anlass zur B-Planänderung ist die geplante Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebs. Die projektierte Hallenerweiterung reicht über die südliche Baugrenze des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ hinaus, erstreckt sich über die nicht überbaubare Fläche des Plangebiets bis hin in die überbaubare Fläche des angrenzenden B-Plans Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 die südliche Baugrenze so zu verschieben, dass sie bis an die Plangebietsgrenzen reicht und damit einen abstandslosen Übergang zwischen den beiden angrenzenden B-Plänen des Gewerbegebiets schafft. Mit der 1. Änderung des B-Plans werden die Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets geschaffen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden mit der 1. Änderung nicht verändert. Für den Änderungsbereich gelten die gleichen Festsetzungen wie im übrigen B-Plan Nr. 163. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer 1, in dem eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,6 sowie zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von max. 119,8 m ü. NHN zulässig sind. Für eine bessere Lesbarkeit und einen eindeutigen Höhenbezug wurde die Traufhöhe im Vergleich zur Urfassung des B-Plans redaktionell angepasst. Diese ist dort auf max. 9,00 m begrenzt, der Bezugspunkt wird mit 110,80 m ü. NN festgesetzt, was in der Summe der in der 1. Änderung festgesetzten Traufhöhe entspricht.

Mit festgesetzten Gebäudehöhen von max. 120,00 m ü. NHN orientiert sich der angrenzende B-Plan Nr. 184 an diesen Festsetzungen, so dass – bezogen auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 110 m ü. NHN – Gebäudehöhen von ca. 10 m realisierbar sind.

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 wird eine durchgehende Verbindung der überbaubaren Flächen der beiden B-Pläne innerhalb des Gewerbegebiets Nr. 163 und Nr. 184 geschaffen und durch die Verschiebung der Baugrenze zur Grenze des Plangebiets somit die überbaubare Fläche insgesamt vergrößert.

Zum einen wird mit dieser B-Planänderung eine zusammenhängende überbaubare Fläche innerhalb des Gewerbegebiets und zum anderen werden die Möglichkeiten geschaffen, bestehende Gewerbebetriebe bebauungsplanübergreifend zu erweitern.

6 Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Verschiebung der Baugrenze in südliche Richtung und der damit einhergehenden Vergrößerung der überbaubaren Fläche sind grundsätzlich keine maßgeblichen Veränderungen des Gewerbegebiets verbunden. Insgesamt entsteht eine größere überbaubare Fläche innerhalb des Gewerbegebiets, so dass heute nicht überbaubare Flächen zusätzlich überbaut und Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe geschaffen werden können.

Auf diese Weise wird dem aktuellen Anlass Rechnung getragen, den bestehenden Gewerbebetrieb in südliche Richtung bebauungsplanübergreifend erweitern zu können. Durch die geplante Erweiterung des Betriebs werden Flächen in Anspruch genommen, die bislang nicht zu überbauen waren.

6.1 Grünordnung

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ können zukünftig Flächen überbaut werden, die bislang von Bebauung freizuhalten sind.

Im Bereich der bislang nicht überbaubaren Fläche des B-Plans Nr. 163 besteht eine Baumreihe (s. Luftbild). Die Planungen des dort ansässigen Gewerbebetriebs sehen eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes in südliche Richtung vor, die nach der B-Planänderung zulässig wäre, für die allerdings die im Erweiterungsbereich vorhandene Baumreihe weichen müsste.

Abbildung 4: Luftbild



Quelle: Kreis Unna und RVR (2020), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

Die bestehende Baumreihe im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 resultiert aus den Festsetzungen des Grünordnungsplans zum bestehenden Bebauungsplan. Im B-Plan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ wurden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für unbebaubare bzw. unbefestigte Flächen privater Grundstücke getroffen. Der aus der festgesetzten GRZ von 0,8 resultierende nicht überbaubare Flächenanteil von 20 % ist mindestens zur Hälfte mit Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen ist pro begonnener Fläche von 300 m² ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Dieses Pflanzgebot gilt ebenso für Parkplätze, bei denen pro fünf Stellplätzen die Anpflanzung und Erhaltung eines Laubbaum-Hochstammes geboten ist. Diese Festsetzungen bleiben auch mit der 1. Änderung des B-Plans bestehen.

Bei der Errichtung oder bei Erweiterungen von baulichen Anlagen sind diese Festsetzungen im B-Plangebiet somit weiterhin zu beachten und umzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass für einen Baum, der im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurde und der aufgrund von neuen baulichen Maßnahmen entfallen muss, zwei neue Bäume als Ersatz zu pflanzen sind.

Die bestehende Baumreihe der Stieleichen im Änderungsbereich des B-Plans ist Teil des Begrünungsplans zur Baugenehmigung des dort ansässigen Gewerbebetriebs. Für die aktuellen Planungen, die Lagerhalle des Betriebs in südliche Richtung zu erweitern, bedeutet dies einen doppelten Ersatz der bestehenden Bepflanzung. Die Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Durch die bereits bestehende Flächenversiegelung auf dem Grundstück und damit im Änderungsbe-
reich des zu ändernden Bebauungsplans ist eine wesentliche Verschlechterung des Grünflächenanteils
hier nicht zu erwarten. Die entfallenden Bäume müssen gemäß Grünordnungsplan ersetzt werden.
Zudem werden durch die geplante Erweiterung weitere Begrünungsmaßnahmen erforderlich, die im
Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

6.2 Privateigentum

Die die B-Planänderung betreffenden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Anlass der 1. Änderung
des B-Plans Nr. 163 ist die Erweiterungsplanung für den bestehenden Betrieb. Die Bebauungsplanän-
derung dient somit insbesondere diesem Zweck, so dass mit Anpassung der Baugrenze das geplante
Vorhaben den Festsetzungen des B-Plans entsprechen kann.

Eingriffe in Privateigentum sowie eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke sind mit dieser
Planung nicht zu erwarten.

7 Umweltbelange

Der Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 ist zum Großteil bereits versiegelt. Die vorhandenen
Grünstrukturen sind Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des beste-
henden Gewerbebetriebs. Um die Festsetzungen des B-Plans, inklusive des Grünordnungsplans, zu
beachten, sind Veränderungen im Bestand grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.
Dennoch sind die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Möglichkeiten zum Eingriff in Natur
und Landschaft sowie die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung im Vorfeld zu betrachten.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 werden mit der Verschiebung der Baugrenze
Möglichkeiten geschaffen, bisher von Bebauung freizuhaltende Flächen überbauen zu können. Damit
verbunden sind zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie – insbeson-
dere durch die aktuelle Planung der Erweiterung der Lagerhalle – die Entfernung einer vorhandenen
Baumreihe. Diese Eingriffe wurden zum einen in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dargestellt
und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, zum anderen ist der Artenschutz zu
beachten und in einer Artenschutzprüfung wurde geklärt, ob planungsrelevante Arten durch die
Bebauungsplanänderung betroffen sind.

7.1 Artenschutz

Rechtliche Vorgabe in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben ist die
Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte mit der Planung. Die vorliegende Artenschutzprü-
fung der Stufe I (Vorprüfung) (Uwedo – Umweltplanung Dortmund) dient der Beurteilung der Pla-
nung hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz. Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) wurde
mittels einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Kon-
flikte auftreten können. Die Prognose erfolgt auf der Grundlage vorhandener Daten zu Vorkommen
planungsrelevanter Arten. Um die Habitateignung der betroffenen Flächen beurteilen zu können, hat
am 31.05.2023 eine Ortsbegehung des Plangebietes stattgefunden.

Das ca. 750 m² große Plangebiet umfasst zu einem Großteil bereits versiegelte Flächen. Im Übergang zur südlich angrenzenden Wiese befindet sich im Plangebiet eine Baumreihe mit Stieleichen, die im Rahmen der geplanten Hallenerweiterung weichen muss. Hinsichtlich der von dem Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren sind der Anbau an die Gewerbehalle und damit Veränderungen im Übergang zu den bestehenden Fassaden und Dachbereichen sowie die wenigen Baumfällungen von Relevanz.

Die Bäume zeichnen sich durch junges Baumholz aus, größere Nester oder Baumhöhlungen konnten an den Bäumen nicht nachgewiesen werden. An den bestehenden Gebäudeteilen konnten keine Beschädigungen oder Strukturen mit einem Potenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse oder Gebäudebrüter festgestellt werden (keine Nischen, Spalten, offenen Dehnungsfugen etc.).

Bei dem Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt wird, so dass Vorkommen störungsempfindlicher Arten im Plangebiet auszuschließen sind. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzung können erhebliche zusätzliche betriebsbedingte Wirkungen durch die Neubebauung auf die Fauna von vornherein ausgeschlossen werden. Es ist aufgrund der überwiegenden Versiegelung und Bebauung vielmehr von einem siedlungsangepassten Artenspektrum im Plangebiet sowie dessen näheren Umfeld auszugehen. Tötungen von ubiquitären Arten können ausgeschlossen werden, zudem findet keine Zerstörung des Lebensraumes statt. Auswirkungen auf die potenziell vorkommenden Fledermausarten können aufgrund von fehlenden geeigneten Höhlungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Da im Plangebiet keine natürlichen Stillgewässer vorhanden sind, sind auch Betroffenheiten auf planungsrelevante Amphibienarten auszuschließen.

Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden, ist eine Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte mit dem Vorhaben nicht erforderlich. Weitere Maßnahmen sind nicht zu berücksichtigen. Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September, erfolgen. Dieser Hinweis wurde im B-Plan ergänzend aufgenommen.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung der Stufe I wird festgestellt, dass Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden können und somit eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht eintritt. Eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II ist somit nicht erforderlich.

7.2 Kompensation

Mit der Verschiebung der Baugrenze vergrößert sich die überbaubare Fläche im Gewerbegebiet Nattland. Diese zusätzlich für Bebauung nutzbaren Bereiche sind als geplante Eingriffe im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu bewerten.

Hinsichtlich der Biotop- und Nutzungsstrukturen umfasst das Plangebiet einen ca. 5 m breiten Streifen, welcher sich an der Grundstücksgrenze des Betriebsgrundstücks orientiert und diese nur in geringfügigem Maß im Bereich einer angrenzenden Wiese überschreitet. Das Plangebiet umfasst vorwiegend bereits versiegelte Bereiche / Lagerflächen, aber auch unversiegelte Gartenbereiche und entlang der Grundstücksgrenze eine Baumreihe innerhalb eines schmalen Rasenstreifens bestehend aus Stieleichen und Hainbuchen, die junges Baumholz aufweisen und nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte fallen.

9 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn durch die Änderung der Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Ebenso dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung von mindermem Gewicht ist, beurteilt sich dabei (allein) nach dem im (konkreten) Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich eine Erweiterung der Baugrenzen im geringfügigen Umfang begründet wird, ist ein Verfahren nach § 13 BauGB zulässig.