

Begründung

Bebauungsplan Nr. 164 Gewerbegebiet Villigst, südlich der Bahn

1. Änderung

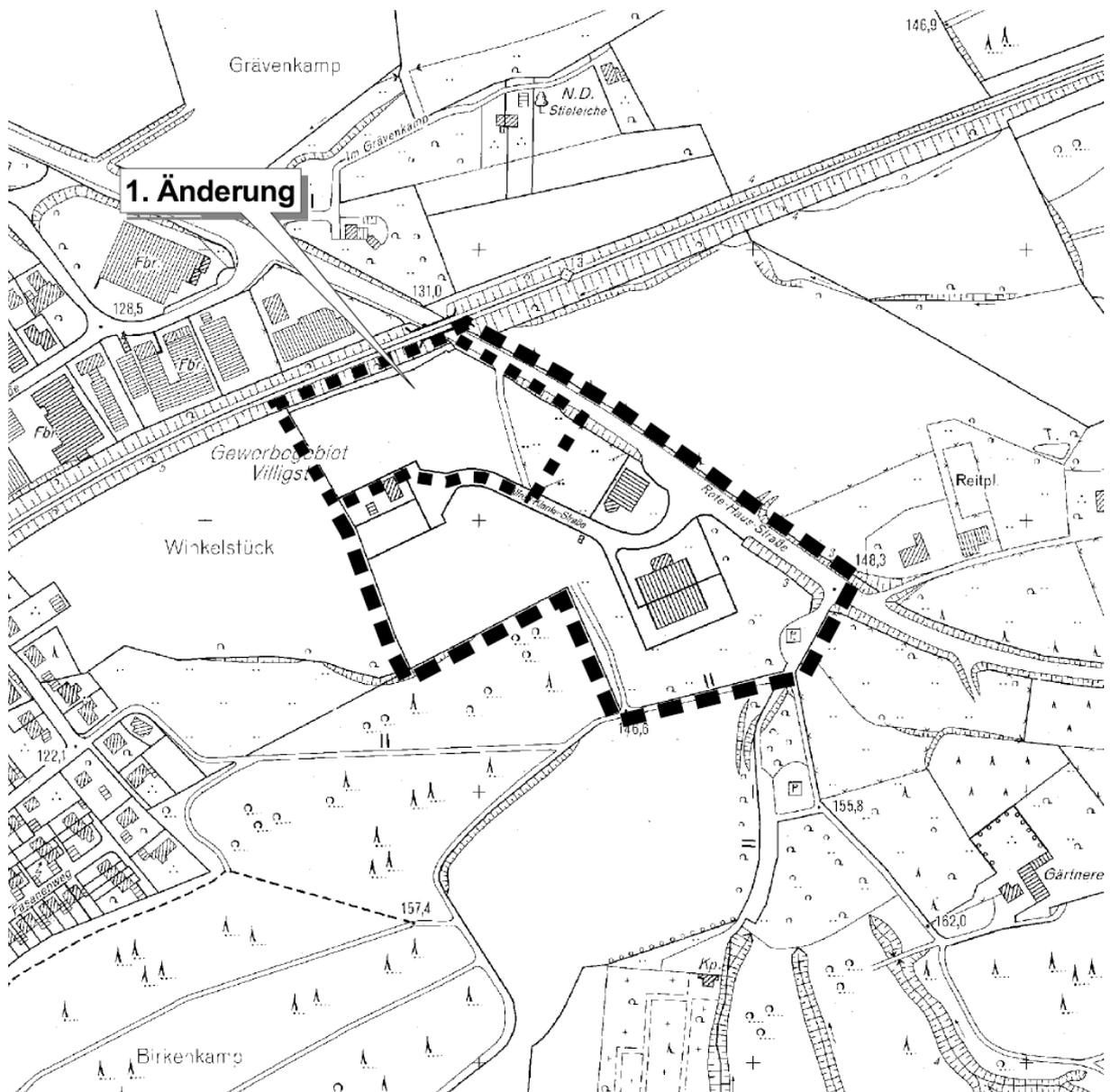
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
3. Anlass und Ziel der Planänderung.....	3
4. Inhalte der Planänderung	3
5. Umweltaspekte	4
6. Kosten.....	4
7. Verfahren.....	4

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Gewerbegebiet Villigst, südlich der Bahn“ umfasst eine ca. 1,1 ha große Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 164.

Der Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 502 / den Bahndamm der Bahnlinie Dortmund-Schwerte-Iserlohn und die Rote-Haus-Straße, im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 565, im Süden durch die Alfred-Klanke-Straße und die nördliche Grenze des Flurstücks 528, im Westen durch die westliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 164 – Gewerbegebiet Villigst, südlich der Bahn / durch die westliche Grenze des Flurstücks 566 und in Verlängerung bis zum Bahndamm.

Die genaue Abgrenzung des Planänderungsbereiches ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 164 ist seit dem 05.04.2001 rechtsverbindlich. Seinerzeit waren angesichts der Nachfrage nach ortsteilbezogenen, kleinteiligen Gewerbeflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet geschaffen worden.

Bis heute (Oktober 2011) ist der größte Teil des Gewerbegebietes plankonform umgesetzt worden. Lediglich der nordwestliche Bereich ist noch unbebaut.

3. Anlass und Ziel der Planänderung

Um die dort noch verfügbare Fläche zieladäquat umzusetzen, sollen nun die verbleibenden Grundstücke zusammenhängend einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Ein Unternehmen aus Villigst möchte durch Betriebsverlagerung den ortsteilnahen Standort in Villigst langfristig sichern. Zur betrieblich besseren Nutzbarkeit der Fläche sind Aufschüttungen vorzunehmen, die eine weitgehend planebene Bebauung ermöglichen und eine zusammenhängende, betriebliche Nutzung gewährleisten.

Des Weiteren ist der geplante Fuß-/Radweg, der das Gewerbegebiet an die Rote-Haus-Straße anbindet, an die westliche Seite des Grundstücks 565 zu verlagern. Diese Wegeverbindung soll innerhalb eines ca. 5 m breiten, neu anzulegenden Grünstreifens hergestellt werden.

Die Erschließungsstraße (Alfred-Klanke-Straße) ist seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes – einschließlich des Wendehammers – für das zu erwartende Verkehrsaufkommen eines entsprechenden Gewerbegebietes ausreichend dimensioniert worden; es bedarf daher aufgrund der Planänderung keiner Ergänzung.

Die vorhandenen Leitungen sollen im Zuge der bestehenden Trassenführungen – d.h. innerhalb der für Leitungsrechte vorgesehenen Fläche – unter Berücksichtigung einer verträglichen Deckschicht einerseits und der Zugänglichkeit für Wartungs- und Ausbesserungsarbeiten andererseits höher gelegt werden.

4. Inhalte der Planänderung

Die o.g. Geländeauffüllung sowie die Verlegung des geplanten Fuß-/Radweges führen im Ergebnis dazu, dass eine veränderte Bebauungsmöglichkeit im Planbereich ermöglicht wird. Die geplante Böschung zur Aufschüttung der planebenen Fläche wird im Bebauungsplan dargestellt; die Zielhöhe der Aufschüttung liegt bei 137,5 m ü. NN, der Böschungswinkel bei 40°. Hierzu nimmt der beauftragte Bodengutachter Dr. Thomas, Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse mbH, Lohbachstraße 12, 58239 Schwerte wie folgt Stellung:

„ Die Anfüllung der Fläche bis auf Bauungsniveau wird mit nicht verunreinigtem Bodenmaterial geeigneter Kornabstufung 0 – ca. 100 mm vorgenommen. Dabei werden von unterschiedlichen Baumaßnahmen Aushubsubstrate natürlicher Böden, teilweise auch mit Felsbruch, verwendet. In Hinsicht auf eine dauerhafte Stabilität der Hangbereiche sollte ein Böschungswinkel von 40° nicht überschritten werden. Obwohl beim Einbau möglichst Stauwasserschichten vermieden werden sollen, empfehlen wir für die Hangbegrünung die Verwendung von hangstabilisierendem Busch- und Graswerk.“

Die Baugrenzen werden dementsprechend angepasst, so dass sich eine unter betrieblichen Gesichtspunkten weitgehend optimierte Nutzungsmöglichkeit der Fläche ergibt.

Der Grünzug entlang des Bahndamms – zugleich Trassenbereich der WINGAS-Leitung – bleibt vollständig erhalten; er wird aufgrund der veränderten Wegeführung des Fuß-/Radweges nach Süden noch geringfügig erweitert.

Der Fuß-/Radweg soll innerhalb einer Grünverbindung von der Rote-Haus-Straße ausgehend am Regenrückhaltebecken vorbei nach Osten verschwenkt werden, um dann nach Süden entlang des bebauten Grundstücks zur Alfred-Klanke-Straße hingeführt zu werden. Auf diese Weise wird zum einen eine Durchschneidung der noch ungenutzten Gewerbeflächen vermieden, zum anderen wird der Fuß-/Radweg mittig an das Gewerbegebiet angeschlossen.

5. Umweltaspekte

Der durch die Bebauung ermöglichte Versiegelungsgrad der Fläche wird sich im Ergebnis kaum verändern. Ein positiver Effekt ergibt sich aufgrund der Erweiterung der Grünfläche entlang des Bahndamms und der Einbettung des geplanten Fuß- und Radweges innerhalb einer neu zu schaffenden Grünverbindung.

Das aufgefüllte bzw. noch aufzufüllende Bodenmaterial ist in Bezug auf die Umweltverträglichkeit in enger Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Unna vorzunehmen. Im Ergebnis muss sichergestellt sein, dass dadurch keine Grundwasserbeeinträchtigungen entstehen können. Das Oberflächenwasser ebenso wie das Schmutzwasser kann – wie bislang geplant – in die dafür vorgesehenen Anlagen abgeführt werden.

Zum Artenschutz ist eine Artenschutzprüfung (ASP) auch bei Änderungen von Bebauungsplänen durchzuführen; dies gilt auch dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – eine Planänderung gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass in Bezug auf die betreffenden Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Planumsetzung ausgelöst werden. Im weiteren Planverfahren soll diese Einschätzung insbesondere durch die Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde überprüft werden.

6. Kosten

Die Kosten aus den durch die Planänderungen resultierenden Maßnahmen gehen nicht zu Lasten der Stadt Schwerte.

7. Verfahren

Die Voraussetzungen für ein „beschleunigtes Verfahren“ i.S. des § 13 a BauGB sind angesichts der Tatsache, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gegeben. Auch unter Einbeziehung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird dieser Grenzwert nicht erreicht. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das eine UVP erfordern würde, wird durch die Planänderung nicht begründet. Ebenso wenig sind die Schutzgüter i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe 6 beeinträchtigt.

Beim beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend; d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung i.S. des § 3 Abs. 1 und des § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die planänderungsbedingt zu erwartenden Eingriffe gelten als erfolgt bzw. sind zulässig. Eine Umweltprüfung wird nicht vorgenommen.

Schwerte, den 16.01.2012

Adrian Mork

Fachdienstleiter Demographie, Stadtentwicklung und Umwelt