

Begründung

Bebauungsplan Nr. 164 Gewerbegebiet Villigst, südlich der Bahn

2. Änderung

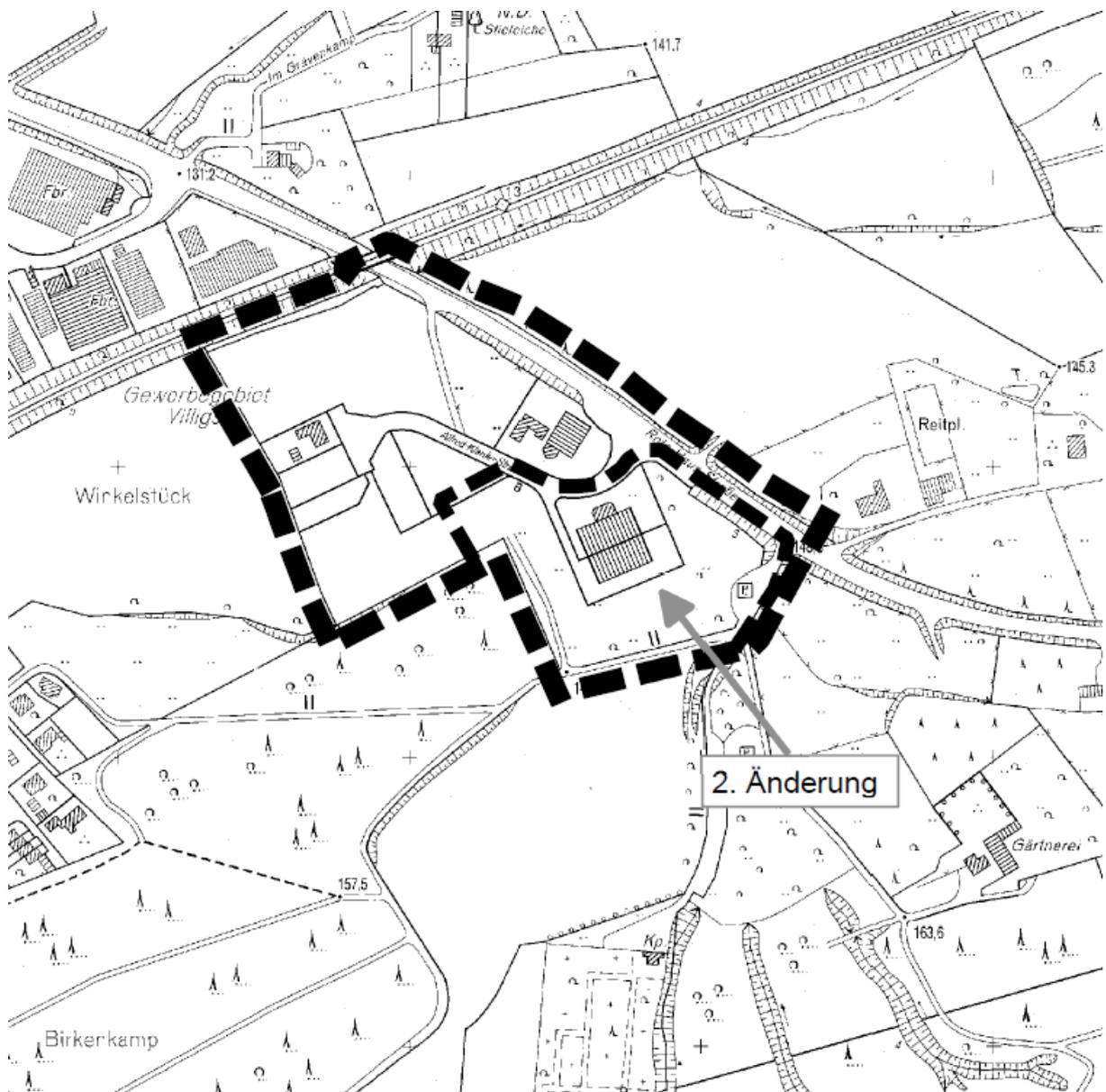
| | |
|--|----------|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich..... | 2 |
| 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 3 |
| 3. Anlass und Ziel der Planänderung | 3 |
| 4. Inhalte der Planänderung..... | 3 |
| 5. Umweltaspekte..... | 4 |
| 6. Kosten | 4 |
| 7. Verfahren | 4 |

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Gewerbegebiet Villigst, südlich der Bahn“ umfasst eine ca. 1,8 ha große Teilfläche im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 164.

Der Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Alfred-Klanke-Straße, im Osten durch die südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Rote-Haus-Straße, im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 560, Flur 6, Gemarkung Villigst und im Süden durch den entlang der südlichen Grenze des gen. Flurstücks verlaufenden Weg (zugleich tlw. Grenze des Bebauungsplans Nr. 164 – Gewerbegebiet Villigst, südlich der Bahn).

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 (Mitte 2011) ist der größte Teil des Gewerbegebietes plankonform umgesetzt worden. Lediglich der nordwestliche Bereich ist noch unbebaut. Dort ist im Juni 2011 eine weitere Änderung des Bebauungsplanes (1. Änderung) verfahrensrechtlich eingeleitet worden.

3. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Fa. Molco (Alfred-Klanke-Str. 1, Herstellung von Adhäsionsfolien) plant aufgrund der prosperierenden Entwicklung des Unternehmens die Erweiterung ihrer baulichen Anlagen. Neben der Aufstockung des Bürotraktes (zur Straße gelegen) ist eine Hallenerweiterung an der östlichen Gebäudeseite sowie im südlichen Grundstücksteil eine Vergrößerung der Lagerkapazitäten durch einen entsprechenden Hallenanbau beabsichtigt. Aus logistischen Gründen soll die südliche Erweiterung zeitlich vorgezogen werden. Mit diesen Maßnahmen soll der Unternehmensstandort in Schwerte-Villigst langfristig abgesichert werden. Aus Sicht der kommunalen Wirtschaftsförderung besteht ein erhebliches Interesse daran, die Fa. Molco am Standort zu halten.

Während die beabsichtigte Hallenerweiterung an der östlichen Seite mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes konform geht, entspricht die bauliche Erweiterung im südlichen Grundstücksteil nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

4. Inhalte der Planänderung

Die Planänderungen umfassen im Wesentlichen eine geringfügige Vergrößerung des Baugebietes (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) nach Süden sowie eine Ausweitung der überbaubaren Fläche durch Verschiebung der Baugrenzen. Die geplanten baulichen Anlagen schieben sich in die nach Süden ansteigende Topographie.

Die mit der Erweiterung des Baugebietes einhergehende Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen wird durch Anpassung an die bestehenden bzw. an die künftigen Grundstücksgrenzen rechnerisch mehr als ausgeglichen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die zulässige Grund- und Geschossfläche bleiben weiterhin erhalten.

5. Umweltaspekte

Durch die bauliche Erweiterung wird ein geringer Anteil der südlich angrenzenden Ausgleichsfläche in einem Umfang von ca. 80 m² in Anspruch genommen. Aufgrund der Anpassung der Nutzungsgrenzen an die bestehenden bzw. künftigen Grundstücksgrenzen vergrößert sich allerdings die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Ausgleichsfläche um insgesamt netto ca. 240 m² zu Lasten der nicht überbaubaren Gewerbegebietsfläche.

Flächenbilanz:

| | Bisher | nach Änderung |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ausgleichsfläche | 80 m ² | 360 m ² |
| Gewerbegebiet (nicht überbaubar) | 360 m ² | 80 m ² |

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 bereits eingeleiteten Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 wird dieser Grenzwert nicht erreicht. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung 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