

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 181 „Senningsweg“

Begründung

10.04.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4. Planvorgaben	3
4.1 Regionalplanung.....	3
4.2 Flächennutzungsplan	4
4.3 Einfacher Bebauungsplan.....	4
4.4 Einzelhandelskonzept.....	4
4.5 Steuerung von Vergnügungsstätten.....	5
4.6 Veränderungssperre.....	5
6. Planinhalt und Festsetzungen.....	5
Vergnügungsstätten.....	6
Einzelhandel.....	6
6. Kennzeichnungen von mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden	6
7. Artenschutz.....	7
8. Auswirkungen der Planung.....	8
9. Umweltbelange	8
10. Kosten.....	8

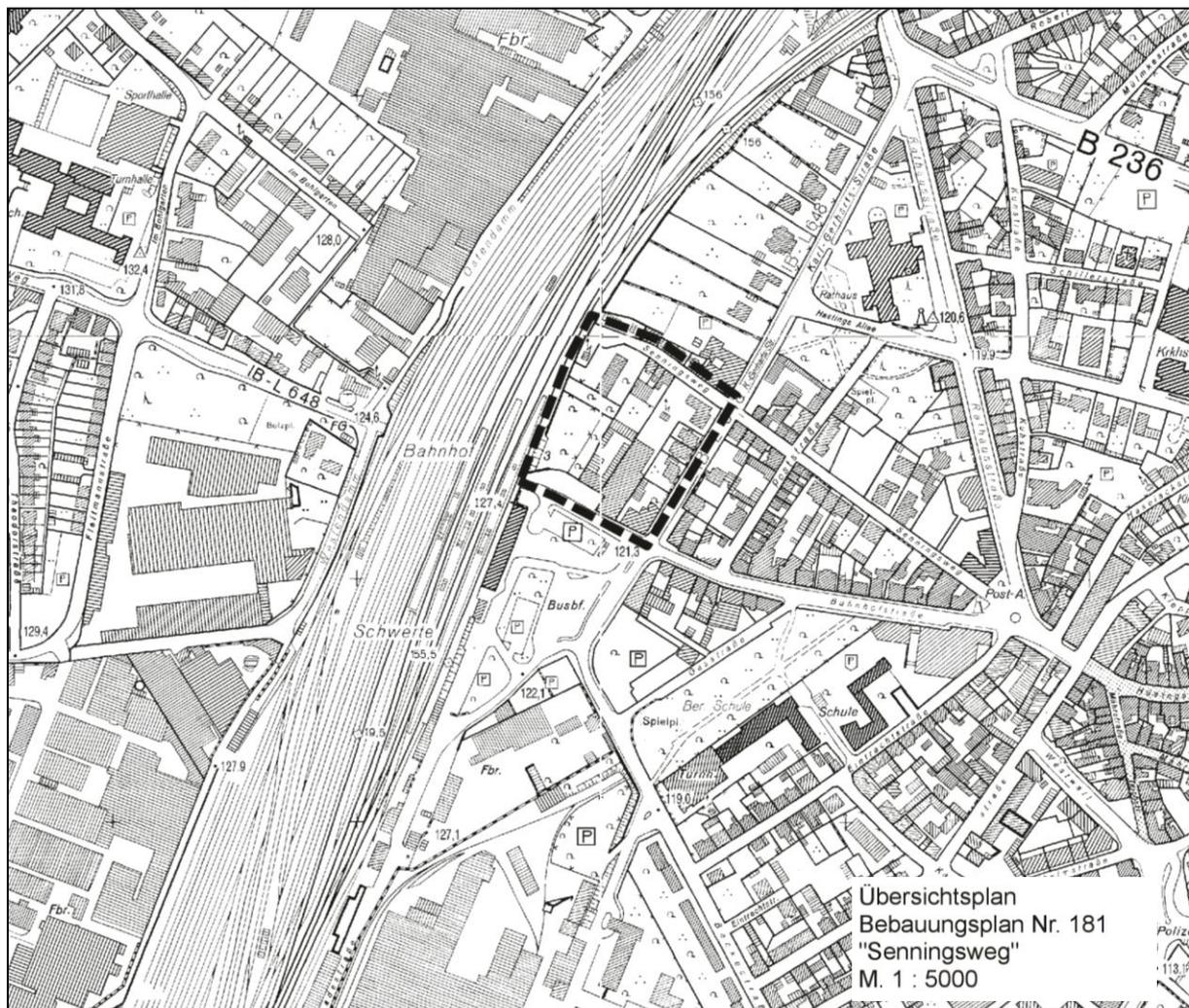
1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 „Senningsweg“ umfasst die Flurstücke 6, 7, 8, 17-22, 92, 94-97, 124, 131, 157, 175, 177, 205, 214, 215, 223-226 der Gemarkung Schwerte der Flur 25 ganz oder teilweise. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgesetzt.

Das Plangebiet ist ca. 1,62 ha groß und liegt zwischen der Bahnhofstraße/Karl-Gerharts-Straße, den Bahntrassen und dem Senningsweg (Abbildung 1).

Der Bereich zwischen Senningsweg, Bahnhofstraße, Karl-Gerharts-Straße und Bahn bildet städtebaulich eine Übergangszone zwischen der Schwerter Innenstadt und den angrenzenden, gemischt genutzten Baustrukturen mit Wohnen, Kleingewerbe und Dienstleistungen. Aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Bahnhofsvorplatz weist dieser Bereich eine stadtbildprägende Bedeutung für Schwerte auf; insbesondere in Bezug auf die den Bahnhofsvorplatz begrenzende Bebauung entlang der Bahnhofstraße.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Quartier im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 „Senningsweg“ befindet sich in zentraler Lage direkt am Schwerter Bahnhof, nordöstlich der Innenstadt. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten, als auch der ÖPNV sind sehr schnell fußläufig zu erreichen. Eine Trennwirkung entfaltet der große Kreuzungsbereich der Bahnhofsstraße/Karl-Gerharts-Straße zum Bahnhofsvorplatz und zum Geschäftsbereich entlang der Bahnhofsstraße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens an den Straßen.

Der Bebauungsplans Nr. 181 „Senningsweg“ befindet sich räumlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Bahnhofsvorplatz“ aus dem Jahr 1970. Mittlerweile sind nahezu alle Flächen einer Nutzung zugeführt worden. An der Bahnhofsstraße und an der Ecke zur Karl-Gerharts-Straße hat sich gemäß den ursprünglichen Festsetzungen eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit mischgebietsartigen Strukturen entwickelt. Sowohl Wohnnutzung in den oberen Etagen, als auch Gewerbe/Dienstleistungen und sonstige Betriebe haben sich im Erdgeschossbereich angesiedelt.

Entgegen den Festsetzungen lässt sich die Bebauung an der Karl-Gerharts-Straße eindeutig der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO zuordnen. Ebenfalls dem Wohnen zuordnen lässt sich die Bebauung am Senningsweg und entlang der Bahntrasse im nördlichen Teil des Geltungsbereichs.

Im westlichen Teilbereich an der Grenze zu den Bahntrassen befindet sich die sogenannte „Looksche Wiese“; diese befindet sich im Eigentum der Stadt Schwerte. Die Stadt hat vor Jahren den umliegenden Anwohnern ein urban-gardening Projekt gewährt, welches jedoch als gescheitert bewertet werden kann. Die Grünfläche wird überwiegend als Fußwegeverbindung zwischen den Anwohnern des Senningswegs und dem Bahnhof genutzt. Eine Nutzung dieser Fläche findet nicht statt und ist ihrer natürlichen Sukzession überlassen. Ebenso kann die Freiraumqualität dieser Fläche als gering bewertet werden.

Der Blockinnenbereich ist von Garagenhöfen, Gärten und einem ehemaligen Discounter geprägt. insgesamt ist der Grad der Flächenversiegelung in dem Quartier als hoch einzustufen. Die Wohnbebauung am Senningsweg (bis auf die Geschosswohnung am Ende des Senningswegs) ist abgängig und unbewohnt. Die Nutzung des Discounters ist bereits aufgegeben worden. Als Zwischennutzung ist dort ein Textilgeschäft ansässig. Insgesamt ist das Erscheinungsbild dieses Baublocks durch erhebliche städtebauliche Defizite und einer diffusen Struktur (verfallene Bausubstanz, Leerstand) gekennzeichnet.

Das gesamte Quartier ist von starken Lärmimmissionen betroffen. Lärm emittiert sowohl von den Gleisen der Deutschen Bahn im Personenverkehr und Güterverkehr, als auch vom Straßenverkehrslärm der Bahnhofsstraße und der Karl-Gerhart-Straße.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dieses Quartier nicht mehr den planerischen Anforderungen zur Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Umfeldes genügt und auch nicht den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Schwerte entspricht.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Nach der ursprünglichen Zielsetzung soll das Innere des Baublocks entkernt und zu einem qualitätsvollen, innerstädtischen Wohnquartier mit hohem Zentralitätswert entwickelt werden. Die derzeit erkennbaren bzw. sich abzeichnenden Trading-Down-Prozesse (vernachlässigte Bausubstanz, desaströses Erscheinungsbild, Mindernutzungen) des Quartiers sollen gestoppt und zurückgedrängt werden. Stattdessen sollen die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das Wohnumfeld aufzuwerten, Investitionen baulicher Art vorzunehmen und insbesondere die wohnbauliche Entwicklung in diesem Viertel zu fördern. Die den Bahnhofsvorplatz begrenzende Raumkante soll einer standortgerechten Nutzung zugeführt werden, die sowohl der Entre-Funktion des Bahnhofsvorplatzes Rechnung trägt, als auch die vorgegebenen baulichen Strukturen in Bezug auf Höhenentwicklung, Bauweise und Maßstäblichkeit aufnimmt.

Die „Looksche Wiese“ stellt ein Flächenpotenzial dar, von dessen Entwicklung wichtige imagefördernde Impulse für das gesamte Quartier und darüber hinaus ausgehen können. Mit einer Entwicklung dieser Fläche könnte eine neue Eingangssituation im Bereich des Bahnhofs entstehen und positive städtebauliche Impulse setzen.

Das Quartier im Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt sich auf Grund der vielen Einzeleigentümer nur schwer entwickeln. In der Vergangenheit hat die Stadt Schwerte ohne Erfolg Anstrengungen unternommen, die verschiedenen Eigentümer zu einer Zusammenarbeit und gemeinsamer Lösungsfindung zu bewegen. Die Hürden einer einheitlichen und gemeinsamen Entwicklung dieses Quartiers scheinen zum jetzigen Zeitpunkt so hoch, dass mit einem normalen Angebotsbebauungsplan die städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden können.

Daher soll mit dem städtebaulichen Instrument des einfachen Bebauungsplans die Voraussetzungen geschaffen werden, eine zukünftige adäquate Bebauung an diesem Standort zu entwickeln und den sich abzeichnenden Trading-Down-Tendenzen städtebaulich zu begegnen, um die Funktion des Quartiers zu bewahren.

4. Planvorgaben

4.1 Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in seiner derzeit gültigen Fassung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der dargestellte ASB umfasst neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten. Sie schließen auch gemischte Bauflächen, Flächen für wohnverträgliches Gewerbe unter 10 ha und Abstandsflächen ein.

Ebenfalls wird im GEP für diesen Bereich der Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Vor diesem Hintergrund ist den Erfordernissen des Gewässerschutzes bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen entsprechend ihrer jeweiligen Bedeutung besonders Rechnung zu tragen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) als übergeordnetes Instrument ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Somit erhält der FNP die Funktion eines räumlichen Leitinstrumentes der gemeindlichen Entwicklung. Er bildet darüber hinaus auch inhaltlich die planungsrechtliche Voraussetzung für Bebauungspläne, die gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind.

Der FNP entfaltet Rechtswirksamkeit gegenüber den formell an der Planung beteiligten Stellen (Träger öffentlicher Belange), soweit diese dem Planentwurf nicht widersprochen haben. Eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit gegenüber jedermann geht vom FNP nicht aus.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwerte in seiner derzeitigen, rechtskräftigen Fassung vom 28.08.2014 stellt den Bereich an der Bahnhofstraße, Ecke Karl-Gerharts-Straße als Kerngebiet dar. Der übrige Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gemischte Baufläche dargestellt.

4.3 Einfacher Bebauungsplan

Ein einfacher Bebauungsplan § 30 (3) BauGB liegt immer dann vor, wenn eine der in § 30 (1) BauGB aufgeführten Mindestfestsetzungen nicht getroffen wurde, also wenn Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen nicht vorhanden sind.

Es ist keine gesetzliche Vorgabe, dass jeder aufzustellende Bebauungsplan den kompletten oben aufgeführten Festsetzungskatalog beinhalten muss. Durch Aufnahme des einfachen Bebauungsplans in das BauGB hat der Gesetzgeber dieses ergänzende Planungsinstrument förmlich eingeführt.

Soweit Festsetzungen getroffen werden, sind sie in gleicher Weise verbindlich wie beim qualifizierten Bebauungsplan. Hinsichtlich der Festsetzungsinhalte, die gegenüber den Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans zurückbleiben, kommt es darauf an, ob die Fläche im Innen- oder Außenbereich liegt. Im vorliegenden Fall liegt die Fläche im Innenbereich; es sind ergänzend die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB heranzuziehen.

4.4 Einzelhandelskonzept

Die vom Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung vom 19.02.2014 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts dient als ein informelles Planungsinstrument mit dem Ziel der mittel- bis langfristigen Steuerung der Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet. Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB stellt das Konzept eine Entscheidungsbasis u.a. für den Umgang mit bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen und für künftige Bauleitplan-Aufstellungs- und Änderungsverfahren dar.

4.5 Steuerung von Vergnügungsstätten

Städtebauliche Auswirkungen, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden sind, können vorrangig sogenannte „Trading-Down-Effekte“ sein. Damit ist eine nachteilige Veränderung der Attraktivität von Standorten gemeint, was insbesondere dann der Fall sein kann, wenn Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten nicht zu den sonst den Standort prägenden Angeboten passen und andere Nutzergruppen ansprechen. Zudem kann sich die Nutzungsstruktur eines Gebietes mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nachhaltig zulasten der bestehenden Nutzungen mit der Folge verändern, dass es zu einer sukzessiven Verdrängung kommen kann. Nachteilige Auswirkungen können entstehen, wenn dem Wohnen dienende Stadt- und Ortsteile betroffen sind.

Der Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ bezeichnet im Wesentlichen fünf Unterarten: Nachtlokale jeglicher Art und andere Räumlichkeiten, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Swinger-Clubs sowie entsprechend ausgestattete Wettbüros.

4.6 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung am 16.09.2014 eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB erlassen. In Kraft getreten ist die Satzung mit Erscheinen des Amtsblattes am 22.09.2014. Eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr hat der Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung am 11.05.2015 beschlossen; in Kraft getreten am 13.06.2016.

Eine Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen und ist in § 14 BauGB geregelt. Die Veränderungssperre dient dem Schutz der Planungshoheit der Gemeinden. Den Gemeinden soll hierdurch ein Instrument bereitgestellt werden, mit dem verhindert werden kann, dass laufende Planungsarbeiten, die regelmäßig einen nicht unerheblichen Zeitraum in Anspruch nehmen, faktisch zumindest teilweise gewissermaßen unterlaufen werden, indem im künftigen Plangebiet von einzelnen Grundstückseigentümern vollendete und den Planungsabsichten zuwider laufende Tatsachen geschaffen werden. Zweck dieser gemeindlichen Beteiligung ist es auch, der Gemeinde Gelegenheit zu verschaffen, aus Anlass eines konkreten Bauantrages ihre Bauleitplanung zu ändern und zu ihrer Sicherung mit den Mitteln der §§ 14, 15 BauGB ein bisher planungsrechtlich zulässiges Vorhaben zu verhindern.

mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans tritt die Veränderungssperre gemäß § 17 (5) BauGB außer Kraft.

6. Planinhalt und Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB aufgestellt, der ausschließlich eine konkretisierende Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft. Im Interesse der städtebaulich verträglichen Entwicklung des Gebiets ist für das Quartier ein aktives Handeln nötig. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird auch in Bezug auf die sonstige Nutzungsart sowie u. a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen etc. auch künftig nach den Einfügungsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Vergnügungsstätten

Im Plangebiet soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO gesteuert werden. So sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans (im Teilbereich 1 und Teilbereich 2) Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO (Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen sowie Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Swinger-Clubs) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gleiches gilt für Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

Der Ausschluss von Spielhallen in dem Quartier ist städtebaulich erforderlich, da ansonsten die gewünschte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich dauerhaft nicht erreicht werden und derartige Angebotstypen den Gebietscharakter mindern oder sogar umkehren können. Es ist zu befürchten, dass der Charakter des betroffenen Gebiets, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des faktischen Wohn- und Mischgebiets ansonsten gefährdet werden.

Einzelhandel

Weiterhin werden in dem mit „Teilbereich 2“ gekennzeichneten Gebietes des Bebauungsplans Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen ist gemäß § 31 (1) BauGB die Erneuerung oder angemessenen Erweiterung bestehender Nutzungen, sofern diese baurechtlich vor dem 22.09.2014 (Inkrafttreten der Veränderungssperre) genehmigt wurde. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen ist nicht zulässig.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte zielt u.a. darauf ab, die Einzelhandelsnutzungen gezielt in die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) zu lenken, um dadurch die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort zu verbessern, die Funktion des Mittelzentrums zu stärken und Kaufkraft in Schwerte zu binden. Mit der Stärkung der ZVB verbunden ist die Intention, in den außerhalb gelegenen Arealen Einzelhandelsnutzungen, insbesondere solche mit zentrenrelevanten Sortimenten, im Allgemeinen auszuschließen

Aus dem Einzelhandelskonzept geht hervor, dass die Bereiche an der Karl-Gerharts-Straße, Poststraße und Senningsweg einen deutlich untergeordneten Anteil an Einzelhandelsnutzungen aufweisen. Das Quartier im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum größten Teil außerhalb des ZVB; lediglich die Blockrandbebauung an der Bahnhofsstraße wird dem hinzugerechnet. Die Abgrenzung im Bebauungsplan (Teilbereich 1 und 2) erfolgt auf Grundlage der im Einzelhandelskonzept bewerteten Größe und Abgrenzung des ZVB i.V.m. § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

6. Kennzeichnungen von mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden

Im Rahmen der Planung wurde ein Bodengutachten durchgeführt. Aufbauend auf den Ergebnissen des durchgeführten Bodengutachtens werden die belasteten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eventuell mit Nebenbestimmungen über erforderliche Untersuchungen und die Entsorgung kontaminierten Bodens zu rechnen.

Sämtliche Eingriffe in den Untergrund und sämtliche Erdarbeiten sind im Vorfeld der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna anzuzeigen und mit dieser abzustimmen. Bei Baugenehmigungsverfahren und Nutzungsänderungen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. In der Regel wird im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund und Baugenehmigungsverfahren die Durchführung von nutzungsbezogenen Untergrunduntersuchungen und/oder Sanierungsmaßnahmen vom Bauherrn zu veranlassen sein.

Die erforderlichen Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen werden unter Berücksichtigung der konkreten Nutzung und des konkreten Bauvorhabens auf Grundlage des BBodSchG und der BBodSchV von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna vorgegeben.

Mit den durchgeführten Untersuchungen im Rahmen des Bodengutachtens konnte weitgehend geklärt werden, ob und in welchem Ausmaß Bodenbelastungen bestehen. Eine Gefahrenlage im Bebauungsplangebiet aufgrund von Bodenverunreinigungen bei der geplanten Folgenutzung als Wohngebiet besteht derzeit im Wesentlichen für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ direkter Kontakt bereichsweise nach Entsiegelung der Fläche bzw. im Fall der Wiederbelebung der brachliegenden Wohnhäuser am Senningsweg.

Die zur Gefahrenabwehr erforderlichen Maßnahmen (Austausch der verunreinigten Auffüllungen) sowie die Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen bietet grundsätzlich die Möglichkeit, die aktuell deutlich beeinträchtigten Bodenfunktionen zu verbessern, so dass sich für die Gesamtfläche eine positive Situation ergibt.

7. Artenschutz

Grünstrukturen finden sich im Wesentlichen entlang der Bahngleise, die sog. Looksche Wiese. Weitere nennenswerte Grünstrukturen im Plangebiet bilden einige Einzelbäume an der Karl-Gerharts-Straße bzw. in den Gärten der dort befindlichen Gebäude.

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Großlandschaft "Westfälische Bucht" (Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1977). Hier liegt er in der naturräumlichen Haupteinheit "Hellwegbörden" (NR-542) in der Untereinheit "Schwerter Lößterrassen" (311). Das Plangebiet ist dem Landschaftsraum "Ruhrbegleitendes Oberkarbon mit Terrassenresten" (Objektkennung: LR-IIIa-113) zugeordnet (vgl. @linfos 2015).

Das Plangebiet liegt im Blattschnitt des Quadranten 3 des Messtischblattes 4511. Für den 16 km² großen Bereich des Messtischblattes wird im Informationssystem des LANUV das Vorkommen von 48 planungsrelevanten Arten benannt. Durch eine Begrenzung der Auswahl auf die Lebensraumtypen, die im Plangebiet vorkommen, ließ sich die Anzahl der potenziellen Artvorkommen auf 24 Arten reduzieren. In der weiteren Prüfung und der Anwendung verschiedener Ausschlusskriterien wurde festgestellt, dass essentielle Habitatstrukturen für die gebäudebewohnenden Vogelarten Mehlschwalbe und Turmfalke und für die gebäudebewohnende Fledermausart Zwergfledermaus vorhanden sind.

Wenn auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Abbrüche, Gebäudesanierungen, Neu- oder Umbauten vorgesehen sind, ist ggf. einzelfallbezogen im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob potenzielle Brutplätze und Quartiere von gebäudebewohnenden planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten vorhanden sind und verloren gehen können. In dieser nachgelagerten Zulassungs- bzw. Genehmigungsebene ist dann zu überprüfen, ob eine Tötung von Individuen, eine Zerstörung von Habitaten oder Teilhabitaten oder erhebliche Störungen gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Konflikte kann beispielsweise die Einhaltung von definierten Zeitfenstern (Winterhalbjahr) für den Gebäudeabbruch erforderlich werden. Können diese Zeitfenster nicht eingehalten werden, ist eine ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten notwendig, die fortlaufend die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sicherstellt.

8. Auswirkungen der Planung

Eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (resp. Vergnügungsstätten) greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Es greift aber auch ein erweiterter Bestandsschutz, d.h. Entwicklungen in Bezug auf bestehende Nutzungen sind möglich.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich; sie sind auch erforderlich in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwerte umzusetzen und die verbrauchsnahe Versorgung im ZVB i.S.v. § 1 (6) Nr. 4 BauGB zu sichern. Die Etablierung möglicher Konkurrenzstandorte wäre geeignet, die Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zu gefährden.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB handelt.

9. Umweltbelange

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Der § 13a (2) Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m² von einer naturschutzrechtlichen Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB erfolgt oder bereits zulässig sind. So auch im vorliegenden Verfahren.

Die Planung löst keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter aus. Die bestehenden Zulässigkeitsbedingungen werden weder in Hinsicht auf die Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen verändert. Hinsichtlich des Emissionsverhaltens der im Gebiet ansässigen bzw. noch anzusiedelnden Nutzungen ist der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Beurteilung der Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen einschlägig.

10. Kosten

Der Stadt Schwerte entstehen keine Kosten.