

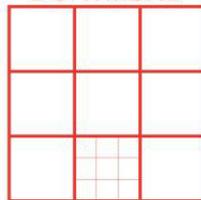
Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“ in Schwerte-  
Westhofen

Begründung



PLANQUADRAT  
DORTMUND



Dortmund, Juli 2017

# Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	1
2	BESTANDSSITUATION UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	2
3	PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungspläne	6
3.4	Landschaftsplan	6
3.5	Sonstige Planungsvorgaben	6
4	PLANUNGSKONZEPT	7
5	ERSCHLIEßUNG	8
5.1	Verkehrsanbindung	8
5.2	Entwässerung	8
5.3	Leitungsgebundene Infrastruktur	8
6	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen	12
6.5	Flächen für Versorgungsanlagen	12
6.6	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12

7	UMWELTBELANGE	13
7.1	Landschafts- und Naturschutzbelange	13
7.2	Immissionsschutz	14
7.3	Altlasten, Grundwasserschutz	15
8	KAMPFMITTEL	16
9	BODENDENKMALSCHUTZ	16
10	FLÄCHENBILANZ	17

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Gewerbegebiet „Nattland“ in Schwerte-Westhofen ist für die Stadt Schwerte ein bedeutsamer Gewerbestandort. In dem ca. 8,1 ha Nettobaufläche umfassenden Gewerbegebiet haben kleine und mittelständische Unternehmen ihren Firmensitz, hierunter auch mehrere Betriebe des produzierenden Gewerbes (z.B. Maschinenbau, Blechverarbeitung, Zerspanungs-, Dreh- und Frästechnik). Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgte in 2003 auf der Grundlage des seit dem 01.08.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“. Mittlerweile sind alle Grundstücksflächen in gewerblicher Nutzung. Auf noch freie Grundstücksflächenteile haben ansässige Unternehmen zeitlich befristete Kaufoptionen. Der positive Ansiedlungsverlauf im Zeitraum von lediglich einer Dekade ist auf die gute Verkehrsanbindung an das örtliche und regionale Verkehrsnetz, auf das Angebot nachfragegerechter Grundstücksgrößen und –zuschnitte sowie eine „störfreie“ Umgebungsnutzung zurückzuführen. Für den angesprochenen Kreis kleiner und mittelständischer Unternehmen bietet der Standort „Nattland“ somit optimale Bedingungen.

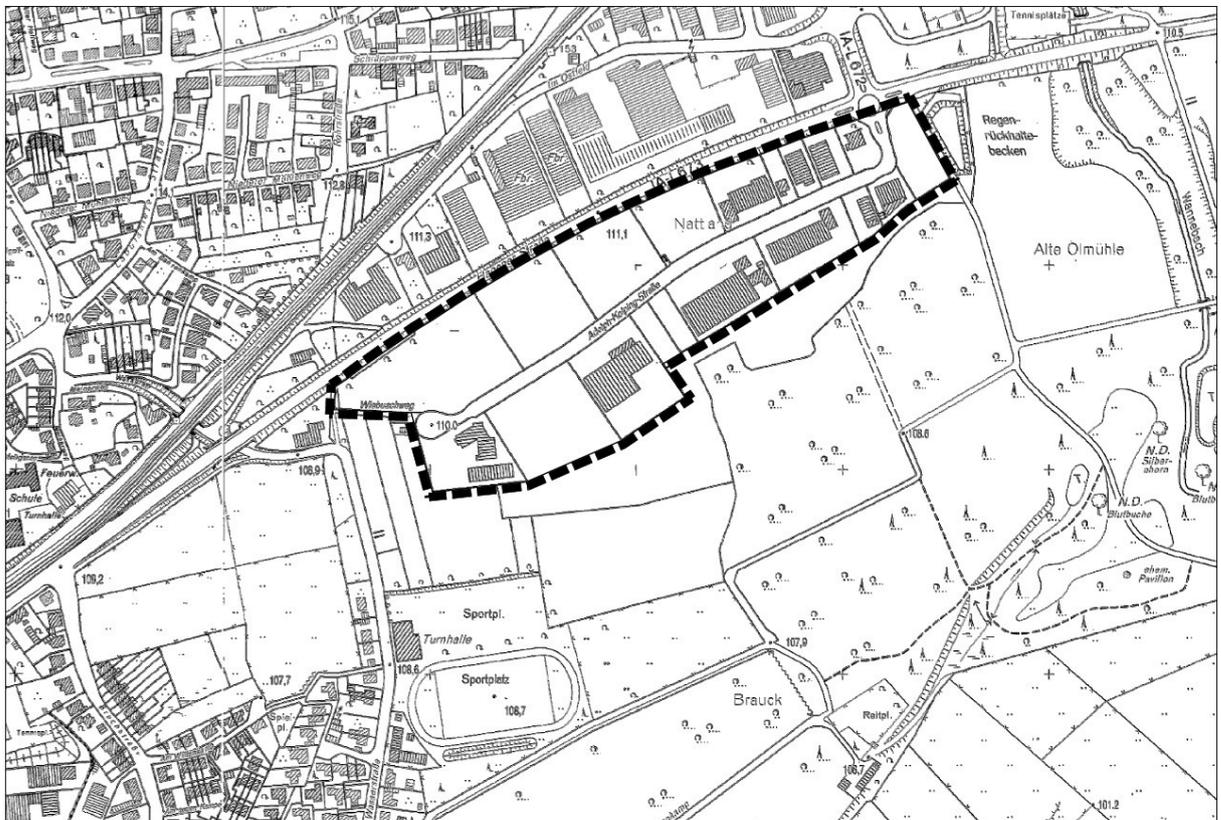


Abb. 1: Gewerbegebiet Nattland (dargestellter Besiedlungsstand nicht aktuell)

Die positive wirtschaftliche Entwicklung von im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen führt nunmehr dazu, dass über die Bestandssituation hinaus, Erweiterungsflächen nachgefragt werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde untersucht, ob und in welchem Umfang eine Erweiterung des Gewerbegebietes Nattland möglich ist. Im Ergebnis schlägt die Machbarkeitsstudie eine Erweiterung des Gewerbegebietes bis zur Wasserstraße vor, so dass eine zusätzliche Nettobaufläche von ca. 15.800 m<sup>2</sup> geschaffen werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurde durch den Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Schwerte am 19.11.2015 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 184 zur Erweiterung des Gewerbegebietes Nattland auf Basis der in der Machbarkeitsstudie empfohlenen Entwicklungsvariante beschlossen.

## **2 Bestandssituation und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Erschließung des Gewerbegebiets „Nattland“ erfolgt ausschließlich über den Knotenpunkt (Kreisverkehr) Hagener Straße L 673 / Wannebachstraße / Adolph-Kolping-Straße im Osten des Gebiets. Die Adolph-Kolping-Straße als gebietsinterne Erschließungsstraße endet im Westen des Plangebiets in einer für den Schwerlastverkehr ausgebildeten Wendeschleife. Zu der westlich verlaufenden Wasserstraße besteht nur eine Fuß- und Radwegeverbindung über den Wiebuschweg. Das Gewerbegebiet schließt nicht unmittelbar an die Wasserstraße an, vielmehr befinden sich zwischen der Wasserstraße und dem Gewerbegebiet noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Südlich des Gewerbegebiets schließen naturräumlich geprägte Flächen an, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ als Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind.

Westlich der Wasserstraße schließen großräumig Grünland- und Weideflächen bis zur Höhe der Bruchstraße an. Unmittelbar westlich der Wasserstraße befinden sich außerdem einige Kleingärten (Grabelandflächen). Teile dieser Grünlandflächen im Südwesten sind nach Niederschlägen stark vernässt. Südlich dieser Grünlandflächen zwischen Wasserstraße und Bruchstraße befindet sich ein zusammenhängendes Wohnquartier mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Östlich der Wasserstraße liegt ein Sportplatzgelände einschließlich einer Turnhalle.

Eine räumliche Entwicklungsmöglichkeit für das Gewerbegebiet Nattland besteht lediglich in westliche und südwestliche Richtung zur Wasserstraße hin. Eine Erweiterung in süd-östliche Richtung ist ausgeschlossen, da diese Flächen bereits als ökologische Ausgleichsflächen naturräumlich entwickelt werden.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Abgrenzung des Plangebietes an der Wasserstraße im Westen aus städtebaulichen Gründen etwas zurückgenommen. Dadurch rückt die gewerbliche Nutzung weiter von der Wohnnutzung westlich der Wasserstraße ab, so dass mit der Gewerbegebietserweiterung verbundene mögliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung so weit wie möglich reduziert werden. Mit der Reduzierung des Plangebietes erstrecken sich die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen zudem weitestgehend im Darstellungsbereich der gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplans, so dass die mit dem Bebauungsplan Nr. 184 vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes Nattland unstrittig als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt angesehen werden kann.

Die reduzierte Abgrenzung des Plangebietes sieht eine südwestliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes bis zum Sportplatzgelände im Süden vor. Zur Wasserstraße im Westen hat die westliche Plangebietsgrenze einen Abstand von ca. 45 m. Das Plangebiet hat nun eine Ausdehnung von 11.810 m<sup>2</sup> (vgl. Flächenbilanz in Kap. 10).

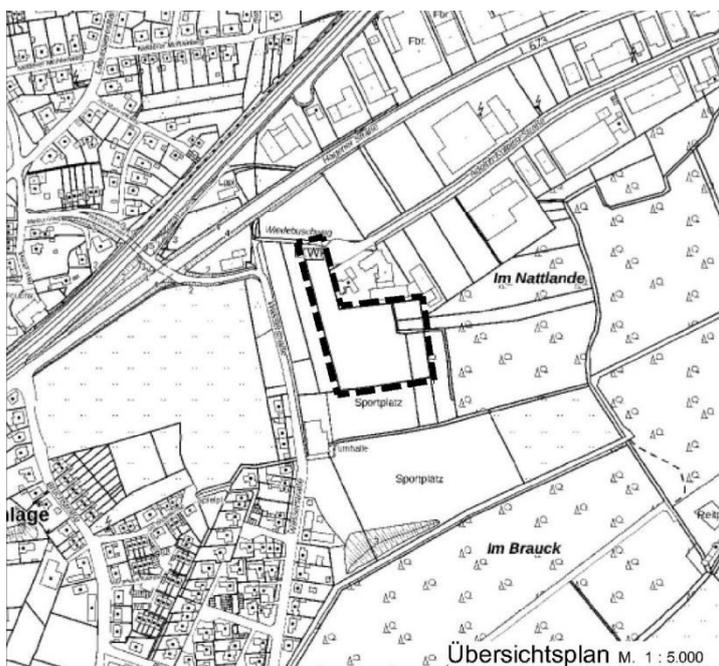


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Regionalplan

Das Gewerbegebiet „Nattland“ ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund-West, als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt, wobei diese Darstellung die Flächen bis zur Wasserstraße beinhaltet. Südlich des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches stellt der Regionalplan die angrenzenden Flächen östlich der Wasserstraße als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar, an die sich südlich der Sportanlagen sowie südöstlich des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches Waldbereiche anschließen.

Der Bereich zwischen Wasserstraße und Bruchstraße ist insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Neben den vorhandenen Wohnsiedlungsflächen sind somit auch die bestehenden Grünlandflächen in diesem Bereich Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereichs.

Der gesamte Bereich des Plangebietes und seiner weiteren Umgebung ist im Regionalplan mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte sind für den Betrachtungsraum folgende Planungsdarstellungen enthalten. Das Gewerbegebiet „Nattland“ ist insgesamt als gewerbliche Baufläche dargestellt, wobei die Darstellung im westlichen Bereich räumlich über die Festsetzung der Gewerbegebietsfläche im Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ hinausgeht. Die Flächen zwischen Bruchstraße und Wasserstraße sind insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen im „Nattland“ und die Wohnbauflächen werden durch eine Grünflächendarstellung beidseits der Wasserstraße getrennt.

Südlich an die Gewerbegebietsdarstellung angrenzend stellt der FNP ebenfalls Grünflächen dar; diese Grünflächen umfassen auch den Sportplatzbereich östlich der Wasserstraße sowie die Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), die sich südöstlich an die Gewerbeflächendarstellung anschließen.

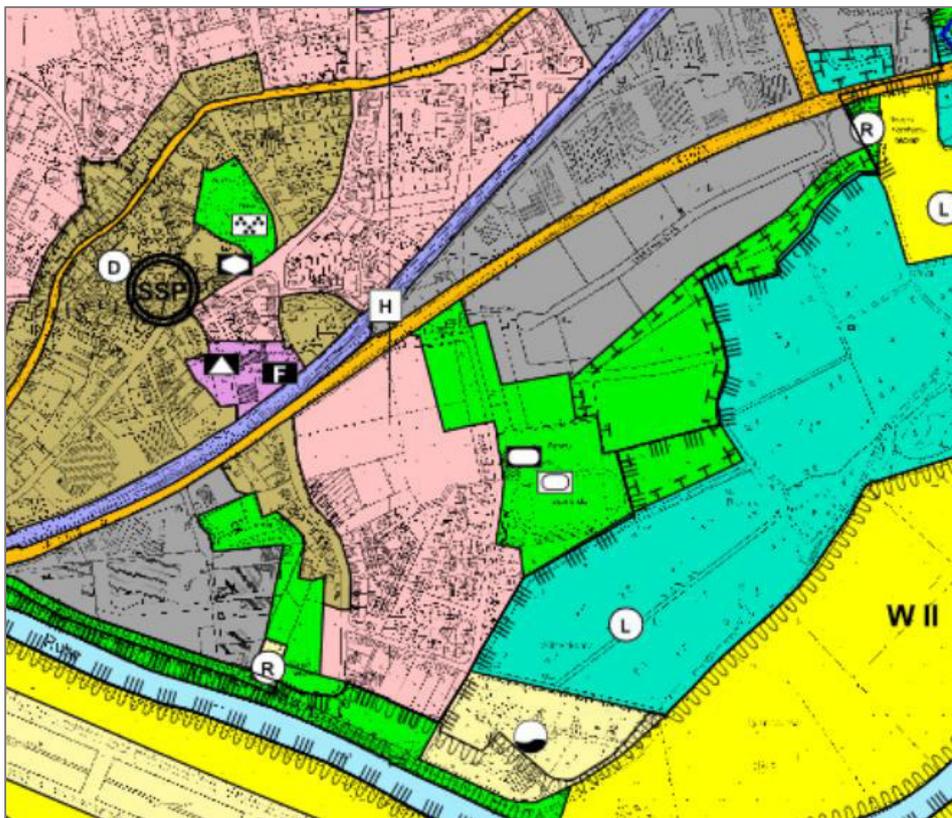


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan

### **3.3 Bebauungspläne**

Für das Gewerbegebiet „Nattland“ besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“. Dieser setzt in seinem Geltungsbereich die Gewerbegebietsflächen mit ihren zulässigen Nutzungen, die Erschließungsflächen sowie Ausgleichsflächen, die sich südlich an die Gewerbegebietsflächen anschließen, fest.

Für die vorhandenen Wohnsiedlungsflächen südlich der Hagener Straße weist die Planübersicht der Stadt Schwerte keine rechtswirksamen Bebauungspläne aus.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der Betrachtungsraum liegt außerhalb des im Landschaftsplan Nr. 6 Raum Schwerte (1998) festgesetzten Landschaftsschutzgebiets. Dieses schließt südlich und südöstlich mit dem Waldgebiet an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ an. Sowohl innerhalb als auch im weiteren Umfeld des Betrachtungsraumes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW. Der Landschaftsplan enthält jedoch die Darstellung, auf der Ostseite der Wasserstraße auf einer Länge von ca. 150 m eine Baumreihe zur Gliederung des Landschaftsbildes anzulegen.

### **3.5 Sonstige Planungsvorgaben**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Schwerte für das Einzugsgebiet der im Ruhrtal gelegenen Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Westfalen GmbH (gemeinsames Unternehmen von DEW 21 und Gelsenwasser AG).

Innerhalb der Wasserschutzzone III A ist die bautechnische Verwertung von Sekundär- bzw. Ersatzbaustoffen nur eingeschränkt zugelassen. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundär-/Ersatzbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

## 4 Planungskonzept

Das Planungskonzept für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 184 beruht auf einer in 2015 durchgeführten Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Gewerbegebiets Nattland.

Die in der Machbarkeitsstudie favorisierte Erweiterungsvariante sieht eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen bis zur Wasserstraße vor, so dass eine zusätzliche Nettobaufläche in der Größenordnung von ca. 15.700 m<sup>2</sup> geschaffen werden kann. Die verkehrliche Anbindung erfolgt in Verlängerung der Wendefläche der Adolph-Kolping-Straße über einen kurzen Erschließungsstich. Es können zwei eigenständige Gewerbegrundstücke nördlich und südlich dieses Erschließungsstichs in unterschiedlicher Größenordnung geschaffen werden; zudem besteht die Möglichkeit der Grundstücksarrondierung für den am südwestlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ ansässigen Betrieb für Kältetechnik.

Durch die nach der frühzeitigen Beteiligung aus städtebaulichen Gründen erfolgte Reduzierung des Plangebietes im Westen entspricht das nun mit dem Bebauungsplan Nr. 184 umsetzbare Planungskonzept der sog. „Basisvariante“ (Variante 1) der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Gewerbegebiets Nattland. Es sieht eine Arrondierung des Gewerbegebietes vor, in südwestliche Richtung zur Wasserstraße und dem Sportplatzgelände hin. Zur Anbindung dieser Gewerbeflächenerweiterung enthält der Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ bereits die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, so dass der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden kann.

Mit der Reduzierung des Plangebietes stimmt das Planungskonzept auch mit den städtebaulichen Zielsetzungen des FNP für diesen Bereich überein, eine Änderung des FNP wird nicht erforderlich.

Im Hinblick auf das zu beachtende Trennungsgebot unterschiedlicher Nutzungen gem. § 50 BImSchG erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende Gliederung für die Teilflächen in Anlehnung an den Abstandserlass NRW 2007. Die Nutzungsmöglichkeiten der erweiterten Gewerbegebietsflächen sind somit im Hinblick auf den Störgrad der zulässigen gewerblichen Nutzungen eingeschränkt.

Mit der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes Nattland werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) auf der östlichen Seite der Wasserstraße in Anspruch genommen, so dass ein entsprechender Ausgleich erforderlich wird. Dieser kann nur zu einem geringen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

realisiert werden – durch Aufwertungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) am südlichen Rand des Geltungsbereiches, angrenzend zum benachbarten Sportplatzareal. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen deshalb zum größten Teil planextern erfolgen.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrsanbindung**

Die verkehrliche Anbindung der Gewerbeflächen erfolgt an die vorhandene Verkehrerschließung des Gewerbegebietes Nattland in Verlängerung der Wendefläche der Adolph-Kolping-Straße über einen kurzen Erschließungsstich.

### **5.2 Entwässerung**

Nach Auskunft der SEG Stadtentwässerung Schwerte GmbH kann die geplante Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Nattland an den im Gewerbegebiet vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Nach hydraulischer Überprüfung des vorhandenen Regenwasserkanals durch die SEG und Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Unna muss der Regenwasserzulauf aus der Erweiterungsfläche auf 40 l/sek. begrenzt werden. Das bedeutet, dass auf den Grundstücken der Gewerbeflächen eine private Regenwasserrückhaltung zu errichten und zu betreiben ist. Dabei ist der maximale Regenwasserzulauf von 40 l/sek. entsprechend der entstehenden Grundstücksgrößen aufzuteilen. Zudem ist sicherzustellen, dass kein klärflichtiges Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet wird. Dies wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

### **5.3 Leitungsgebundene Infrastruktur**

Die Versorgung der geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Nattland mit Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation kann über die im Gewerbegebiet bereits vorhandene technische Infrastruktur sichergestellt werden.

## 6 Planinhalte und Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen werden – entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung mit dem Bebauungsplan Nr. 184 im Gewerbegebiet Nattland Flächen für die weitere Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen zur Verfügung zu stellen – als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich der Wasserstraße, ist im Plangebiet ausschließlich die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen möglich, die diese schutzwürdigen Nutzungen nicht beeinträchtigen. Um diese Nutzungen entsprechend vor Gewerbelärm, Gerüchen und Luftschadstoffimmissionen zu schützen, werden die Gewerbegebietsflächen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW gegliedert und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt<sup>1</sup>.

Auf der mit GE<sup>1</sup> bezeichneten Gewerbegebietsfläche, die einen Abstand zwischen 100 m und 200 m zum nächstgelegenen Wohnhaus an der Wasserstraße aufweist, werden Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VI (Ifd. Nr. 1 – 199) des Anhang 1 des Abstandserlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen. Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 – 199) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller einzelfallbezogen gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnlagen im Bereich der Wasserstraße vermieden werden.

Die mit GE<sup>2</sup> bezeichnete Gewerbegebietsfläche hat einen Abstand unter 100 m zum nächstgelegenen Wohnhaus an der Wasserstraße. Dementsprechend werden hier Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VII (Ifd. Nr. 1 – 221) des Anhang 1 des Abstandserlasses des MURL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem

---

<sup>1</sup> RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3- 8804.25.1 v. 6.6.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

Emissionsgrad ausgeschlossen. Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 – 221) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller einzelfallbezogen gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnlagen im Bereich der Wasserstraße vermieden werden. Damit sind hier nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf Grund der Lage des Geltungsbereiches im Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone IIIA) ist die Errichtung von Anlagen und Betrieben, die wassergefährdende Stoffe, Abwasser oder Kühlwasser abstoßen und in denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ausgeschlossen. Hierzu zählen auch Tankstellen und die mit diesem Betrieb oft verbundene Nutzung der Waschanlagen. Darüber hinaus sind innerhalb der Wasserschutzzone IIIA bestimmte Handlungen genehmigungspflichtig (vgl. auch Kap. 3.5) bzw. verboten. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke in den Gewerbegebieten GE<sup>1</sup> und GE<sup>2</sup> nicht zulässig sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen im Plangebiet begründet sich daraus, dass sie nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung – der Ansiedlung kleiner und mittlere Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes – entsprechen. Hinzu kommt, dass sie i.d.R. mit erheblichem Publikumsverkehr verbunden sind, was die Verkehrsbelastung und die Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung in unerwünschter Weise erhöhen würde.

Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig. Damit bleibt die Option zur (ausnahmsweisen) Ansiedlung einer (betrieblich geförder-ten) Kindertagesstätte aufrecht erhalten. Dies geschieht vor dem Hintergrund von Überlegungen einer in dem Gewerbegebiet Nattland bereits ansässigen Firma zur Einrichtung einer betrieblichen Kindertagesstätte am Rande des Gewerbegebietes. Eine solche Einrichtung kann die Attraktivität des Gewerbegebietes Nattland für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Betriebe sowie für die Rekrutierung von qualifizierten Mitarbeitern für die

ansässigen und sich neu ansiedelnden Betriebe erhöhen und damit einen Standortvorteil für das Gewerbegebiet schaffen.

Anlagen für sportliche Zwecke, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, entsprechen nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und können mit erheblichem Publikumsverkehr verbunden sein. Um das Nutzungsspektrum auf den GE-Flächen nicht zu sehr einzuschränken, werden die Anlagen für sportliche Zwecke auf den GE-Flächen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um im Einzelfall prüfen und entscheiden zu können, ob eine Anlage für sportliche Zwecke aufgrund ihrer Art, Größe und Eigenschaften mit der Gewerbegebietenentwicklung vereinbar ist.

Auf der Grundlage des aktuellen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte, das im Februar 2014 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB verabschiedet wurde, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste für die Stadt Schwerte ausgeschlossen. Als Ausnahme werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugelassen, wenn sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind. Diese Ausnahmeregelung – das sog. „Handwerkerprivileg“ – entspricht den Ansiedlungsregelungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbegebietenflächen wird über die zulässige GRZ und die max. zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Mit einer GRZ von 0,8 wird das gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Maß für Gewerbegebiete festgesetzt, so dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung gegeben sind. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 120,0 m ü. NHN festgesetzt. Damit sind, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 110 m ü. NHN, Gebäudehöhen von ca. 10 m realisierbar. Durch die getroffene Bauhöhenfestsetzung, die sich an der zulässigen Gebäudehöhe der übrigen Bauflächen im Gewerbegebiet Nattland orientiert, wird zum einen eine für gewerbliche Nutzungen ausreichende Höhe der zulässigen Gebäude sichergestellt. Zum anderen wird damit gewährleistet, dass es zu keinen optischen Beeinträchtigungen durch höhere Gewerbebauten in dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet kommt. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Kranbahnen o.ä.) oder untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte etc.) kann bei technischen

Notwendigkeiten ausnahmsweise von der Bauhöhenbegrenzung abgewichen werden, um den Anforderungen des Betriebes gerecht zu werden.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die ein zusammenhängendes Baufeld bilden. Angrenzend an die bestehenden Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Nattland schließt es unmittelbar an die Plangebietsgrenze an, um hier geeignete Erweiterungsmöglichkeiten für dort ansässige Gewerbebetriebe anzubieten.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür kein erkennbares städtebauliches Erfordernis vorliegt.

### **6.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Gesonderte Festsetzungen zur Unterbringung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen werden nicht getroffen. Diese sind in allen Baugebieten allgemein zulässig und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

### **6.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches liegende bestehende Gasregelstation wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt.

### **6.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen ist (Ausgleichspflicht gem. § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW). Für den erforderlichen Ausgleich wird am südlichen Rand des Plangebietes eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche ist ein Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Strauchanteil beträgt 70 %, der Baumanteil 30 %. Dies wird mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung, die auch eine Liste der geeigneten Arten enthält, planungsrechtlich gesichert. Mit dieser Maßnahme kommt der Bebauungsplan auch der Empfehlung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nach, hier eine dichte Abpflanzung

zur Vermeidung und Minderung zusätzlicher Lichtemissionen in den angrenzenden Waldflächen und Gehölzstrukturen sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potentieller Leitstrukturen von Fledermäusen entlang des Gehölzstreifens an der Südgrenze des Plangebiets vorzunehmen,

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen reichen nicht aus, um den erforderlichen Ausgleichsumfang realisieren zu können (vgl. Kap. 7.1 sowie Kap. 3 im Umweltbericht). Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen über Öko-Konto-Flächen des Kreises Unna gedeckt und über einen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

## **7 Umweltbelange**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung<sup>2</sup>.

### **7.1 Landschafts- und Naturschutzbelange**

In den Umweltbericht wird zudem die Eingriffsregelung integriert. Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Nattland“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgleichspflichtig ist. Hierzu wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt, die den Umfang der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Das unter Berücksichtigung der im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.6) ermittelte Bilanzdefizit beträgt ca. 1.800 Ökopunkte nach dem Bilanzierungsmodell des Kreises Unna<sup>3</sup>.

Zur Kompensation des ermittelten Defizits bedarf es einer externen Ausgleichsmaßnahme. Der dafür notwendige Ausgleichsbedarf wird über Öko-Konto-Flächen des Kreises Unna gedeckt. Dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

---

<sup>2</sup> Vgl. Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“ Stadt Schwerte – Umweltbericht Vorentwurf

<sup>3</sup> Vgl. Kreis Unna, FB Natur und Umwelt: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung, Stand Juli 2003

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP). Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I einer ASP) wurde geprüft, ob und ggf. welche der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für potenziell vorkommende europäisch geschützte Arten zutreffen bzw. zu erwarten sind<sup>4</sup>.

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführte Geländekontrolle und Recherche haben keine Hinweise auf die Eignung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten erbracht. Die Risikoabschätzung für die festgestellten und potenziell vorkommenden Arten hat ergeben, dass ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG durch bau- und anlagebedingte Eingriffe ausgeschlossen werden kann.

Als Vermeidungsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung empfiehlt die artenschutzrechtliche Vorprüfung an der Südgrenze des Plangebietes eine dichte Abpflanzung mit Gehölzen für insektenreiche Hecken oder Gebüsche, die von Fledermäusen und Vögeln gerne zur Jagd aufgesucht werden. Diese Maßnahme würde der Vermeidung und Minderung zusätzlicher Lichtemissionen in den angrenzenden Waldflächen und Gehölzstrukturen südöstlich des Plangebietes sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potenzieller Leitstrukturen von Fledermäusen entlang des Gehölzstreifens an der südlichen Grenze des Plangebietes dienen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme wird am südlichen Rand des Plangebietes eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, auf der geeignete Maßnahmen durch textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden (vgl. Kap. 6.6).

## 7.2 Immissionsschutz

Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets Nattland in südwestliche Richtung verringert sich der Abstand zur Wohnbebauung an der Wasserstraße. Im Hinblick auf den immissionsbezogenen Störgrad eines Ansiedlungsbetriebs ergeben sich daher Einschränkungen, da

---

<sup>4</sup> Vgl. *weluga umweltplanung*: Bebauungsplan Nr. 184 „Erweiterung Nattland“ in Schwerte – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP

die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. TA Lärm an der nächst gelegenen Wohnbebauung sichergestellt werden muss. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ wird das nächst gelegene Wohnhaus Wasserstraße 4 als Allgemeines Wohngebiet WA eingestuft. Demzufolge sind hier die Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts einzuhalten.

Um die nächst gelegene Wohnbebauung entsprechend vor Gewerbelärm, Gerüchen und Luftschadstoffimmissionen zu schützen, werden die Gewerbegebietsflächen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW<sup>5</sup> gegliedert und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt (vgl. dazu die detaillierten Ausführungen in Kap. 6.1).

### **7.3 Altlasten, Grundwasserschutz**

Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna ist das Plangebiet nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Es ist daher von keiner Belastung der Böden im Plangebiet auszugehen.

Tiefbauarbeiten, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn dem Kreis Unna, Untere Wasserbehörde, schriftlich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für unterkellerte Gebäude, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Sollten für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen - auch für Gebäudedrainagen - kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

---

<sup>5</sup> RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3- 8804.25.1 v. 6.6.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

## **8 Kampfmittel**

Ist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch die Ordnungsamt der Stadt Schwerte zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **9 Bodendenkmalschutz**

Nach Auskunft der zuständigen Fachbehörde (LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe) wurden innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“ bereits zahlreiche mesolithische, neolithische, metallzeitliche und neuzeitliche Funde aufgelesen, die das Vorhandensein eines umfangreichen Siedlungskomplexes dieser Epochen und/oder eines Bestattungsplatzes vermuten lässt. Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW „Vermutete Bodendenkmäler“. Der Begriff der "Vermuteten Bodendenkmäler" ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das DSchG NW aufgenommen worden. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen wurde im Plangebiet mittels Baggersondagen eine Oberflächenprospektion durchgeführt, die am 04.10.2016 abgeschlossen wurde. Dabei wurden keine archäologisch relevanten Oberflächenfunde erfasst, d.h. es konnte kein Hinweis auf etwaige vorhandene Bodendenkmäler festgestellt werden. Dementsprechend wurde die Fläche von der Archäologischen Denkmalpflege zur Bebauung freigegeben.

## 10 Flächenbilanz

GE -Flächen davon: 7.870 m <sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche	9.350 m <sup>2</sup>	79,2 %
Fläche für Versorgungsanlagen, Gasregelstation	430 m <sup>2</sup>	3,6 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.030 m <sup>2</sup>	17,2 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.810 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Dortmund, 11. August 2017

**Umweltbericht**  
**zum Bebauungsplan Nr. 184**  
**„Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“**  
**Stadt Schwerte**



Bearbeitung:



Grünkonzept  
Landschaftsarchitekten  
Dipl.-Ing. Klaus Deppe  
Burghof 4  
48653 Coesfeld  
Fon: 02541 / 8435055  
E-Mail: [info@gruenkonzept-deppe.de](mailto:info@gruenkonzept-deppe.de)

Coesfeld, Juli 2017

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	6
1.3	Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes .....	7
1.4	Fachgesetze und Fachpläne .....	7
1.4.1	Gesetzliche Grundlagen .....	7
1.4.2	Regionalplan/Flächennutzungsplan .....	7
1.4.3	Bebauungsplan .....	8
1.4.4	FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete .....	8
1.4.5	Biotopkatasterflächen, gesetzlich geschützte Biotope .....	8
1.4.6	Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet.....	8
1.4.7	Wasserschutzgebiete .....	9
1.4.8	Überschwemmungsgebiete.....	9
1.4.9	Baumschutzsatzung.....	9
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>9</b>
2.1	Pflanzen und Tiere .....	9
2.1.1	Beschreibung der Bestandssituation.....	9
2.1.2	Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung .....	10
2.1.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	10
2.1.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	10
2.2	Boden, Wasser, Luft und Klima .....	11
2.2.1	Beschreibung der Bestandssituation.....	11
2.2.2	Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung .....	12
2.2.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
2.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	13
2.3	Menschen.....	13
2.3.1	Beschreibung der Bestandssituation.....	13
2.3.2	Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung .....	14
2.3.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
2.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	14
2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	14
2.4.1	Beschreibung der Bestandssituation.....	14
2.4.2	Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung .....	15
2.4.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
2.4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	15
2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtlandschaft .....	15
2.5.1	Beschreibung der Bestandssituation.....	15
2.5.2	Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung .....	15
2.5.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	15
2.6	Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien .....	15

<b>3</b>	<b>Kompensation des nicht vermeidbaren Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft..</b>	<b>16</b>
3.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	16
3.1.1	Bodenschutzklausel .....	16
3.1.2	Klimaschutz.....	16
3.1.3	Niederschlagswasser .....	16
3.1.4	Grünfestsetzungen .....	16
3.2	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung .....	17
3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	18
<b>4</b>	<b>Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung .....</b>	<b>18</b>
4.1	Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes .....	18
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	18
4.3	Allgemein verbindliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	19
4.4	Anlagen .....	20

## 1 Einleitung

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde im Jahre 2004 das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Dementsprechend ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Aufgaben der Umweltprüfung bzw. die Inhalte des Umweltberichtes gehen aus § 2 (4) und § 4c BauGB sowie der Anlage 1 zum BauGB hervor.

Grundsätzliche Aufgabe des Umweltberichtes ist es demnach, die verschiedenen betroffenen Umweltbelange gebündelt darzustellen und die erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei werden auch evtl. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt sowie die Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung prognostiziert.

Weiter werden im Umweltbericht Maßnahmen dargestellt, durch die Umweltauswirkungen vermieden bzw. vermindert werden sowie Maßnahmen, die einer evtl. erforderlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Zudem ist es eine Aufgabe des Umweltberichtes, Maßnahmen festzulegen, mit denen die erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach der Durchführung des Bebauungsplanes überwacht werden sollen (Monitoring).

Der Bebauungsplan Nr. 184 in einer Größe von ca. 1,2 ha soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer kleiner und mittlerer Betriebe schaffen.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

#### Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 184 beruht auf einer in 2015 durchgeführten Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Gewerbegebiets Nattland. Die in der Machbarkeitsstudie favorisierte Erweiterungsvariante sieht eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen bis zur Wasserstraße vor, so dass eine zusätzliche Nettobaufläche in der Größenordnung von ca. 15.700 m<sup>2</sup> geschaffen werden kann. Die verkehrliche Anbindung erfolgt in Verlängerung der Wendefläche der Adolph-Kolping-Straße über einen kurzen Erschließungsstich.

Es können zwei eigenständige Gewerbegrundstücke nördlich und südlich dieses Erschließungsstichs in unterschiedlicher Größenordnung geschaffen werden; zudem besteht die Möglichkeit der Grundstücksarrondierung für den am südwestlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ ansässigen Betrieb für Kältetechnik.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Abgrenzung des Plangebietes an der Wasserstraße im Westen aus städtebaulichen Gründen zurückgenommen. Dadurch rückt die gewerbliche Nutzung weiter von der Wohnnutzung westlich der Wasserstraße ab, so dass mit der Gewerbegebietserweiterung verbundene mögliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung so weit wie möglich reduziert werden. Mit der Reduzierung des Plangebietes erstrecken sich die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen zudem weitestgehend im Darstellungsbereich der gewerblichen Baufläche des

Flächennutzungsplanes, so dass die mit dem Bebauungsplan Nr. 184 vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes Nattland unstrittig aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.

Mit der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes Nattland werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen auf der östlichen Seite der Wasserstraße in Anspruch genommen, so dass ein entsprechender Ausgleich erforderlich wird. Dieser kann zu einem geringen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans realisiert werden – durch Aufwertungsmaßnahmen am südlichen Rand des Geltungsbereiches, angrenzend zum benachbarten Sportplatzareal.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbegebietsflächen wird über die zulässige GRZ und die max. zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Mit einer GRZ von 0,8 wird das gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Maß für Gewerbegebiete festgesetzt, so dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung gegeben sind. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 120,0 m ü. NHN festgesetzt. Damit sind, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 110 m ü. NHN, Gebäudehöhen von ca. 10 m realisierbar. Durch die getroffene Bauhöhenfestsetzung, die sich an der zulässigen Gebäudehöhe auf den übrigen Bauflächen im Gewerbegebiet Nattland orientiert, wird zum einen eine für gewerbliche Nutzungen ausreichende Höhe der zulässigen Gebäude sichergestellt. Zum anderen wird damit gewährleistet, dass es zu keinen optischen Beeinträchtigungen durch höhere Gewerbebauten in dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet kommt.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die ein zusammenhängendes Baufeld bilden. Angrenzend an die bestehenden Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Nattland schließt es unmittelbar an die Planungsgrenze an, um hier geeignete Erweiterungsmöglichkeiten für dort ansässige Gewerbebetriebe anzubieten. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür kein erkennbares städtebauliches Erfordernis vorliegt. Gesonderte Festsetzungen zur Unterbringung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen werden nicht getroffen. Diese sind in allen Baugebieten allgemein zulässig und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung des Gewerbegebiets „Nattland“ erfolgt ausschließlich über den Knotenpunkt (Kreisverkehr) Hagener Straße L 673 / Wannebachstraße / Adolph-Kolping-Straße im Osten des Gebiets. Die Adolph-Kolping-Straße als gebietsinterne Erschließungsstraße endet im Westen des Plangebiets in einer für den Schwerlastverkehr ausgebildeten Wendeschleife. Die verkehrliche Anbindung der Gewerbeflächen erfolgt in Verlängerung der Wendefläche der Adolph-Kolping-Straße über einen kurzen Erschließungsstich.

### **Entwässerung**

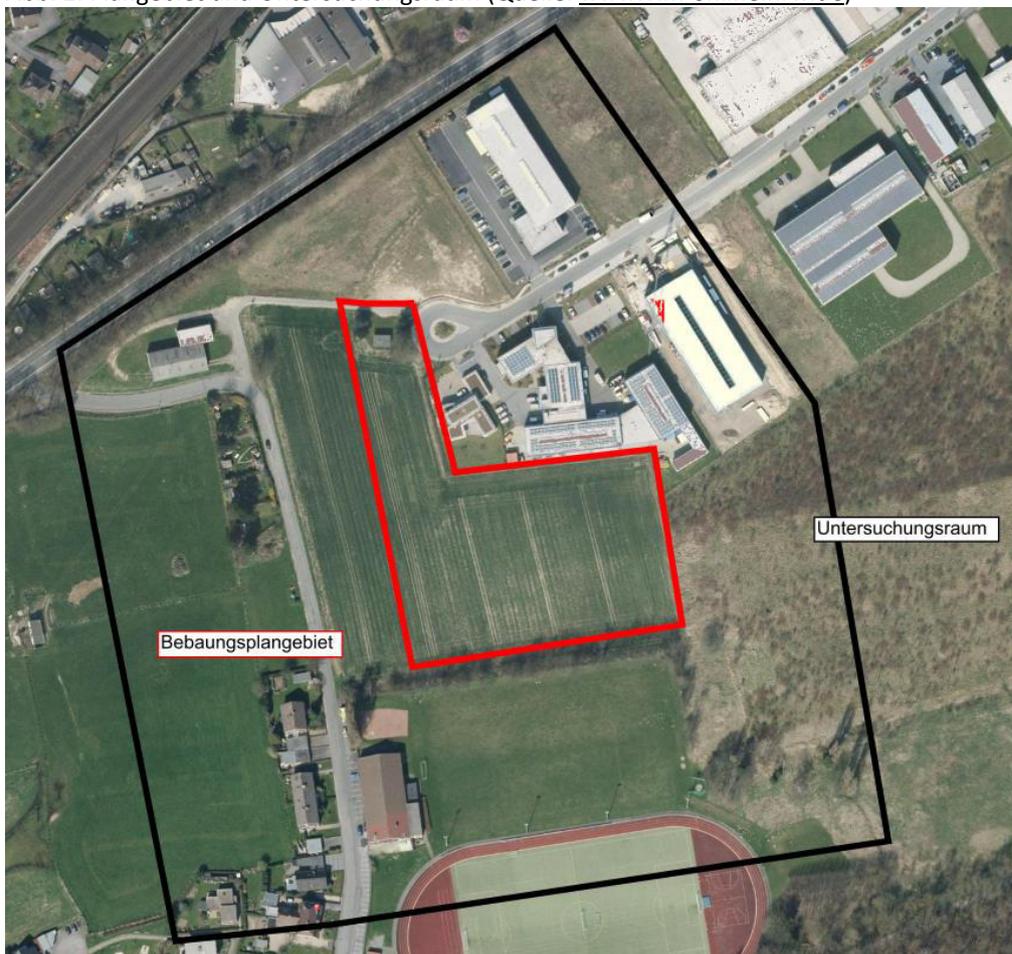
Nach Auskunft der SEG Stadtentwässerung Schwerte GmbH kann die geplante Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Nattland an den im Gewerbegebiet vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Nach hydraulischer Überprüfung des vorhandenen Regenwasserkanals durch die SEG und mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Unna muss der Regenwasserzulauf aus der Erweiterungsfläche auf 40 l/Sek. begrenzt werden. Das bedeutet, dass auf den Grundstücken der Gewerbeflächen eine private Regenwasserrückhaltung zu errichten und zu betreiben ist. Dabei ist der maximale Regenwasserzulauf von 40 l/Sek. Zudem ist sicherzustellen, dass kein klärflichtiges Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet wird, entsprechend der entstehenden Grundstücksgrößen aufzuteilen. Dies wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Zur Analyse der Umweltsituation und Beurteilung von Auswirkungen ist die Abgrenzung eines Untersuchungsraumes notwendig. In Abhängigkeit von der Ausdehnung eingriffsbedingter Störungen sowie der Ausdehnung und Empfindlichkeit vorkommender Biotoptypen ist die Größe des Untersuchungsraumes festzulegen. Der Untersuchungsraum zum B-Plan wurde unter Beachtung der räumlichen und biotischen Gegebenheiten abgegrenzt. Die Abgrenzung ist in Abb. 1 dargestellt. Wirkungszusammenhänge von Schutzgütern, die über den dargestellten Untersuchungsraum hinausgehen, werden in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes zusätzlich berücksichtigt und beschrieben.

Abb. 1: Plangebiet und Untersuchungsraum (Quelle: [www.Tim-online.nrw.de](http://www.Tim-online.nrw.de))



### **1.3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes**

Das für die gewerbliche Erweiterung vorgesehene Plangebiet schließt westlich an das Gewerbegebiet „Nattland“ an. Der Standort ist gegenwärtig nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Adolph-Kolping-Straße als gebietsinterne Erschließungsstraße endet vor dem Plangebiet in einer für den Schwerlastverkehr ausgebildeten Wendeschleife.

Die Potenzialfläche umfasst ein Areal in der Größenordnung von ca. 1,2 ha. Die potenzielle Ansiedlungsfläche ist gegenwärtig noch in landwirtschaftlicher Nutzung. Hierbei handelt es sich um Ackerflächen. Süd-östlich angrenzend an die gewerbliche Erweiterung schließen sich naturräumlich geprägte Flächen an, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ als Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind.

Westlich der Wasserstraße schließen großräumig Grünland- und Weideflächen bis zur Höhe der Bruchstraße an. Unmittelbar westlich angrenzend an der Wasserstraße befinden sich einige Kleingärten (Grabelandflächen). Süd-westlich des Plangebiets, zwischen Wasserstraße und Bruchstraße, befindet sich ein zusammenhängendes Wohnquartier mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Südlich der Plangebietsgrenze liegt ein Sportplatzgelände einschließlich einer Turnhalle.

Das Gelände des Plangebietes weist eine leichte Neigung auf und fällt von ca. 110 m über NN im Norden (Wendeammer) auf ca. 109 m über NN im Süden (Sportplatz) ab.

### **1.4 Fachgesetze und Fachpläne**

#### **1.4.1 Gesetzliche Grundlagen**

Grundlage bildet das BauGB, in dem in § 2 die Durchführung einer Umweltprüfung geregelt ist. Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Eingriffsregelung / Artenschutz) sind die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsnaturschutzgesetz von Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) in der jeweils neuesten Fassung maßgeblich zu beachten. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 01. März 2010 kommt dem Artenschutz eine besondere Bedeutung zu. § 44 und § 45 BNatSchG definieren bestimmte Verbotstatbestände für alle besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Gleichzeitig zeigt das Gesetz in Übereinstimmung mit der europäischen FFH- und Vogelschutzrichtlinie Spielräume auf, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotstatbestimmungen zu erzielen.

Die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigenden besonders und streng geschützten Arten – sog. „planungsrelevante Arten“ – sowie die Prüfinhalte und die Vorgehensweise bei der Prüfung sind in der Broschüre „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen beschrieben. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, welche Bestandteil des Umweltberichtes ist.

#### **1.4.2 Regionalplan/Flächennutzungsplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund-West, stellt den Standort als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dar (GIB). Südlich des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches stellt der Regionalplan die angrenzenden

Flächen östlich der Wasserstraße als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar, an die sich südlich der Sportanlagen sowie südöstlich des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches Waldbereiche anschließen.

Der Bereich zwischen Wasserstraße und Bruchstraße ist insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Neben den vorhandenen Wohnsiedlungsflächen sind somit auch die bestehenden Grünlandflächen in diesem Bereich Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereichs.

Der gesamte Bereich des Plangebietes und seiner weiteren Umgebung ist im Regionalplan mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte sind für den Betrachtungsraum folgende Planungsdarstellungen enthalten. Das Gewerbegebiet „Nattland“ ist insgesamt als gewerbliche Baufläche dargestellt, wobei die Darstellung im westlichen Bereich räumlich über die Festsetzung der Gewerbegebietsfläche im Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ hinausgeht. Die Flächen zwischen Bruchstraße und Wasserstraße sind insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen im „Nattland“ und die Wohnbauflächen werden durch eine Grünflächendarstellung beidseits der Wasserstraße getrennt.

Südlich an die Gewerbegebietsdarstellung angrenzend stellt der FNP ebenfalls Grünflächen dar; diese Grünflächen umfassen auch den Sportplatzbereich östlich der Wasserstraße sowie die Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), die sich südöstlich an die Gewerbeflächendarstellung anschließen.

#### **1.4.3 Bebauungsplan**

Lediglich für das Gewerbegebiet „Nattland“ besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“. Dieser setzt in seinem Geltungsbereich die Gewerbegebietsflächen mit ihren zulässigen Nutzungen, die Erschließungsflächen sowie Ausgleichsflächen, die sich südlich an die Gewerbegebietsflächen anschließen, fest.

Für die vorhandenen Wohnsiedlungsflächen südlich der Hagener Straße weist die Planübersicht der Stadt Schwerte keine rechtswirksamen Bebauungspläne aus.

#### **1.4.4 FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von FFH-Gebieten und Naturschutzgebieten.

#### **1.4.5 Biotopkatasterflächen, gesetzlich geschützte Biotope**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Biotopkatasterflächen und gesetzlich geschützten Biotopen.

#### **1.4.6 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landschaftsplan Nr. 6 Raum Schwerte (1998) festgesetzten Landschaftsschutzgebiets. Dieses schließt südlich und südöstlich mit dem Waldgebiet an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ an. Der Landschaftsplan enthält jedoch die Darstellung, auf der Ostseite der Wasserstraße auf einer Länge von ca. 150 m eine Baumreihe zur Gliederung des Landschaftsbildes anzulegen.

#### **1.4.7 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Schwerte für das Einzugsgebiet der im Ruhrtal gelegenen Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Westfalen GmbH.

#### **1.4.8 Überschwemmungsgebiete**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

#### **1.4.9 Baumschutzsatzung**

Es handelt sich baurechtlich um eine Fläche im Außenbereich, die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte kommt somit nicht zum Tragen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

Die Darstellung der derzeitigen Bestandssituation kann der Beschreibung der nachfolgenden Schutzgüter entnommen werden.

### **2.1 Pflanzen und Tiere**

- Tiere und Pflanzen sind Bestandteil des Naturhaushaltes und sind gem. den Zielen und Grundsätzen des BNatSchG in ihrer natürlichen Vielfalt und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

#### **2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation**

##### Reale Vegetation

Die Nutzungs- und Biotoptypen des Plangebietes wurden kartiert und sind im Bestandsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dargestellt (s. 3.2). Die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen sind von überwiegend geringer Wertigkeit. Der flächenmäßig vorherrschende Biotoptyp ist die Ackerfläche (Code: 3.1 / Biotoptyp: Acker / geringe Wertigkeit). Die Ackerfläche wird auf der Ostseite von einem Rain begrenzt (2.3 / Wegrain / geringe Wertigkeit). Im Süden des Plangebietes angrenzend an das Sportgelände befindet sich ein Feldgehölz (8.3 / Einzelbaum, Baumgruppen, Hecken, Feldgehölz / höhere Wertigkeit). Die im Norden des Plangebiets befindliche Versorgungsanlage (Gasregelstation) ist von einigen Bäumen (8.1, 8.2 / Einzelbäume nicht standortheimisch bzw. standortheimisch / mittlere bis höhere Wertigkeit) sowie einer Rasenfläche (4.4 / Intensivrasen / geringe Wertigkeit) umgeben.

##### Planungsrelevante Tierarten

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe 1 durch das Büro Weluga Umweltplanung erarbeitet<sup>1</sup>. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Geländekontrolle und Recherche keine Hinweise auf die Eignung des Plangebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten erbracht haben. Die

---

<sup>1</sup> WELUGA Umweltplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG, hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP, Bochum, Stand: 20. Juli 2017

Risikoabschätzung hat ergeben, dass ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. BNatSchG durch bau- und anlagebedingte Eingriffe ausgeschlossen werden kann.

### **2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung**

Durch die Erschließung und Bebauung gehen die o.g. Biotopstrukturen mit geringer Wertigkeit verloren. Das im Süden des Plangebietes befindliche Feldgehölz bleibt erhalten. Das Umfeld der Versorgungsanlage bleibt ebenfalls erhalten. Auswirkungen auf umgebende Flächen ergeben sich nicht, sofern keine Baustraßen oder Lagerplätze außerhalb des Bebauungsplangebietes angelegt werden.

### **2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass die Gehölzstrukturen und die Ackerfläche in ihrer Ausprägung erhalten bleiben.

### **2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung ergeben sich nicht, sofern die Baugebietsausweisung realisiert wird.

Als Vermeidungsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die folgende Maßnahme empfohlen:

Zur Vermeidung und Minderung zusätzlicher Lichtemissionen in den angrenzenden Waldflächen und Gehölzstrukturen im Südosten des Plangebiets sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potentieller Leiststrukturen von Fledermäusen entlang des Gehölzstreifens an der Südgrenze des Plangebiets sollten eine dichte Abpflanzung vorgenommen werden.

Es sollte eine Bepflanzung mit Gehölzen für insektenreiche Hecken oder Gebüsche gewählt werden, die gerne von Fledermäusen und Vögeln zur Jagd aufgesucht werden. Dazu zählen beispielsweise: Hasel (*Coryllus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*) sowie Stiel- und Traubeneichen und Hochstamm-Obstbäumen (Apfel, Zwetschge).

Nachfolgend werden die planinternen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Sie dienen als Grundlage für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Darstellung erfolgt im Plan: „Zustand im Geltungsbereich gemäß den Festsetzungen des B-Planes“ (s. Plan-Nr. 1607-02).

#### **Maßnahme A**

Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche ist ein **Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen** zu pflanzen. Der Strauchanteil beträgt 70 %, der Baumanteil 30 %. Die Fläche ist fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:

<u>Baumarten / Qualitäten:</u>	<u>verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm</u>
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Straucharten / Qualitäten: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Bruchweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 2.2 Boden, Wasser, Luft und Klima

- Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen.
- Eine nachhaltige Bewirtschaftung des natürlichen Wasserhaushaltes gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB soll nachfolgenden Generationen alle Optionen der nachhaltigen Gewässernutzungen ohne wesentliche Einschränkungen garantieren. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.
- Das Schutzgut Klima und Luft ist gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bei der Planung ausreichend zu würdigen. Als Schutzziele sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen.

### 2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

#### a) Schutzgut Boden

Das Plangebiet steigt vom Sportplatz nach Norden leicht an (ca. 1,0 m). Der Versiegelungsgrad ist sehr gering. Den geologischen Untergrund bilden quartäre Sand und Kiese der Ruhrterrassen (Haupt-/Mittelterrassen) über Schiefertone und Sandstein des Oberkarbon. Darüber finden sich überwiegend staunasse schluffig-lehmige Böden bzw. feinsandige Schluff-Böden aus Löß, meist umgelagert über Gehängelehm des Pleistozän. Inselartig dominieren Pseudogley-Parabraunerden mit geringerer Staunässe und hoher natürlicher Ertragsfähigkeit<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Aus: „Grünordnungsplan mit Vollzug der Eingriffsregelung, B-Plan Nr. 163 Gewerbegebiet Nattland“, Büro Landschaft + Siedlung, Recklinghausen, November 1998

### Altlasten

Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna ist das Plangebiet nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Es ist daher von keiner Belastung der Böden im Plangebiet auszugehen.

### **b) Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Die Grundwasservorkommen in den Sanden und Kiesen der Ruhrterrassen sind ergiebig bis mäßig ergiebig, ca. 1 km südlich des Plangebietes befinden sich in der Ruhraue Filterbecken zur Trinkwassergewinnung durch künstliche Anreicherung des Grundwassers mit Uferfiltrat<sup>3</sup>.

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Eignung zur Niederschlagswasserversickerung

Da das Grundstück erstmals bebaut wird, gelten zunächst die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG), wonach das Niederschlagswasser zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der vorhandenen Bodenparameter<sup>4</sup> nicht möglich. Ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht vorhanden.

### **c) Schutzgut Luft und Klima**

#### Kleinklima

Kleinklimatisch betrachtet liegt das Bebauungsplangebiet im Übergang von Freilandklima zu Gewerbeklima / Innenstadtklima. Während das Freilandklima sich durch ausgeglichene Temperatur auszeichnet, neigen bebaute Flächen zu einer stärkeren Aufheizung. Aufgrund der hier vorherrschenden Südwestwinde übernehmen die landwirtschaftlichen Flächen potentiell eine wenn auch untergeordnete Frischluftversorgungsfunktion für die angrenzenden Bereiche.

#### Luft

Außergewöhnliche Luftbelastungen sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

## **2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung**

### **a) Schutzgut Boden**

Der bisher offene Bodenhorizont wird großflächig durch die Erschließungsstraße und die Bebauung versiegelt. Im Rahmen der Bautätigkeit werden die Bodeneigenschaften u. a. durch Verdichtung beeinträchtigt. Eine möglicherweise zeitlich begrenzte Lagerung von Boden außerhalb des Bebauungsplangebietes ist unter Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen ohne negative Auswirkung auf das Schutzgut.

### **b) Schutzgut Wasser**

---

<sup>3</sup> Aus: „Grünordnungsplan mit Vollzug der Eingriffsregelung, B-Plan Nr. 163 Gewerbegebiet Nattland“, Büro Landschaft + Siedlung, Recklinghausen, November 1998

<sup>4</sup> Siehe Begründung B-Plan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ der Stadt Schwerte in der Planfassung vom 25.05.1999.

Es ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener Bodenhorizonte verringerte Versickerungsraten.

### **c) Schutzgüter Luft und Klima**

Die versiegelten Flächen (Bebauung, Erschließung) bewirken eine erhöhte Aufheizung gegenüber dem derzeitigen Zustand und führen zu einer Verschlechterung des Kleinklimas.

### **2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Schutzgüter a) Boden, b) Wasser und c) Luft und Klima**

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Veränderungen zum heutigen Zustand.

### **2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **Schutzgüter a) Boden, b) Wasser und c) Luft und Klima**

Es ergeben sich keine Möglichkeiten der Vermeidung. Auch die Möglichkeit der Minderung der Auswirkungen auf Boden und Wasser ist nicht gegeben.

Als Minderungsmaßnahme, hinsichtlich der Auswirkungen auf das Kleinklima, dient die Erhaltung des Feldgehölzes an der südlichen Plangrenze sowie die Pflanzfestsetzung einer Gehölzfläche im südlichen Plangebiet.

## **2.3 Menschen**

- Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

#### Wohnumfeld

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in Nachbarschaft zur Wohnbebauung an der Wasserstraße. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ wurde das nächstgelegene Wohnhaus Wasserstraße 4 als Allgemeines Wohngebiet WA eingestuft. Hier sind die Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts einzuhalten.

#### Erholungsfunktion

Das Plangebiet liegt am Rande eines kleinen Übergangsbereiches von Siedlungsstruktur in die freie Landschaft. Die westlich an der Wasserstraße angrenzenden Kleingärten dienen der Erholung. Die Wasserstraße verbindet den Siedlungsbereich im Norden mit dem offenen Landschaftsraum und den Sportanlagen im Süden und dient so der Naherholung. Bedeutung für die Erholung haben ebenfalls die östlich des Plangebiets angrenzenden Waldflächen.

### **2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung**

#### Wohnumfeld

Aufgrund der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich der Wasserstraße, ist im Plangebiet ausschließlich die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen möglich, die diese schutzwürdigen Nutzungen nicht beeinträchtigen. Um die nächst gelegene Wohnbebauung entsprechend vor Gewerbelärm, Gerüchen und Luftschadstoffimmissionen zu schützen, werden die Gewerbegebietsflächen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW<sup>5</sup> gegliedert und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

#### Erholungsfunktion

Die Erholungsfunktion wird kaum eingeschränkt, die Verbindung durch die Wasserstraße ist weiterhin möglich.

### **2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ergeben sich keine Veränderungen zum derzeitigen Zustand.

### **2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### Wohnumfeld

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller einzelfallbezogen gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnanlagen im Bereich der Wasserstraße vermieden werden. Damit sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

#### Erholungsfunktion

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

## **2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Kultur- und sonstige Sachgüter unterliegen den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Die nachhaltige Nutzung und der nachhaltige Umgang mit den Kultur- und sonstigen Sachgütern garantiert deren Erhalt für die nachfolgenden Generationen.

### **2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

Nach Auskunft der zuständigen Fachbehörde (LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe) wurden innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“ bereits zahlreiche mesolithische, neolithische, metallzeitliche und neuzeitliche Funde aufgefunden, die das

---

<sup>5</sup> RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3- 8804.25.1 v. 6.6.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

Vorhandensein eines umfangreichen Siedlungskomplexes dieser Epochen und/oder eines Bestattungsortes vermuten lässt. Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW „Vermutete Bodendenkmäler“. Der Begriff der "Vermuteten Bodendenkmäler" ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das DSchG NW aufgenommen worden. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

#### **2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung**

Es werden keine Auswirkungen vermutet (s. auch 2.4.4).

#### **2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ergeben sich keine Änderungen.

#### **2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Plangebiet wird, wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher überprüft, ob eine Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – erforderlich ist.

### **2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtlandschaft**

#### **2.5.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt in einem Übergangs- / Randbereich von Siedlungsstruktur in die freie Landschaft. Die Fläche ist von Nord-Westen kommend von der Wasserstraße aus einsehbar, teilweise auch vom Wiedebuschweg. Es überwiegen die Strukturen der agrarischen Nutzung.

#### **2.5.2 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung**

Durch die geplante bauliche Verdichtung geht die landwirtschaftliche Nutzfläche verloren.

#### **2.5.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die landwirtschaftliche Nutzfläche bleibt erhalten.

#### **2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Süden wird das vorhandene Feldgehölz um eine Gehölzanpflanzung ergänzt und wird nach der Anwachsphase die Eingrünung des Gebietes übernehmen und so die Einbindung ins Landschaftsbild gewährleisten.

### **2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien**

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von

landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabensauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z. B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

### **3 Kompensation des nicht vermeidbaren Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft**

#### **3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

##### **3.1.1 Bodenschutzklausel**

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Dementsprechend erfüllt der Bebauungsplan die genannten Anforderungen.

##### **3.1.2 Klimaschutz**

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung zu fördern.

Der vorliegende Bebauungsplan beeinträchtigt keine bedeutenden Frischluftschneisen oder bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiete.

##### **3.1.3 Niederschlagswasser**

Da das Grundstück erstmals bebaut wird, gelten zunächst die Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG), wonach das Niederschlagswasser zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Nach hydraulischer Überprüfung des vorhandenen Regenwasserkanals durch die SEG muss der Regenwasserzulauf aus der Erweiterungsfläche auf 40 l/Sek. begrenzt werden. Das bedeutet, dass auf den Grundstücken der Gewerbeflächen eine private Regenwasserrückhaltung zu errichten und zu betreiben ist. Dabei ist der maximale Regenwasserzulauf von 40 l/Sek. entsprechend der entstehenden Grundstücksgrößen aufzuteilen.

##### **3.1.4 Grünfestsetzungen**

Die entlang der Südgrenze vorgesehene Gehölzanzpflanzung dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

### 3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen wurden unter Punkt 2.1.1 aufgeführt und beschrieben. Hier erfolgt nun in zwei Tabellen das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Gegenüberstellung der Bewertung des Bestandes, hier: Ausgangszustand i. Geltungsbereich des B-Planes, und der zukünftigen Eingriffsflächen, hier: Zustand i. Geltungsbereich gem. den Festsetzungen des B-Planes).

Über § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Damit ist die Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Eingriff, der durch den Bebauungsplan ausgelöst wird, wird unter Zugrundelegung des Bewertungsverfahrens des Kreises Unna<sup>6</sup> ermittelt.

Tabelle 1

A. Ausgangszustand innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes					
Planungsstand: B-Plan Entwurf					
1	2	3	4	5	6
Teilfl. Nr.	Code*)	Biototyp *)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert*)	Einzelflächenwert
	8.3	Feldgehölz	505	0,8	404,00
	8.2	Einzelbäume, standortheimisch	113	0,8	90,40
	8.1	Einzelbäume, nicht standortheimisch	114	0,4	45,60
	4.4	Intensivrasen	250	0,2	50,00
	3.1	Acker	10.390	0,3	3.117,00
	2.3	Wegrain ohne Gehölzaufwuchs	350	0,3	105,00
	1.2	Schotterflächen	25	0,1	2,50
	1.1	Versiegelte Flächen	63	0,0	0,00
Größe des Bearbeitungsgebietes:			11.810		
<b>Gesamtflächenwert A:</b>					<b>3.814,50</b>
*) lt. Biototypenwertliste					

<sup>6</sup> Kreis Unna, FB Natur und Umwelt: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung, Stand 2003

Tabelle 2

<b>B. Zustand innerhalb des Geltungsbereiches gem. den Festsetzungen des B-Planes</b>					
Planungsstand: B-Plan Entwurf					
1	2	3	4	5	6
Teilfl. Nr.	Code*)	Biototyp*)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grund- wert*)	Einzelflächen- wert
	1.1	Bebauung (80 % Grundstücksanteil)	7.304	0,0	0,00
	1.1	Erschließung	158	0,0	0,00
	1.2	Schotterflächen, Bestand	25	0,1	2,50
	4.3	Grünflächen in Industrie- u. Gewerbegebieten (20 % Grundstücksanteil)	1.816	0,2	363,20
	4.4	Intensivrasen	250	0,2	50,00
	8.1	Einzelbaum, nicht standortheim., Bestand	114	0,4	45,60
	8.2	Einzelbaum, standortheimisch, Bestand	113	0,8	90,40
	8.3	Feldgehölze	1.525	0,7	1.067,50
	8.3	Feldgehölze, Bestand	505	0,8	404,00
Größe des Bearbeitungsgebietes:			11.810		
<b>Gesamtflächenwert B:</b>					<b>2.023,20</b>
*) lt. Biototypenwertliste					
<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>					<b>- 1.791,50</b>

Aus der Gegenüberstellung der Gesamtbiotopwerte Bestand (Ausgangszustand) und Planung (Zustand gem. den Festsetzungen) ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von – 1.791,50 Wertpunkten.

Es bedarf einer externen Ausgleichsmaßnahme. Die Kompensation der Biotopwertdifferenz wird über eine Ausgleichszahlung an den Kreis Unna erfolgen. Dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

### 3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es ergeben sich aufgrund der Vorgaben keine alternativen Planungsmöglichkeiten (s. auch „Machbarkeitsstudie Entwicklung Gewerbegebiet Nattland Schwerte - Westhofen“, Büro Planquadrat Dortmund, Mai 2015).

## 4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

### 4.1 Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung und Bewertung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### 4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Plan bedingte erhebliche Umweltauswirkungen sind im vorliegenden Fall bei Durchführung der erarbeiteten, landschaftsrechtlich verpflichteten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der Einhaltung der sonstigen genannten umweltrechtlichen

Schutzvorschriften nicht zu erwarten. Es bedarf einer Überwachung der Durchführung der Maßnahmen.

Die Einhaltung wasserrechtlicher Auflagen (wassergefährdende Stoffe etc.) im Rahmen des Baubetriebes obliegt der jeweiligen Bauleitung, ihre Überprüfung der zuständigen Wasserbehörde.

Die plangerechte Ausführung und Einhaltung von Grünordnungsmaßnahmen mit gleichzeitiger Funktion als Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Rahmen einer ökologischen Baustellenüberwachung durch ein geeignetes Fachbüro überwacht, die Abnahme (z. B. Pflanzenerfolg) durch die zuständige Baubehörde.

Die Maßnahmen zu den Ausgleichspflanzungen sind durch die Stadt Schwerte über mehrere Jahre in Intervallen zu kontrollieren und im Rahmen der Baumschutzsatzung zu überwachen.

Weitere kritische, nach dem Stand der Technik bzw. Wissenschaft unvorhersehbare Umweltauswirkungen als direkte oder indirekte Folge von realisierten Bebauungsplänen können nicht Gegenstand der Umweltplanung und planerischen Abwägungen sein. Derartige Effekte unterliegen ebenso wenig einem flächendeckenden und systematischen Monitoring durch eine zuständige Institution. Bei Überschreitung kritischer Grenzwerte oder Übertretungen von Umweltgesetzen fallen derartige negative Umweltauswirkungen in die Zuständigkeit der obengenannten und weiterer Umweltbehörden, welche der zuständigen Stadtverwaltung entsprechende Mitteilung machen müssen.

### **4.3 Allgemein verbindliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Aufgaben der Umweltprüfung bzw. die Inhalte des Umweltberichtes gehen aus § 2 (4) und § 4c BauGB sowie der Anlage 1 zum BauGB hervor.

Grundsätzliche Aufgabe des Umweltberichtes ist es demnach, die verschiedenen betroffenen Umweltbelange gebündelt darzustellen und die erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Der Bebauungsplan Nr. 184 in einer Größe von ca. 1,2 ha soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von zwei eigenständigen Gewerbegrundstücke nördlich und südlich des Erschließungsstichs sowie die Möglichkeit der Grundstücksarrondierung für den am südwestlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ ansässigen Betrieb für Kältetechnik schaffen.

Durch die Erschließung und Bebauung gehen Biotopstrukturen mit geringer Wertigkeit verloren. Das im Süden des Plangebietes befindliche Feldgehölz bleibt erhalten. Das Umfeld der Versorgungsanlage bleibt ebenfalls erhalten. Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I erarbeitet. Nach Auswertung der faunistischen Erhebungen bestehen keine Quartiers- und Nistplätze oder Nahrungshabitate besonderer Bedeutung von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Plangebietes. Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass die Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Der bisher offene Bodenhorizont im Plangebiet wird großflächig durch die Erschließungsstraße und die Bebauung versiegelt. Im Rahmen der Bautätigkeit werden die Bodeneigenschaften u. a. durch Verdichtung beeinträchtigt. Es ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener Bodenhorizonte verringerte Versickerungsraten. Die

versiegelten Flächen (Bebauung, Erschließung) bewirken eine gering erhöhte Aufheizung gegenüber dem derzeitigen Zustand und führen zu einer unwesentlichen Verschlechterung des Kleinklimas.

Aufgrund der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich der Wasserstraße, ist im Plangebiet ausschließlich die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen möglich, die diese schutzwürdigen Nutzungen nicht beeinträchtigen. Um die nächst gelegene Wohnbebauung entsprechend vor Gewerbelärm, Gerüchen und Luftschadstoffimmissionen zu schützen, werden die Gewerbegebietsflächen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW<sup>7</sup> gegliedert und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die Erholungsfunktion wird kaum eingeschränkt, die Verbindung durch die Wasserstraße ist weiterhin möglich.

Über § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Es erfolgte eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs ergeben sich durch den Erhalt des im Süden vorhandenen Feldgehölzes sowie durch eine diesen Bestand ergänzende Gehölzanzpflanzung.

Das Ergebnis der Bilanzierung ergibt ein auszugleichendes Defizit von ca. 1.800 Biotopwertpunkten. Die Kompensation der Biotopwertdifferenz wird über eine Ausgleichszahlung an den Kreis Unna erfolgen. Dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

#### **4.4 Anlagen**

- 1607-01 Ausgangszustand im Geltungsbereich des B-Planes, o. - Maßstab 1:1.000, Stand: 10.07.2017
- 1607-02 Zustand gem. Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes, o. - Maßstab 1:1.000, Stand: 19.07.2017

Coesfeld, den 24.07.2017

---

<sup>7</sup> RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3- 8804.25.1 v. 6.6.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)