

Stadt Schwerte:
Bebauungsplan Nr. 184
„Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB

Anlass und Ziel der Planung

Im ca. 15 Jahre alten Gewerbegebiet „Nattland“ in Schwerte-Westhofen sind mittlerweile alle Grundstücksflächen in gewerblicher Nutzung. 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, mit der eine zusätzliche Nettobaufläche von ca. 15.800 m² 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.

Umweltbelange

In der gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet¹.

Durch die Erschließung und Bebauung gehen Biotopstrukturen mit geringer Wertigkeit verloren. Das im Süden des Plangebietes befindliche Feldgehölz bleibt erhalten.

Der bisher offene Bodenhorizont im Plangebiet wird durch 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)

¹ Vgl. Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“ Stadt Schwerte, Coesfeld, Juli 2017

bewirken eine gering erhöhte Aufheizung gegenüber dem derzeitigen Zustand und führen zu einer unwesentlichen Verschlechterung des Kleinklimas.

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.

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. Dazu werden die Gewerbebebietsflächen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW² gegliedert und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Es erfolgte eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung, in der die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs – der Erhalt des im Süden vorhandenen Feldgehölzes sowie eine diesen Bestand ergänzende Gehölzanpflanzung – berücksichtigt wurden. Daraus ergibt sich ein auszugleichendes Defizit von ca. 1.800 Biotopwertpunkten, das über eine Ausgleichszahlung an den Kreis Unna erfolgt und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt wird.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.11.2016 eine Bürgerinformation durchgeführt, in der die Inhalte des Bebauungsplans sowie die Ergebnisse der Umweltprüfung und der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vorgestellt wurden.

Von den anwesenden Bürgern wurden Nachfragen zu den Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Wasserstraße, zu möglichen Bodenbelastungen im Plangebiet sowie zur Entwässerung des Plangebietes gestellt, die in der Veranstaltung beantwortet wurden.

Zudem wurden Bedenken geäußert, dass das Gewerbegebiet zu nah an die Wohnnutzungen auf der westlichen Seite der Wasserstraße heranrückt.

² 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)

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 auf eine Größe von ca. 1,2 ha erstrecken sich die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen weitestgehend im Darstellungsbe- reich der gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplans, so dass die mit dem Bebauungsplan Nr. 184 vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes Nattland un- strittig als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt angese- hen werden kann.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schrift- lich keine weiteren Anregungen und Bedenken von Bürgern zum Bebauungsplan vor- gebracht.

Auch Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Bürgern keine ieiteren Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden wesentliche Anregungen und Bedenken von den Wasserwerken Westfalen, der Stadtentwässerung Schwerte GmbH und vom Kreis Unna vorgebracht.

Die Wasserwerke Westfalen äußerte Bedenken, dass die im Bebauungsplan Nr. 184 vorgesehene Ausweisung von Gewerbeflächen in einem Wasserschutzgebiet eine Erhöhung des Gefahrenpotentials für die Trinkwasserversorgung zur Folge habe. Mit Hinweis auf die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen, die die Er- richtung von Anlagen und Betrieben, die wassergefährdende Stoffe, Abwasser oder Kühlwasser abstoßen und in denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen um- gegangen wird, ausschließen, kann eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden.

Die Stellungnahme der Stadtentwässerung Schwerte GmbH, dass in das öffentliche Regenwassernetz nur nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser eingeleitet werden darf und die Einleitungsmenge auf 40 l/ s gedrosselt werden muss, wurde durch eine entsprechende Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan beachtet. Damit wurde auch der Anregung der Unteren Wasserbe- hörde beim Kreis Unna Rechnung getragen, mit der sich die Stadtentwässerung Schwerte GmbH hinsichtlich der Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung abgestimmt hat.

Auf Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna wurde ein Hinweis zur eingeschränkten Zulässigkeit der bautechnischen Verwertung von Sekundär-

bzw. Ersatzbaustoffen innerhalb der Wasserschutzzone III A in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Unna zur dauerhaften Sicherung der planinternen und -externen Ausgleichsflächen wurde durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen bis zum Satzungsbeschluss Rechnung getragen.

Von den übrigen beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine weiteren Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan geäußert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden gegenüber der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine weiteren, zusätzlichen Anregungen und Bedenken geäußert.

Prüfung möglicher planerischer Alternativen

Die Prüfung möglicher Planungsalternativen erfolgte bereits im Rahmen einer dem Bebauungsplanverfahren vorgeschalteten Machbarkeitsstudie im Jahr 2015. Darin wurden vier verschiedene Varianten zur Erweiterung des Gewerbegebietes Nattland geprüft und nach städtebaulichen Kriterien beurteilt.

Die in der Machbarkeitsstudie favorisierte Erweiterungsvariante sah eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen bis zur Wasserstraße vor, die dem Bebauungsplan zunächst zugrunde gelegt wurde. Aufgrund der nach der frühzeitigen Beteiligung aus städtebaulichen Gründen erfolgten 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.