

Stadt Schwerte

# **Ergänzungssatzung „Erweiterung Homel“**

---

**Begründung**

05/2025

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Anlass, Ziel und Geltungsbereich der Ergänzungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungsrechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Aufstellungsvoraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Inhalte der Satzung .....</b>	<b>7</b>
<b>5 Wesentliche Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit.....</b>	<b>9</b>

# 1 Anlass, Ziel und Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

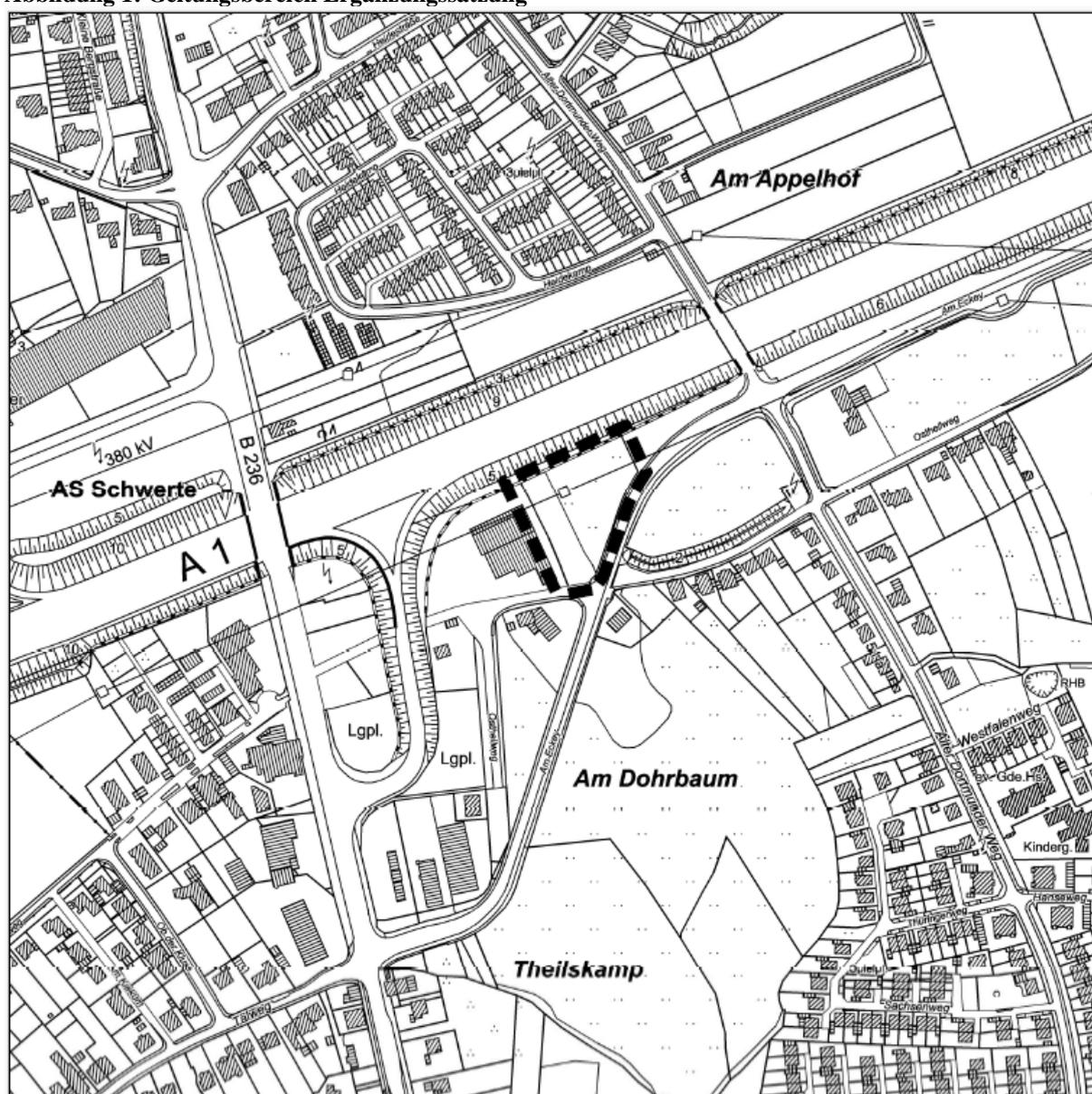
Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind aktuelle Pläne der Fa. R. Homel GmbH & Co. KG (kurz: Homel), ihren Betrieb am Standort Osthellweg 15 zu erweitern und zusätzliche Flächen für Lagerzwecke zu nutzen.

Bei dem geplanten Ergänzungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die sich östlich an das Betriebsgebäude der Fa. R. Homel GmbH & Co. KG am Standort Osthellweg 15 in 58239 Schwerte anschließt. Der Standort befindet sich im nördlichen Schwerter Stadtgebiet im Kreuzungsbereich zwischen der Autobahn A 1 (nördlich angrenzend) und der Bundesstraße B 236 (westlich angrenzend) sowie der Kreisstraße Am Eckey.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Erweiterung Homel“ erstreckt sich über eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Schwerte, Flur 4, Flurstück 56 sowie das vollständige Grundstück Gemarkung Schwerte, Flur 4, Flurstück 797. (vgl. Abbildung 1)

Der Bereich der Ergänzungssatzung hat eine Flächengröße von ca. 5.700 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 1: Geltungsbereich Ergänzungssatzung**



Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes ist unter den bestehenden Voraussetzungen aktuell nicht möglich, da die Erweiterungsfläche planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und gemäß § 35 BauGB zu beurteilen ist.

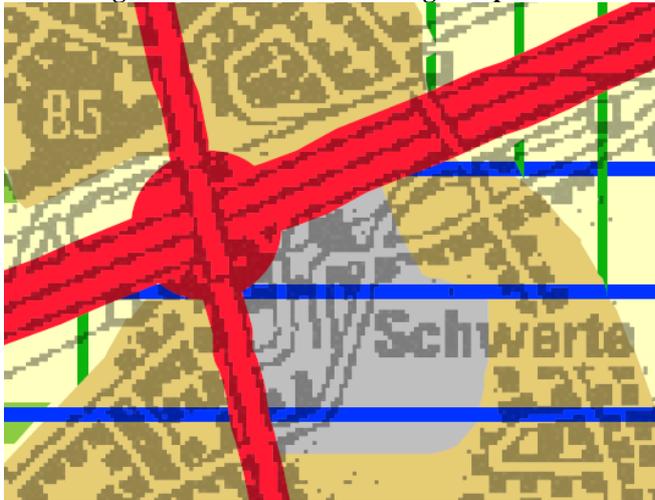
Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgesehenen Betriebserweiterung besteht u. a. die Möglichkeit, mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein[z]u beziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben / Übergeordnete Planungen

### Regionalplan Ruhr

Im Regionalplan Ruhr ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

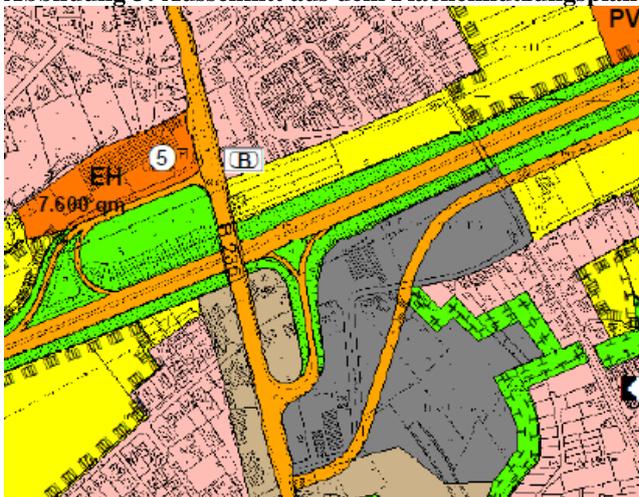
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr



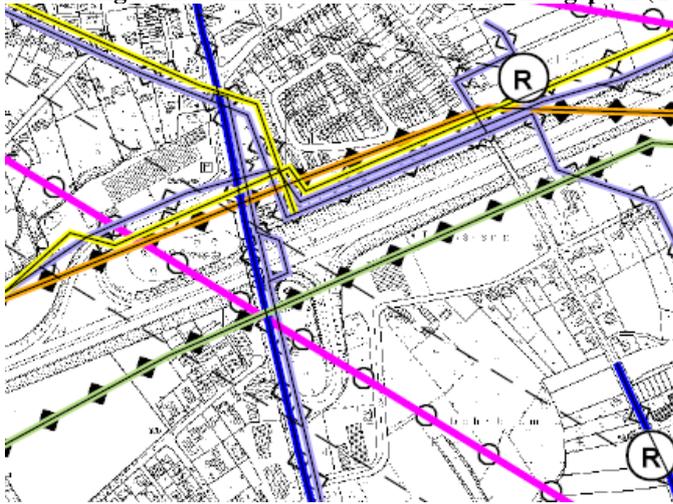
### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwerte aus dem Jahr 2004 stellt für die relevanten Flurstücke gewerbliche Bauflächen dar (s. Abbildung 3). Über das Betriebsgelände der Fa. R. Homel GmbH & Co. KG verläuft zudem eine oberirdische Hauptversorgungsleitung des Versorgungsträgers DB AG (VEW 30-/110-kV-Bahnstrom, VEW-Leitung) (s. Abbildung 4). Für den westlichen Teil der Fläche (Flurstück 56 und zum Teil Flurstück 797) stellt der Flächennutzungsplan eine Altlastenverdachtsfläche für einen Altstandort EK I-II (Altlast: 07/179) dar (s. Abbildung 5).

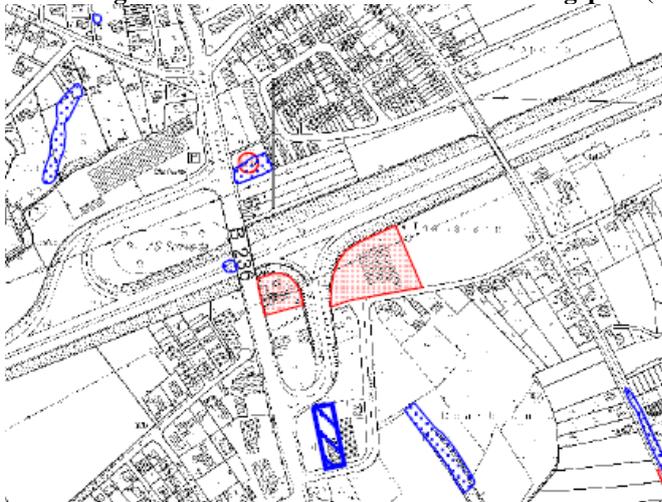
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Teilplan 1) der Stadt Schwerte



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Teilplan 2) der Stadt Schwerte**



**Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Teilplan 3) der Stadt Schwerte**



## **Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Östlich angrenzend – eingerahmt zwischen den Straßen Am Eckey, Alter Dortmunder Weg und Osthellweg – befindet sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“ im Aufstellungsprozess. Südlich des Osthellwegs und ebenfalls zwischen Am Eckey und Alter Dortmunder Weg ist ein Gewerbegebiet geplant. Hierzu befindet sich der Bebauungsplan Nr. 193 „Am Dohrbaum“ aktuell in Aufstellung.

## **3 Aufstellungsvoraussetzungen**

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Dabei muss es sich um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die mit Hilfe einer Ergänzungssatzung einbezogenen Flächen in den planungsrechtlichen Innenbereich sollten durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein.

Für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gelten die in § 34 Abs. 5 BauGB definierten folgenden Voraussetzungen:

- Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet und

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden (z. B. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung). § 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahmen) und § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzklausel und Eingriffsregelung nach BauGB) und § 9 Absatz 1a BauGB (Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich) entsprechend anzuwenden. Der Satzung ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung) beizufügen.

Für das Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Für das planungsgegenständliche Grundstück sind sämtliche Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erfüllt. Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich.

## **Einordnung des Planvorhabens**

### Städtebauliche Einordnung der Planumgebung

Der bestehende Betrieb R. Homel GmbH & Co. KG am Standort Osthellweg 15 in Schwerte befindet sich innerhalb eines Bereichs, der in den übergeordneten Planungen für gewerblich genutzte Flächen vorgesehen ist. Zwar sind die östlich und südlich der Straße Am Eckey und damit an das Plangebiet angrenzenden Flächen aktuell unbebaut, mit Rechtskraft der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (s. v.) werden diese Flächen in Zukunft ebenso einer Bebauung zugeführt.

Das Betriebsgelände der Fa. Homel befindet sich seit mehreren Jahren am o. g. Standort. Umgeben ist die Fläche hauptsächlich durch die Autobahn A 1 sowie deren Zuwegung, eine direkte Anbindung besteht zum Osthellweg und so zur angrenzenden Straße Am Eckey. Südlich des Standortes befindet sich ein einzelnes Wohngebäude, östlich grenzt Wohnbebauung an. In südliche Richtung der Straße Am Eckey folgend schließen der Betrieb Reifen Becker sowie McDonald's an.

Die vorhandene Siedlungsstruktur im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Homel vermittelt bereits jetzt zum Teil eine Geschlossenheit und ist als Einheit wahrnehmbar, so dass ein derart städtebauliches Gewicht besteht, um den Standort gemäß § 34 BauGB als Innenbereichsstandort einzuordnen.

### Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsflächen mittels der Ergänzungssatzung in den Innenbereich sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Erweiterungsvorhaben des ortsansässigen Betriebs geschaffen werden.

Auf der an das bestehende Betriebsgebäude angrenzenden Fläche sollen weitere Lagerflächen entstehen, die mit der Ergänzungssatzung planungsrechtlich zulässig werden. Damit handelt es sich bei dem Vorhaben um eine städtebauliche Ergänzung und eine Abrundung einer bereits vorgeprägten Fläche. Die durch das Planvorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Vermeidung und Ausgleich werden bei der Erarbeitung der Ergänzungssatzung berücksichtigt.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines ansässigen Betriebs innerhalb einer bereits bestehenden städtebaulichen Struktur handelt, ist die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) führt die Vorhaben auf, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Für Bauvorhaben zum Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Nr. 18.7), besteht die Erforderlichkeit zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG bzw. zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) erst ab einer Flächengröße von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 100.000 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Grundfläche des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung beträgt weniger als 6.000 m<sup>2</sup>. Da die Flächengröße des Planbereichs die in Anlage 1 des UVPG genannten Grundflächen deutlich unterschreitet, besteht für die Aufstellung der Ergänzungssatzung daher keine UVP-Pflicht.

## Berücksichtigung des Umweltschutzes, insbesondere Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Bei Natura 2000-Gebieten handelt es sich um Teile eines EU-weiten Netzes von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten.

Im Bereich der Ergänzungssatzung „Erweiterung Homel“ liegen weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) noch Vogelschutzgebiete, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten durch das Planvorhaben bestehen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Artenschutzes die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und eine signifikante Beeinträchtigung der vorkommenden Arten ausgeschlossen (vgl. Artenschutzprüfung Stufe I).

Die in § 34 Abs. 5 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind erfüllt.

## **4 Inhalte der Satzung**

Im Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung erfolgt die Beurteilung von Vorhaben und deren Zulässigkeit grundsätzlich anhand der Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Einzelne Festsetzungen können gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB für die Ergänzungssatzung getroffen werden. In der Regel dienen diese Festsetzungen der Regelung von Inhalten, die sich nicht aus § 34 BauGB ergeben bzw. eine Klarstellung oder Konkretisierung des Zulässigkeitsrahmens darstellen.

### **Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze**

Um den aktuellen und auch potenziell zukünftigen Entwicklungen des Betriebs Homel gerecht zu werden, wird eine Baugrenze für eine möglichst maximale Ausnutzung des Grundstücks festgesetzt. Diese ergibt sich aus den einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen von 3 m. Darüber hinaus wurde in diesem Zusammenhang die Anbauverbotszone berücksichtigt, die 40 m zur Autobahn beträgt und die entsprechende Fläche von Bebauung freizuhalten ist.

### **Sonstige Darstellungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung „Erweiterung Homel“ sind mit der oberirdischen Versorgungsleitung (110 kV) sowie der Anbauverbotszone Autobahn bzw. der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche zwei Restriktionen bekannt, die die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränken. Diese wurden sowohl bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt als auch im Plan nachrichtlich dargestellt.

## **Hinweise**

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung richten sich grundsätzlich gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB, sofern im Plan nichts anderes festgelegt ist (hier: Baugrenze). Darüber hinaus sind hinsichtlich bestimmter Themen bei der Bebauung von Flächen Hinweise zu beachten, die im Plan der Ergänzungssatzung aufgeführt werden.

### Maßnahmen zum Artenschutz

Baufeldräumung, Baumfällarbeiten und Baubeginn sollen zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden. Vom 1. März bis 30. September sollen Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden.

Die in der Artenschutzprüfung I genannten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, damit Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

### Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### Kampfmittel

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist immer Sorgfalt geboten, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Aushub auf ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden Gegenstände entdeckt, die nicht zugeordnet werden können und verdächtig erscheinen, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Setzen Sie sich dann unverzüglich mit dem Bereich Ordnung der Stadt Schwerte in Verbindung. Von diesem Hinweis ist der Tiefbauunternehmer zu unterrichten.

### Wasserschutzzone IIIA

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone IIIA "DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 05. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten. Im Falle des geplanten Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Den §§ 19 bis 22 sowie 25 der Ersatzbaustoffverordnung ist zu entnehmen, unter welchen Bedingungen die Verwertung zulässig ist. Die Dokumentationspflichten sowie die Form und der Umfang der Dokumentation der Verwertungsmaßnahme werden dort ebenfalls aufgeführt. Innerhalb der Wasserschutzzone IIIA sind derartige Verwertungsmaßnahmen grundsätzlich anzeigespflichtig. Die Anzeige ist der Kreisverwaltung Unna mindestens 4 Wochen vor dem

geplanten Einbau schriftlich oder elektronisch (bodenschutz@kreis-unna.de) vorzulegen. Hierfür ist das Muster in der Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Dort werden auch die beizufügenden weiteren Unterlagen aufgeführt. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verwertungsmaßnahme einschließlich der Dokumentation durch die Kreisverwaltung Unna überprüft werden kann.

### Altlasten

Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste im Untergrund, Hinweise auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden (02303-27 2369), sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit**

Mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung „Erweiterung Homel“ ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr dem planungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen, sondern ist nach den Bestimmungen des § 34 BauGB bebaubar. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich dementsprechend nach § 34 BauGB und damit nach der Eigenart der Umgebung und den in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen.

### **Erschließung**

Für die Erschließung des Grundstücks sind grundsätzlich keine Veränderungen zur Bestandssituation geplant. Die bisherigen Zufahrten zum Grundstück über den Osthellweg bleiben bestehen. Abweichungen zum Bestand ergeben sich hauptsächlich durch eine veränderte Aufteilung der PKW-Stellflächen bzw. eine veränderte Organisation der Verkehrsführung auf dem Gelände selbst. In Zukunft ist beispielsweise eine Ringerschließung mit einer Einbahnstraßenregelung auf dem Betriebsgelände geplant.

### **Altlasten**

Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs ist im Altlastenkataster des Kreises Unna eine Altlastenverdachtsfläche in Form eines Altstandortes (s. o.) eingetragen. Diese Verdachtsfläche betrifft im westlichen Teil grob ein Drittel des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung. Hierbei handelt es sich allerdings ausschließlich um die Flächen, die bereits durch den Betrieb Homel genutzt werden und vollständig versiegelt sind (s. Abbildung 6). Auswirkungen der eingetragenen Altlastenverdachtsfläche auf die bestehenden Planungen bzw. die Umsetzung der Ergänzungssatzung bestehen vor diesem Hintergrund nicht.

Sofern sich bei Baumaßnahmen in dem angrenzenden Gebiet Auffälligkeiten ergeben oder Baumaßnahmen zu Veränderungen der Versiegelung führen, ist der Kreis Unna zu informieren. Dies wurde als Hinweis im Satzungsplan aufgenommen.

**Abbildung 6: Altlastenverdachtsfläche (Luftbild)**



### **Umweltprüfung**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für das Verfahren „Erweiterung Homel“ nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls ausgeschlossen. Auch werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und eine signifikante Beeinträchtigung der vorkommenden Arten ausgeschlossen. (s. Kap. 3)

### **Kosten / finanzielle Auswirkungen**

Sämtliche mit Aufstellung der Satzung verbundenen Kosten (Planungs- und Verfahrenskosten) trägt die Firma R. Homel GmbH & Co. KG.

### **In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.