

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“

1.Änderung

Begründung

08.03.2023

Inhaltsverzeichnis

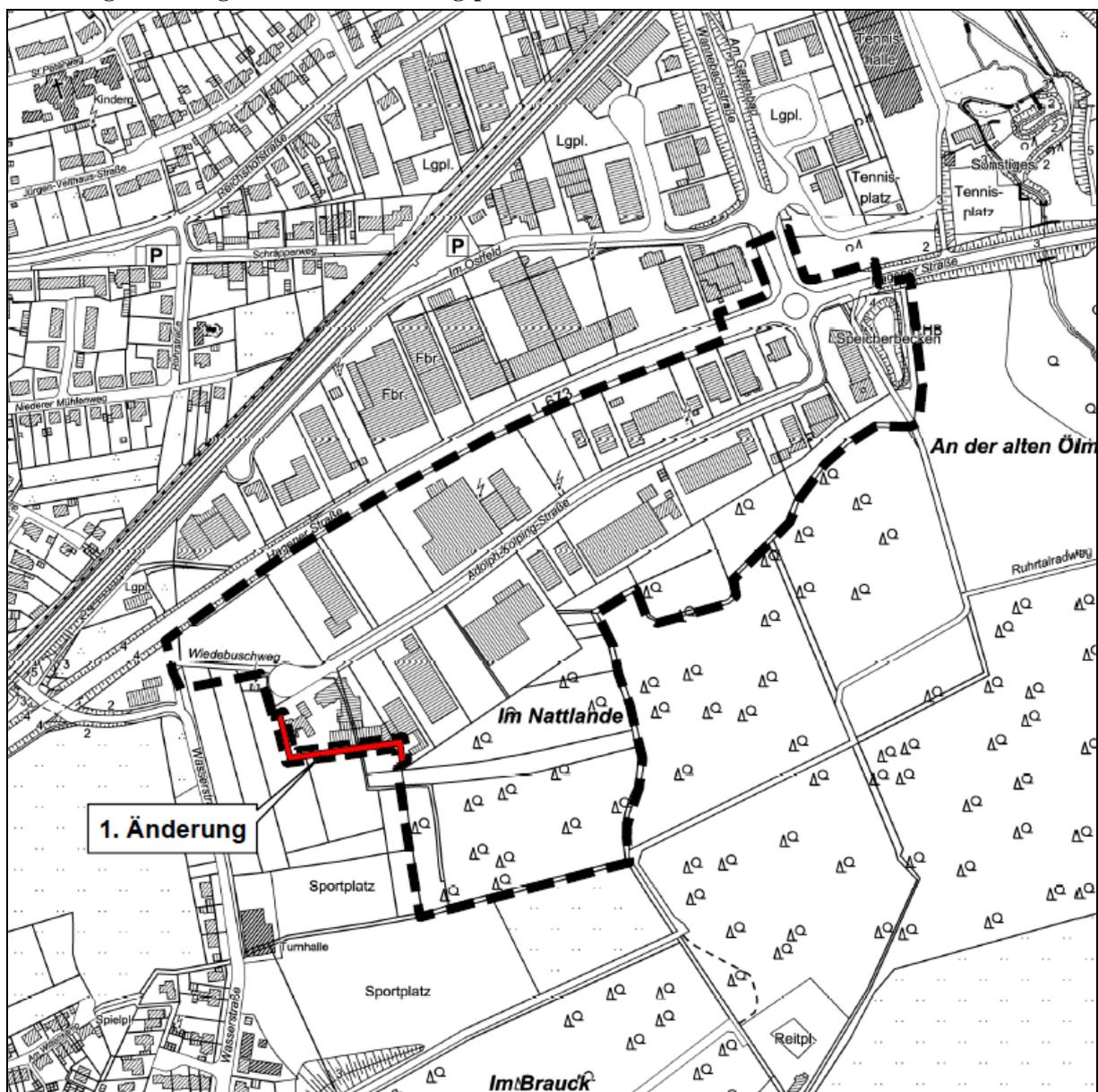
Inhaltsverzeichnis	2
1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4 Planungsrechtliche Vorgaben	3
4.1 Regionalplanung.....	3
4.2 Flächennutzungsplan	3
5 Planinhalt und Festsetzungen	4
6 Auswirkungen der Planung	4
6.1 Grünordnung	4
6.2 Privateigentum	6
7 Umweltbelange	6
8 Kosten	6
9 Verfahren	6

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ umfasst die Grenzbereiche und somit jeweils teilweise die Flurstücke 2972, 2973, 2805 und 2987 der Gemarkung Schwerte, Flur 4 (Abbildung 1). Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Privateigentum.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 163 und nördlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung dieses B-Plans angrenzend befinden sich gewerbliche Gebäude der Firma Schrezenmaier Kältetechnik GmbH & Co. KG sowie ein Privatgebäude. Südlich des Änderungsbereichs schließt der B-Plan Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“ an, mit dem im Jahr 2018 weitere Gewerbeflächen planerisch gesichert wurden. In diesem Bereich des Gewerbegebiets befindet sich u. a. die Betriebskindertagesstätte Kinderhaus Rasselbande.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der B-Plan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ ist seit dem 01.08.2000 rechtskräftig. Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang der Adolph-Kolping-Straße in Westhofen, südlich der Hagener Straße. Das Gebiet ist insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich der Hagener Straße schließen weitere Gewerbebetriebe an. Südlich und östlich ist das B-Plangebiet von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Übergang zum südlich bzw. südwestlich angrenzenden Sportplatz des VfB Westhofen 1919 e. V. und der anschließenden Wohnbebauung schließt der B-Plan Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“ als Erweiterung des Gewerbegebiets an.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 184, für den seit dem 19.04.2018 Rechtskraft besteht, wurden Möglichkeiten zur Erweiterung ansässiger Gewerbebetriebe geschaffen. Die überbaubare Fläche schließt unmittelbar an die nördliche Plangebietsgrenze an, so dass mit einer Änderung der anschließenden Baugrenze im B-Plan Nr. 163 ein durchgehendes Baufeld über beide B-Plangebiete geschaffen werden kann.

Der vorhandene B-Plan setzt eine Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von 9,00 m, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 als Höchstmaß fest. Der angrenzende B-Plan setzt dementsprechend eine GRZ von 0,8 sowie eine Gebäudehöhe von max. 120,00 m ü. NHN fest. Bezogen auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 110 m ü. NHN sind somit Gebäudehöhen von ca. 10 m realisierbar, die sich an den zulässigen Gebäudehöhen im übrigen Gewerbegebiet Nattland orientieren.

Um innerhalb des Gewerbegebiets durchgängige überbaubare Flächen und somit ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zu schaffen, müssen die Festsetzungen des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ angepasst werden, da bislang nicht über die südliche Baugrenze hinaus gebaut werden kann.

3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ ist ein aktueller Antrag eines ansässigen Unternehmens, das die Erweiterung der Lagerhalle des Betriebsgebäudes in südliche Richtung um ca. 550 m² plant. Die südliche Baugrenze des B-Plans Nr. 163 wurde bei Planaufstellung mit einem Abstand von ca. 5 m zu den Grenzen des Plangebiets festgesetzt. Zum südlich angrenzenden B-Plan Nr. 184 „Erweiterung Nattland“ verbleibt dadurch zwischen den beiden Plangebieten ein nicht überbaubarer Streifen, der der geplanten Betriebserweiterung entgegensteht und eine Änderung des B-Plans erfordert.

Mit Aufstellung des B-Plans Nr. 184 „Erweiterung Nattland“ wurden bereits die Voraussetzungen geschaffen, die Baufelder der beiden angrenzenden B-Pläne miteinander zu verbinden. Die Baugrenzen schließen unmittelbar an die Plangebietsgrenze an und stellen so eine direkte Verbindung zum B-Plan Nr. 163 her.

Um eine bebauungsplanübergreifend zusammenhängende überbaubare Fläche herzustellen, ist die Änderung der Baugrenzen im B-Plan notwendig. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geeignete Erweiterungsmöglichkeiten ansässiger Gewerbebetriebe schaffen.

Für die bereits vorhandene Terrassenüberdachung und den Wintergarten des betriebszugehörigen Wohnhauses wird die Baugrenze im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ebenfalls angepasst.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Vorrangig sind hier Gewerbeflächen zu entwickeln.

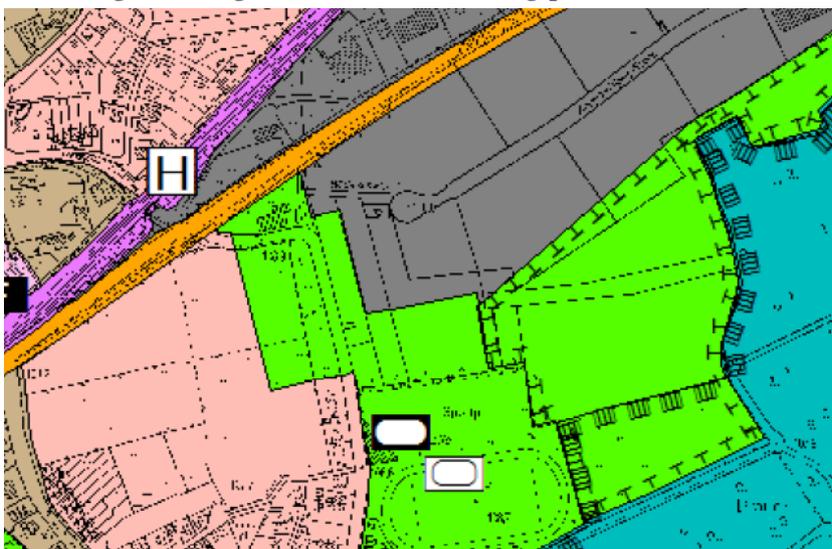
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (im Aufstellungsverfahren; Stand: Juli 2021)



4.2 Flächennutzungsplan

Der sich aus dem Regionalplan ableitende Flächennutzungsplan ist seit dem 31.12.2004 rechtskräftig und stellt die Fläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar. Eine Veränderung der Baugrenze zu Gewerbebezwecken lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan ableiten.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



5 Planinhalt und Festsetzungen

Anlass zur B-Planänderung ist die geplante Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebs. Die projektierte Hallenerweiterung reicht über die südliche Baugrenze des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ hinaus, erstreckt sich über die nicht überbaubare Fläche des Plangebiets bis hin in die überbaubare Fläche des angrenzenden B-Plans Nr. 184 „Erweiterung Gewerbegebiet Nattland“.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 die südliche Baugrenze so zu verschieben, dass sie bis an die Plangebietsgrenzen reicht und damit einen abstandslosen Übergang zwischen den beiden angrenzenden B-Plänen des Gewerbegebiets schafft. Mit der 1. Änderung des B-Plans werden die Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets geschaffen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden mit der 1. Änderung nicht verändert. Für den Änderungsbereich gelten die gleichen Festsetzungen wie im übrigen B-Plan Nr. 163. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer 1, in dem eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,6 sowie zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von max. 119,8 m ü. NHN zulässig sind. Für eine bessere Lesbarkeit und einen eindeutigen Höhenbezug wurde die Traufhöhe im Vergleich zur Urfassung des B-Plans redaktionell angepasst. Diese ist dort auf max. 9,00 m begrenzt, der Bezugspunkt wird mit 110,80 m ü. NN festgesetzt, was in der Summe der in der 1. Änderung festgesetzten Traufhöhe entspricht.

Mit festgesetzten Gebäudehöhen von max. 120,00 m ü. NHN orientiert sich der angrenzende B-Plan Nr. 184 an diesen Festsetzungen, so dass – bezogen auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 110 m ü. NHN – Gebäudehöhen von ca. 10 m realisierbar sind.

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 wird eine durchgehende Verbindung der überbaubaren Flächen der beiden B-Pläne innerhalb des Gewerbegebiets Nr. 163 und Nr. 184 geschaffen und durch die Verschiebung der Baugrenze zur Grenze des Plangebiets somit die überbaubare Fläche insgesamt vergrößert.

Zum einen wird mit dieser B-Planänderung eine zusammenhängende überbaubare Fläche innerhalb des Gewerbegebiets und zum anderen werden die Möglichkeiten geschaffen, bestehende Gewerbebetriebe bebauungsplanübergreifend zu erweitern.

6 Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Verschiebung der Baugrenze in südliche Richtung und der damit einhergehenden Vergrößerung der überbaubaren Fläche sind grundsätzlich keine maßgeblichen Veränderungen des Gewerbegebiets verbunden. Insgesamt entsteht eine größere überbaubare Fläche innerhalb des Gewerbegebiets, so dass heute nicht überbaubare Flächen zusätzlich überbaut und Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe geschaffen werden können.

Auf diese Weise wird dem aktuellen Anlass Rechnung getragen, den bestehenden Gewerbebetrieb in südliche Richtung bebauungsplanübergreifend erweitern zu können. Durch die geplante Erweiterung des Betriebs werden Flächen in Anspruch genommen, die bislang nicht zu überbauen waren.

6.1 Grünordnung

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ können zukünftig Flächen überbaut werden, die bislang von Bebauung freizuhalten sind.

Im Bereich der bislang nicht überbaubaren Fläche des B-Plans Nr. 163 besteht eine Baumreihe (s. Luftbild). Die Planungen des dort ansässigen Gewerbebetriebs sehen eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes in südliche Richtung vor, die nach der B-Planänderung zulässig wäre, für die allerdings die im Erweiterungsbereich vorhandene Baumreihe weichen müsste.

Abbildung 4: Luftbild



Quelle: Kreis Unna und RVR (2020), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

Die bestehende Baumreihe im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 resultiert aus den Festsetzungen des Grünordnungsplans zum bestehenden Bebauungsplan. Im B-Plan Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ wurden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für unbebaubare bzw. unbefestigte Flächen privater Grundstücke getroffen. Der aus der festgesetzten GRZ von 0,8 resultierende nicht überbaubare Flächenanteil von 20 % ist mindestens zur Hälfte mit Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen ist pro begonnener Fläche von 300 m² ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Dieses Pflanzgebot gilt ebenso für Parkplätze, bei denen pro fünf Stellplätzen die Anpflanzung und Erhaltung eines Laubbaum-Hochstammes geboten ist. Diese Festsetzungen bleiben auch mit der 1. Änderung des B-Plans bestehen.

Bei der Errichtung oder bei Erweiterungen von baulichen Anlagen sind diese Festsetzungen im B-Plangebiet somit weiterhin zu beachten und umzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass für einen Baum, der im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurde und der aufgrund von neuen baulichen Maßnahmen entfallen muss, zwei neue Bäume als Ersatz zu pflanzen sind.

Die bestehende Baumreihe der Stiel-Eichen im Änderungsbereich des B-Plans ist Teil des Begrünungsplans zur Baugenehmigung des dort ansässigen Gewerbebetriebs. Für die aktuellen Planungen, die Lagerhalle des Betriebs in südliche Richtung zu erweitern, bedeutet dies einen doppelten Ersatz der bestehenden Bepflanzung. Die Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Durch die bereits bestehende Flächenversiegelung auf dem Grundstück und damit im Änderungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans ist eine wesentliche Verschlechterung des Grünflächenanteils hier nicht zu erwarten. Die entfallenden Bäume müssen gemäß Grünordnungsplan ersetzt werden. Zudem werden durch die geplante Erweiterung weitere Begrünungsmaßnahmen erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

6.2 Privateigentum

Die die B-Planänderung betreffenden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Anlass der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 ist die Erweiterungsplanung für den bestehenden Betrieb. Die Bebauungsplanänderung dient somit insbesondere diesem Zweck, so dass mit Anpassung der Baugrenze das geplante Vorhaben den Festsetzungen des B-Plans entsprechen kann.

Eingriffe in Privateigentum sowie eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke sind mit dieser Planung nicht zu erwarten.

7 Umweltbelange

Der Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 163 ist zum Großteil bereits versiegelt. Die vorhandenen Grünstrukturen sind Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des bestehenden Gewerbebetriebs. Um die Festsetzungen des B-Plans zu beachten, sind Veränderungen im Bestand im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Da sich im Änderungsbereich eine Baumreihe mit Stiel-Eichen befindet, die im Zuge der geplanten Erweiterung des Gebäudes weichen müssen, wird im B-Plan ein ergänzender Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln sind Baumfällungen und Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig.

Des Weiteren ist die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte zu beachten.

8 Kosten

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ verbundenen Planungs- und Verfahrenskosten trägt die Firma Schrezenmaier Kältetechnik. Der Stadt Schwerte entstehen keine Kosten.

9 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 „Gewerbegebiet Nattland“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn durch die Änderung der Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Ebenso dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von minderm Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung von minderm Gewicht ist, beurteilt sich dabei (allein) nach dem im (konkreten) Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich eine Erweiterung der Baugrenzen im geringfügigen Umfang begründet wird, ist ein Verfahren nach § 13 BauGB zulässig.