

Textliche Festsetzungen

Regelung zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Gewerbegebiet (GE)

1.1 GE (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die in Gewerbegebieten allgemein zulässige Nutzung – Tankstelle - ist nicht zulässig.

1.2 GE (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen - sowie Betriebsinhaber - ist nicht zulässig.

1.3 GE (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten - ist nicht zulässig.

1.4 GE (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe und deren Sortimente, die in der Fortschreibung des Schwelmer Einzelhandelskonzeptes (März 2007) als - zentrenrelevant - genannt sind, - sind nicht zulässig.

1.5 GE 1 (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im GE 1-Gebiet ist die Errichtung aller Betriebe und Anlagen der Abstandsliste (Abstandsklasse I – VII) ausgeschlossen (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBI.NRW S.659) Abweichend von dieser Festsetzung können im GE 1-Gebiet Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird, dass die geplanten Betriebe bzw. Anlagen die Anforderungen erfüllen, die an Anlagen und Betriebe außerhalb des Abstandserlasses gestellt werden.

1.6 GE 2 (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im GE 2-Gebiet ist die Errichtung aller Betriebe und Anlagen der Abstandsliste (Abstandsklasse I – VII) ausgeschlossen (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBI.NRW S.659) Abweichend von dieser Festsetzung können im GE 2-Gebiet Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird, dass die geplanten Betriebe bzw. Anlagen die Anforderungen erfüllen, die an Anlagen und Betriebe außerhalb des Abstandserlasses gestellt werden.

2. Sondergebiet (SO)

2.1 SO (§ 1 Abs. 9 und § 11 Abs. 3 BauNVO)

In dem festgesetzten „Sondergebiet (SO) -Großflächiger Einzelhandel (Baumarkt mit Gartencenter)“ ist eine Gesamt-Verkaufsfläche von max. 12.100qm zulässig (Definition der Verkaufsfläche nach Ziff. 2.2.4 Einzelhandelserlass vom 07.05.1996). Davon entfallen auf die Fläche des Baumarktes max. 6.800qm und auf die Fläche des Gartencenters max. 4.500qm. Die neu festzusetzende Gesamtverkaufsfläche von max.12.100qm beinhaltet Flächen von max. 1.210qm (max.10% v.H.) für zentrenrelevante Randsortimente.

2.2 Sortimentgruppen

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen sind für den Bau- und Gartenmarkt nur folgende Sortimentgruppen im Sinne der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003 zulässig.

2.2.1

Zulässiges Kern- und Nebensortiment

(Verkaufsflächenobergrenze max. 11.300qm)

Die empfohlenen Obergrenzen liegen rein rechnerisch über dem genannten empfohlenen Höchstwert der Verkaufsflächenobergrenze. Bei der Zusammenstellung des Kernsortimentes gelten letztlich die aufgrund gutachterlicher Berechnungen festgestellten maximalen Flächenanteile, die nach Bedarf nur so gemischt bzw. optimiert werden dürfen, dass die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze von max. 11.300qm nicht überschritten wird

| Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm (Obergrenzenempfehlungen) | Nr. nach WZ 2003 | Bezeichnung nach WZ 2003 |
|---|------------------|--|
| Baumarktartikel i.e.S. (im engeren Sinne) | 52.46 | Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) |
| | 52.44.3 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen) |
| | 52.48.1 | Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen) |
| 6.000qm | | |
| Elektroartikel, Leuchten | 52.45.1 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse) |
| | 52.44.2 | Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln |
| 800qm | | |
| Kfz-Zubehör 100qm | 50.30.3 | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und Zubehör |

| Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm (Obergrenzenempfehlungen) | Nr. nach WZ 2003 | Bezeichnung nach WZ 2003 |
|---|------------------|---|
| Gartenmarktbedarf 4.500qm | 52.44.3 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) |
| | 52.46.1 | Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten) |
| | 52.49.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen u. Saatgut) |
| Möbel 800qm | 52.44.1 | Einzelhandel mit Wohnmöbeln |
| | 52.49.9 | Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln) |
| | 52.44.3 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping) |
| | 52.44.6 | Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln) |
| | 52.50.1 | Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen |

2.2.2

Zulässiges zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment

(Verkaufsflächenobergrenze max. 1.210qm bzw. max. 10% des Kernsortimentes)

Die empfohlenen Obergrenzen liegen rein rechnerisch über dem genannten empfohlenen Höchstwert der Verkaufsflächenobergrenze. Bei der Zusammenstellung des Randsortimentes gelten letztlich die aufgrund gutachterlicher Berechnungen festgestellten maximalen Flächenanteile, die nach Bedarf nur so gemischt bzw. optimiert werden dürfen, dass die empfohlene Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.210qm nicht überschritten wird.

| Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm (Obergrenzenempfehlungen) | Nr. nach WZ 2003 | Bezeichnung nach WZ 2003 |
|---|------------------|--|
| Backwaren 30qm | 52.24 | Einzelhandel mit Back- und Süßwaren |
| Blumen, Zoologischer Bedarf und lebende Tiere 560qm | 52.49.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen) |
| | 52.49.2 | Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren |

| Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm (Obergrenzenempfehlungen) | Nr. nach WZ 2003 | Bezeichnung nach WZ 2003 |
|---|--|--|
| Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie 120qm | 52.33 52.49.9 | Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemittel Sonst. Einzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- u. Reinigungsmitteln, Bürstenwaren u. Kerzen) |
| Papier/Büroartikel/ Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher 60qm | 52.47.1 52.47.2 52.47.3 | Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen |
| Künstler- und Bastelbedarf 35qm | 52.49.9 | Sonst. Einzelhandel, (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke) |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) Schuhe, Lederwaren 20qm | 52.42 52.43 | Einzelhandel mit Bekleidung Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren |
| Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz 100qm | 52.48.1 52.44.7 | Einzelhandel mit Tapeten u. Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit Heimtextilien |
| Bettwaren, Haus-, Bett-, Tischwäsche 40qm | 52.41.1 | Einzelhandel mit Haushaltstextilien |
| Wohneinrichtungsbedarf, Hausrat Glas/Porzellan/Keramik Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) Bilder/Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände 140qm | 52.44.3 52.44.4 52.44.6 52.48.2 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikel f. d. Garten, Möbeln u. Grillgeräten f. Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen) Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren) Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln |

| Kurzbezeichnung und Maximale Flächenanteile in qm (Obergrenzenempfehlungen) | Nr. nach WZ 2003 | Bezeichnung nach WZ 2003 |
|---|--|---|
| Sportartikel, Fahrräder, Camping 30qm | 52.49.7 52.49.8 | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) |
| Unterhaltungselektronik, Computer (PC-Hard- und Software), Telekommunikationsartikel 10qm | 52.45.2 52.49.5 52.49.6 | Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten und Mobiltelefonen |
| Elektrohaushaltsgeräte 100qm | 52.45.1 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten u. elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten sowie Näh- u. Strickmaschinen) |

2.3 Ausnahmen

In dem Sondergebiet ist Ausnahmsweise eine Schank- und Speisewirtschaft bis zu einer Größe von max. 60 qm zulässig.

3.0 Ökologische Festsetzungen im Sondergebiet (§ 9 Abs.1Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Bäume entlang der Talstraße sowie im gesamten Sondergebiet sind nach den DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Verlust (Abgang) zu ersetzen.

4.0 Allgemeine Festsetzungen

4.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe darf in den beiden Gebietstypen (Sondergebiet/Gewerbegebiet 1+2) 220.00m über NN nicht überschreiten. Technische Aufbauten können dieses Maß jedoch um bis zu 3.50m überschreiten.

4.2 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

In den mit b (besondere Bauweise) gekennzeichneten Gebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Festgesetzt wird eine offene Bauweise, jedoch sind Baukörper über 50m Länge zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Um eine städtebaulich unerwünschte Anhäufung von Werbeanlagen unmittelbar entlang der Talstraße zu vermeiden und um eine weitgehend ungestörte Entwicklung der hier vorhandenen Baumanpflanzungen zu gewährleisten, werden Werbeanlagen entlang der Talstraße/B 7 in einer Tiefe von 10,0 m ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung ist der nördlich gelegene Zufahrtbereich Talstraße zum SO. Die hier zulässigen Werbeanlagen dürfen jedoch aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine max. Höhe von 15,0 m (Oberkante Werbeanlage) über Gehwegniveau nicht überschreiten.

Im übrigen Planbereich erfolgt keine Einschränkung von Werbeanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere Vorschriften, insb. die der Landesbauordnung – BauO NRW zu beachten sind.