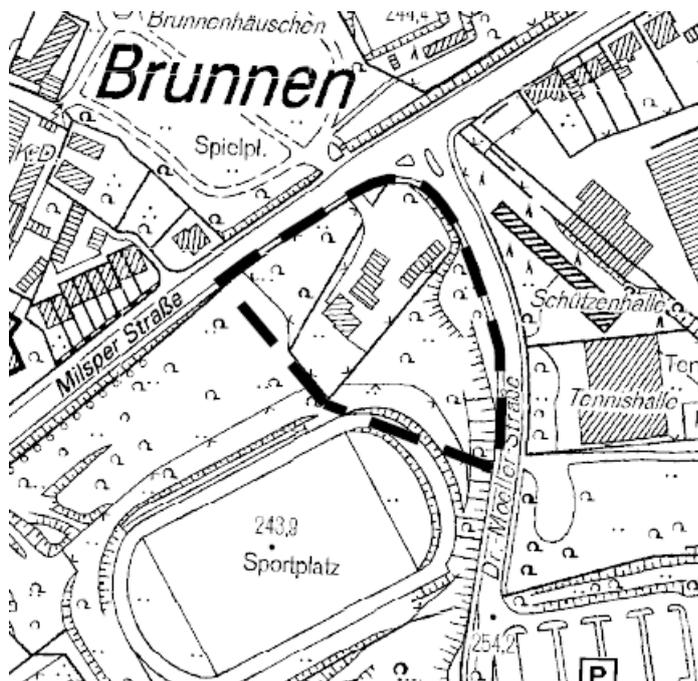




## Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 105 „Gewerbegebiet Milsper Straße“



Stand: Januar 2018

### VORENTWURF

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

## Inhalt

### 1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Erforderlichkeit und Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Planverfahren
- 1.4 Planungsvorgaben
  - 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung
  - 1.4.2 Flächennutzungsplan

### 2. Städtebauliche Planung

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Festsetzungen
  - 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.2.2 Textliche Festsetzungen
  - 2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 2.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 2.3.1 Verkehrsflächen
  - 2.3.2 Fläche für Stellplätze
  - 2.3.3 Ver- und Entsorgung

### 3. Umweltbelange

- 3.1 Vorbemerkungen
- 3.2 Ökologische Belange/Artenschutz
- 3.3 Immissionsschutz
- 3.4 Boden und Hydrologie
- 3.5 Bodenverhältnisse/Altlasten

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

### 5. Kosten für die Stadt Schwelm

## 1. Grundlagen der Planung

### 1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 „Gewerbegebiet Milsper Straße“ ist das auf Schwelmer Stadtgebiet vorhandene Defizit an unmittelbar verfügbaren gewerblichen Bauflächen. Die Entwicklung des Bebauungsplans soll der Stärkung des kleinteiligen Gewerbes dienen.

Der vorgesehene Planbereich befindet sich in der Gemarkung Schwelm, südöstlich der Milsper Straße (L706, ehem. B7), westlich des Dr.-Moeller-Straße und nördlich des Sportplatzes „Rote Berge“. Es wird beabsichtigt, auf dem Areal ein Gewerbegebiet in der Größe von ca. 0,94 ha zu entwickeln.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16/18 „Martfeld“ setzt im betroffenen Bereich eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Es handelt sich bei dem neuen Plangebiet um einen Teilbereich der v. g. „Grünfläche“, die sich partiell als mindergenutzte städtische Grünfläche darstellt.

Innerhalb des abgegrenzten Plangebiets befindet sich zudem ein Privatgrundstück mit bestandgeschützter Bebauung (ehem. landwirtschaftlich genutzt). Es ist darauf hinzuweisen, dass das betroffene Plangebiet bislang nicht entsprechend des derzeit geltenden Bebauungsplanes genutzt wurde und eine bauliche Entwicklung des Areals nicht ohne Änderung des Planrechts möglich ist.

Im Rahmen der Standortsicherung soll die geplante gewerbliche Baufläche ansiedlungswilligen und kleinteiligen Gewerbebetrieben evtl. auch als Fläche für Startup-Unternehmen dienen, die demzufolge auch die wirtschaftliche Entwicklung und Konkurrenzfähigkeit der Stadt fördern könnten.

Aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung wird die Entwicklung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ GE(e) gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO vorgeschlagen.

Die Erforderlichkeit zur Entwicklung eines Bebauungsplanes ist hiernach gem. §1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan soll mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB enthalten.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 9, Flurstück 175, 258 tlw., 373, 374 tlw.. Den genauen Geltungsbereich setzt gem. (§ 9 Abs. 7) BauGB der Bebauungsplan fest.

Der vorgesehene Planbereich befindet sich in der Gemarkung Schwelm, südöstlich der Milsper Straße (L706, ehem. B7), westlich des Dr.-Moeller-Straße und nördlich des Sportplatzes „Rote Berge“.

### 1.3 Planverfahren

Da das Vorhaben nicht der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes dient, kann das Bebauungsplanverfahren nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Stattdessen ist der Bebauungsplan im „Vollverfahren“ u. a. inklusive einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB aufzustellen.

Der FNP stellt die vorgesehene „Gewerbegebietsfläche“ als „Grünfläche /Sportplatz“ dar, daher muss für diesen Bereich parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplanänderung inkl. landesplanerischer Abstimmung durchgeführt werden.

Das hierzu notwendige FNP-Änderungsverfahren wird mit Erstellen eines Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3.1 und 4.1 BauGB parallel eingeleitet. Die hierzu notwendige landesplanerische Abstimmung ist unter Beteiligung des Regionalverbands Ruhr (RVR) veranlasst worden.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Satzungsbeschluss) überlagert der neue Bebauungsplan innerhalb seiner Plangrenzen die Festsetzungen des Bebauungsplans 16/18 „Martfeld“, die damit durch die neuen Festsetzungen ersetzt werden.

### 1.4 Planungsvorgaben

#### 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

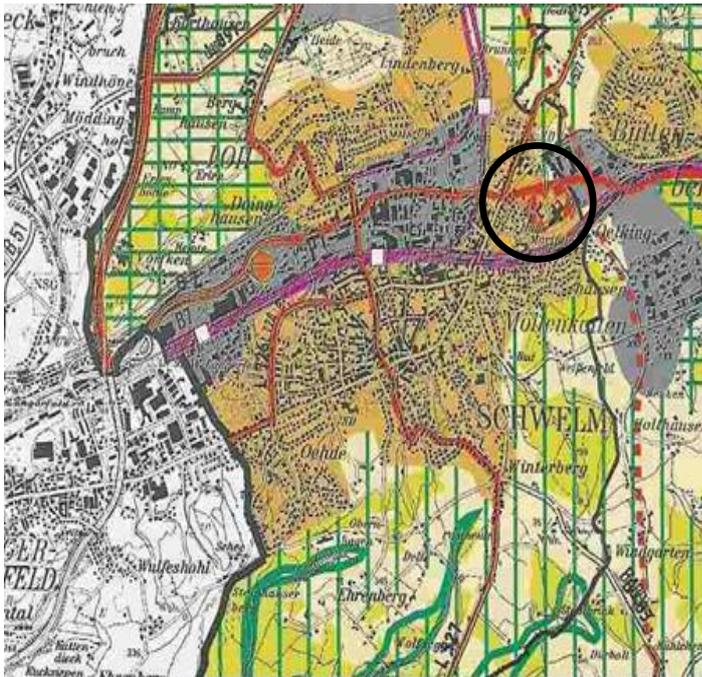
Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) vom 17.07.2001 in der Fassung vom 31.03.2005 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die in Rede stehende Entwicklung (gewerbliche Baufläche) fällt aus hiesiger Sicht unter die Unschärferegulierung (§ 35 Abs. 2 LPlG DVO, maßstabbedingte Unschärfe), die da besagt, dass die Erweiterung von Siedlungs- Gewerbeflächen auch ohne Regionalplanänderung zugelassen werden kann, wenn die zu entwickelnde Fläche eine Größenordnung von 10 ha nicht überschreitet und eine parzellenscharfe Abgrenzung nicht klar erkennbar ist.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 0.94ha und liegt damit unter dem v.g. Grenzwert.

Erst bei Vorliegen von eindeutig verortbaren Begrenzungslinien (wie Gewässer, Bahntrassen etc.) könne eine parzellenscharfe Aussage getroffen werden. Dies ist hier nicht der Fall. Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist hier nicht erkennbar.

Aufgrund dieses Sachverhaltes gilt die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB als gewährleistet.



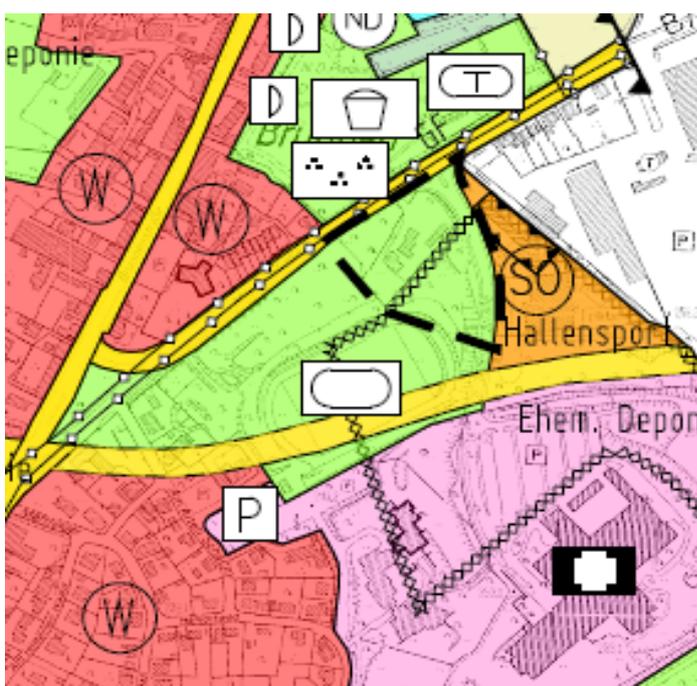
Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

In Vorbereitung des durchzuführenden FNP-Änderungsverfahrens (28. FNP-Änderung Bereich Milsper Straße/Dr.-Möller-Weg) wurde eine Anfrage zur Erteilung der landesplanerischen Zustimmung gem. § 34 (1) LPlG gestellt. Eine Beantwortung der Anfrage liegt gegenwärtig noch nicht vor.

Der FNP stellt den Änderungsbereich der 28. Änderung (Bereich Milsper Straße/Dr.-Moeller-Straße) derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan sieht für den Planbereich ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ GE(e) vor und soll durch eine FNP-Änderung in „gewerbliche Baufläche“ geändert werden.



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Städtebaulich handelt es sich bei der geplanten Nutzung im weitesten Sinne um eine Fortsetzung der auf Ennepetaler Stadtgebiet endenden Gewerbestruktur. Der Planbereich gilt als nahezu erschlossen. Aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung wird die Entwicklung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ GE(e) vorgegeben. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Rahmen einer kleinteiligen Nutzung könnten auf dem Areal – bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von bis zu max. ca. 2.000 m<sup>2</sup> – fünf bis sechs Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Neben einer reinen Angebotsplanung bietet es sich an, das Quartier als Fläche für einen kleinen „Büro-, Technologie- oder Gründerpark“ zu entwickeln. Konzeptionell könnte solch ein Modell z.B. von einem privaten Investor erschlossen, bebaut und anschließend an gewerbliche Nutzer verkauft oder vermietet werden.

Hinsichtlich der zukünftigen Bebauung strebt die Verwaltung eine Gebäudestruktur aus mehreren zwei- bis dreigeschossigen Gebäudemodulen an, welchen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden soll. Auf diese Weise wird die städtebauliche Struktur im umliegenden Bereich aufgegriffen.

### 2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Gewerbegebiet Milsper Straße“ trifft folgende Festsetzungen:

#### 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) S. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 u. §§ 16-20 BauNVO)

Im Plangebiet werden Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die aufgeführten Textfestsetzungen definieren die für das eingeschränkte Gewerbegebiet zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO im Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und (GFZ) von 2.4 festgesetzt.

Weiterhin wird zur Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen eine maximale Gebäudehöhe mit 10.50 m über Geländeoberkante Urgelände festgesetzt, was einer dreigeschossigen Bebauung plus Dach (kein Vollgeschoss) entspricht.

#### 2.2.2 Textliche Festsetzungen

Da es sich um die Entwicklung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ GE(e) handelt, werden folgende Festsetzungen getroffen:

**Zulässig** sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).

**Nicht zulässig** sind: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Des Weiteren **nicht zulässig** sind: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Höhe baulicher Anlagen darf bezogen auf das vorhandene Gelände (Urgelände) 10.50 m nicht überschreiten (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO).

### 2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird durch die Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO definiert.

## 2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 2.3.1 Verkehrsflächen

Das Grundstück des Gewerbegebietes soll über die Milsper Straße oder bei Bedarf über die Dr.-Moeller-Straße erschlossen werden, wobei die Erschließungsmöglichkeit über die Milsper Straße noch durch Beteiligung von Straßen NRW geklärt werden muss.

### 2.3.2 Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Baugebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 2.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung und Entsorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden.

## 3. **Umweltbelange**

### 3.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan Nr. 105 „GE Milsper Straße“ nicht im beschleunigten Verfahren entwickelt werden kann, ist in einem sog. Vollverfahren gemäß § 2 (4) BauGB die Erarbeitung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes nach 2a BauGB inkl. der Angaben nach § 3 (2) s.2 BauGB und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB erforderlich.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Struktur des Umweltberichtes ist in der Anlage zum Baugesetzbuch konkret vorskizziert.

Die zu entwickelnde Umweltprüfung wird Grundlage des Umweltberichtes und der Umweltbericht wird Teil der Begründung des Bauleitplans; sein Ergebnis ist im Rahmen der Abwägungen zu berücksichtigen. Die Beauftragung und Erarbeitung der Umweltprüfung und des Umweltberichts wird im Rahmen des weiteren Verfahrens eingeleitet.

Dies soll zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3 (1) BauGB bzw. der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

### 3.2 Ökologische Belange/Artenschutz

Ein geringer Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 105 „Gewerbegebiet Milsper Straße“ befindet sich auf einer ausgewiesenen Fläche des „Stadtbiotopkatasters“ der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LÖLF). Es handelt sich hier um eine kleine Wiesenbrache. Die ökologische Wertigkeit dieser Fläche wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Ausarbeitungen der Umweltprüfung bewertet werden.

In Bezug auf den Artenschutz ist für das Bebauungsplangebiet im Baugenehmigungsverfahren eine Artenschutzprüfung im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung (ASP Stufe 1) durchzuführen.

### 3.3 Immissionsschutz

Der Planbereich wird als Gewerbegebiet bzw. als gewerbliche Baufläche (gem. § 8 BauGB) festgesetzt. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen soll gutachterlich geprüft werden, inwieweit entlang der Plangrenze für diesen Bereich Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Hier sollten die Grenzwerte gem. TA-Lärm zur angrenzenden Wohnnutzungen eingehalten werden.

### 3.4 Boden und Hydrologie

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise über verkarstungsfähigem Gestein und aus diesem Grunde sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Baugrunduntersuchungen erforderlich. Diese müssen auch die hydrologischen Verhältnisse im Untergrund erkunden.

### 3.5 Bodenverhältnisse/Altlasten

Aufgrund der direkten Nähe des Planbereichs zu einer Altlastenverdachtsfläche (FNP-Darstellung entspricht nicht Altlastenkataster), ist im weiteren Verfahren zur Klärung der Betroffenheit eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

## 4. **Bodenordnende Maßnahmen**

nicht erforderlich

## 5. **Kosten für die Stadt Schwelm**

Außer die für den B-Plan erforderlichen Gutachten, entstehen der Stadt Schwelm keine Kosten

Schwelm, Januar 2018