



**STADT  
SCHWELM**

# **Bebauungsplan Nr. 108**

»In der Graslake, Jesinghauser  
Straße«

## **Teil A**

### **Begründung**

(Vorentwurf)

Stand: Dezember 2020

Bearbeitung im Auftrag:



postweltlers | partner  
Architekten & Stadtplaner

**Inhalt**

<b>1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung</b>	<b>4</b>
1.1. Anlass und Ausgangssituation	4
1.2. Planverfahren	4
<b>2. Plangebiet und Umfeld</b>	<b>5</b>
2.1. Ortsgeografie	5
2.2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
2.3. Nutzungssituation und Topografie	6
2.4. Verkehrliche Anbindung	7
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1. Raumordnung und Landesplanung	8
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung	10
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	11
3.4. Landschaftsplanung und Schutzgebiete	11
3.5. Lokale Agenda 21	12
<b>4. Planungskonzeption</b>	<b>13</b>
4.1. Städtebauliche Planungsziele	13
4.2. Städtebauliches Konzept	13
4.3. Freiraumkonzept	13
4.4. Erschließungskonzept	14
4.5. Planungsalternativen	14
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	16
5.2. Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	17
5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen	17
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen	18
5.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	18
5.6. Pflanzfestsetzungen	19
<b>6. Gestalterische Festsetzungen</b>	<b>20</b>
6.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen	20
6.2. Dachform	20

---

6.3.	Gestaltung und Nutzung von Dachflächen	20
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>21</b>
7.1.	Artenschutz	21
7.2.	Bodendenkmalpflege	21
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>22</b>
8.1.	Erschließung	22
8.2.	Schallschutz	22
8.3.	Ver- und Entsorgung	22
8.4.	Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)	22
8.5.	Artenschutz	22
8.6.	Umweltbelange	22
8.7.	Realisierung	22
8.7.1.	Bodenordnende Maßnahmen	22
8.7.2.	Kosten und Finanzierung	23
8.8.	Städtebauliche Kennwerte	23
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>24</b>

# 1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung

## 1.1. Anlass und Ausgangssituation

Im Gewerbegebiet »Graslake« in Schwelm besteht die Absicht einer baulichen Neustrukturierung gewerblicher Flächen. Mit der Planung soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Schwelmer Stadtgebiet geleistet und eine standortgerechte sowie zeitgemäße Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ermöglicht werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Errichtung einer Halle zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen sowie eines Bürogebäudes geplant. Die bestehenden Baukörper im Planungsbereich werden im Zuge der Planumsetzung zurückgebaut. Die Halle wird im nördlichen Bereich des Geländes errichtet, das Bürogebäude schließt sich im südlichen Teilbereich der Fläche an und dient als baulicher Übergang zwischen dem großmaßstäblichen Gewerbebau und der im Nahbereich angrenzenden Wohnbebauung. Darüber hinaus wird eine angrenzende Freifläche (ehemalige Friedhofserweiterungsfläche) zur Umsetzung des Planvorhabens in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan soll aber grundsätzlich ein Höchstmaß an Flexibilität auch für alternative Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeit ermöglichen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planungen wird der Bebauungsplan Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« aufgestellt. Zugrunde gelegt wird ein Standardverfahren, was die Durchführung einer Umweltprüfung mit anschließender Dokumentation im Umweltbericht als Teil B dieser Begründung miteinschließt. Parallel dazu wird auch der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwelm geändert. Dies ist erforderlich, da zur Umsetzung der Planungen eine Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofs in Anspruch genommen und überplant wird. Diese wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, sodass sich das Vorhaben ohne Änderung des FNP nicht realisieren ließe.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans.

## 1.2. Planverfahren

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 00.00.0000 (wird im weiteren Verfahren ergänzt) den Aufstellungsbeschluss für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren gefasst. Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren aufgestellt. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Umwelt werden gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und bewertet, die Ergebnisse werden im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung (nachfolgend als Umweltbericht verallgemeinert) dokumentiert.

Nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Parallel dazu erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

## 2. Plangebiet und Umfeld

### 2.1. Ortsgeografie

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Schwelm im Gewerbegebiet »Graslake«. Das Gewerbegebiet liegt südöstlich der Anschlussstelle 93 Wuppertal-Langerfeld der Autobahn 1. Es ist durch eine Vielzahl von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Branchen gekennzeichnet, die zum Teil große Flächenanteile beanspruchen. Vereinzelt sind auch Einzelhandelsnutzungen (z.B. ein Bau-/Einrichtungsmarkt) vorzufinden.

Der betreffende Planungsbereich wird nördlich von der Straße In der Graslake und östlich von der Jesinghauser Straße begrenzt. Südlich grenzt der evangelische Friedhof Schwelm an das Gelände an, von dem in Folge der Planumsetzung ehemalige, jedoch nicht benötigte Erweiterungsflächen in Anspruch genommen werden. Westlich befinden sich weitere Gewerbeflächen.

Lagebedingt ist das Standortumfeld vornehmlich von gewerblichen Nutzungen, wie produzierendem Gewerbe und großflächigem Einzelhandel geprägt, vereinzelt sind auch mittelständische Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen vorzufinden. Südöstlich des Geltungsbereichs an der Jesinghauser Straße sowie am östlichen Ende des Gewerbegebietes an der Straße In der Graslake sind zudem Wohnnutzungen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie betriebsbedingte Wohnnutzungen vorzufinden. Insgesamt ist das Standortumfeld westlich des Plangebietes schwerpunktmäßig gewerblich geprägt, wohingegen das östliche Standortumfeld eine höhere Nutzungsmischung aufweist (Gewerbe/Dienstleistung, Wohnen, Friedhofflächen und Sportanlagen – Fußballplatz der Spielvereinigung Linderhausen).



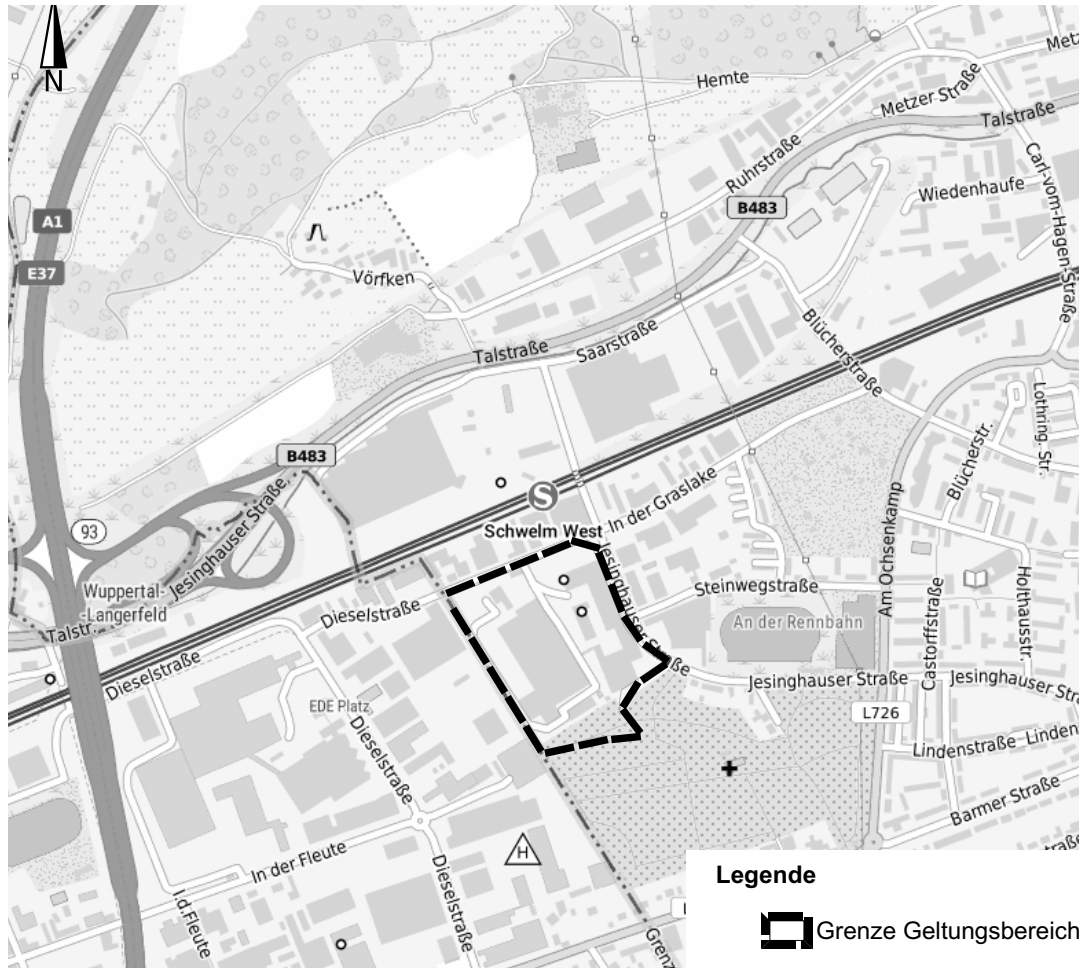
**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Quelle: LAND NRW (2019) - Lizenz dl/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

## 2.2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der rd. 8,2 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« umfasst die Flurstücke 50, 57, 58, 59, 62 und teilweise Flurstück 63 in Flur 15 der Gemarkung Schwelm.

Der Geltungsbereich kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:



**Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108**

Quelle: LAND NRW (2019) - Lizenz dl/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

## 2.3. Nutzungssituation und Topografie

Der Planungsbereich wird derzeit gewerblich genutzt, auf dem Gelände befindet sich ein Betrieb für Materialwissenschaften und -herstellung (Avery Dennison Materials GmbH). Das südliche Flurstück bildet eine Erweiterungsfläche des Friedhofs, die jedoch nicht in Anspruch genommen wurde und daher für eine neue Nutzung zur Verfügung steht.

Hinsichtlich der vorzufindenden Bebauung kann der gewerblich genutzte Teil des Plangebietes in zwei Bereiche differenziert werden. Im westlichen Teilbereich befindet sich eine Gewerhalle, im östlichen Teilbereich ist kleinteiligere Bebauung in Form von Büro-

/Verwaltungsgebäuden vorzufinden. Der vorhandene Gebäudebestand wird im Zuge der Planung zurückgebaut.

Der Planungsbereich ist zu großen Teilen versiegelt oder bebaut, lediglich die südliche Friedhofserweiterungsfläche bildet hier eine Ausnahme. Entlang der Straße In der Graslake, östlich der Gewerbehalle sowie entlang der westlichen Straßenseite der Jesinghauser Straße ist zudem älterer Baumbestand vorzufinden. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten fällt das Gelände von Südwesten bzw. Süden nach Nordosten leicht ab.

## **2.4. Verkehrliche Anbindung**

Der in Rede stehende Planungsbereich ist aufgrund seiner unmittelbaren Lage zur Autobahn 1 und zur Bundesstraße 483 verkehrsgünstig gelegen. Das Plangebiet befindet sich in rd. 1 km Entfernung zur Autobahnanschlussstelle 93 Wuppertal-Langerfeld der A 1. Das Autobahnkreuz Wuppertal-Nord, an dem ein Autobahnwechsel zwischen A 1, A 43 und A 46 ermöglicht wird, liegt in rd. 5 km nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Die Bundesstraße 7 aus Richtung Wuppertal wird in Schwelm auf Höhe der Autobahn 1 zur Bundesstraße 483, welche rd. 300 m nördlich des Plangebiets verläuft, im Weiteren das Stadtgebiet durchquert und bis nach Radevormwald verläuft.

Die S-Bahnhaltestelle »Schwelm West« liegt in rd. 100 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet und ist aus nördlicher sowie südlicher Richtung von der Jesinghauser Straße zu erreichen. Dort verkehren die S-Bahnlinien S8: Hagen – Mönchengladbach (betrieben durch das Verkehrsunternehmen DB Regio NRW) und S9: Hagen – Haltern am See (betrieben durch das Verkehrsunternehmen Abellio Rail NRW).

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle »Am Ochsenkamp« an der gleichnamigen Straße östlich des Plangebiets (rd. 400 m Entfernung). Hier verkehrt die Buslinie 556 der Verkehrsgesellschaft Ennepe-Ruhr mbH zwischen Gevelsberg und Schwelm.

Hinsichtlich des Fuß- und Radverkehrs ist das Plangebiet über die Straßen In der Graslake sowie über die Jesinghauser Straße zu erreichen.

Sowohl im Hinblick auf die Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr als auch in Bezug auf die Erreichbarkeit mittels motorisiertem Individualverkehr (MIV) und öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Planungsbereich gut angebunden.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der aktuelle Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 12. Juli 2019 durch Verordnung der Landesregierung in Kraft. Er stellt die Stadt Schwelm als Mittelzentrum dar. Gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die für dieses Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze finden sich in Kapitel 6.3 des LEP NRW (Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) und in Kapitel 7 des LEP NRW (Freiraum).

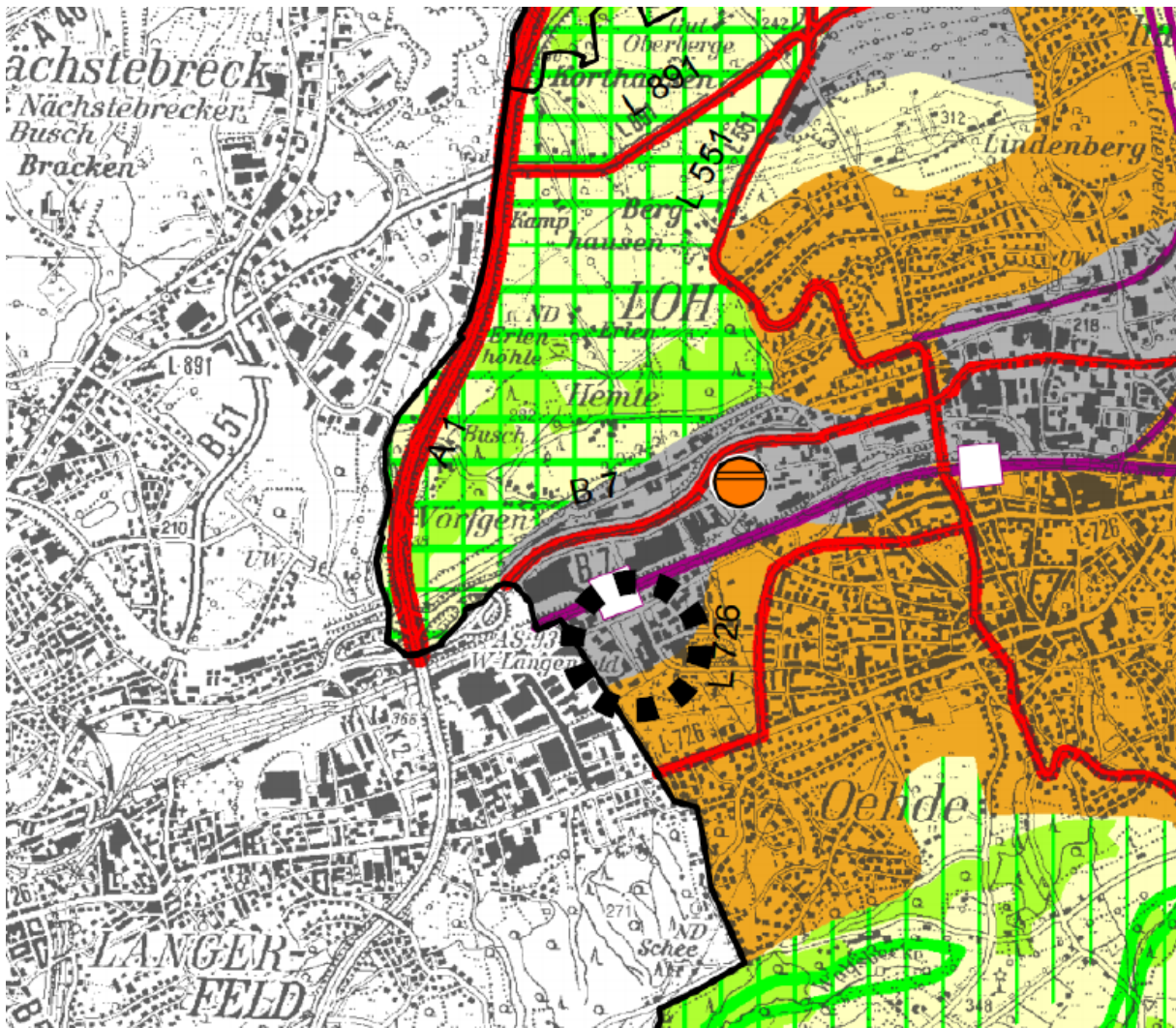
Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung des LEP dem Siedlungsraum zugeordnet.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP NRW (Strichlinie = Lage des Plangebiets)



Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen Blatt 5 – ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der südliche Teilbereich der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

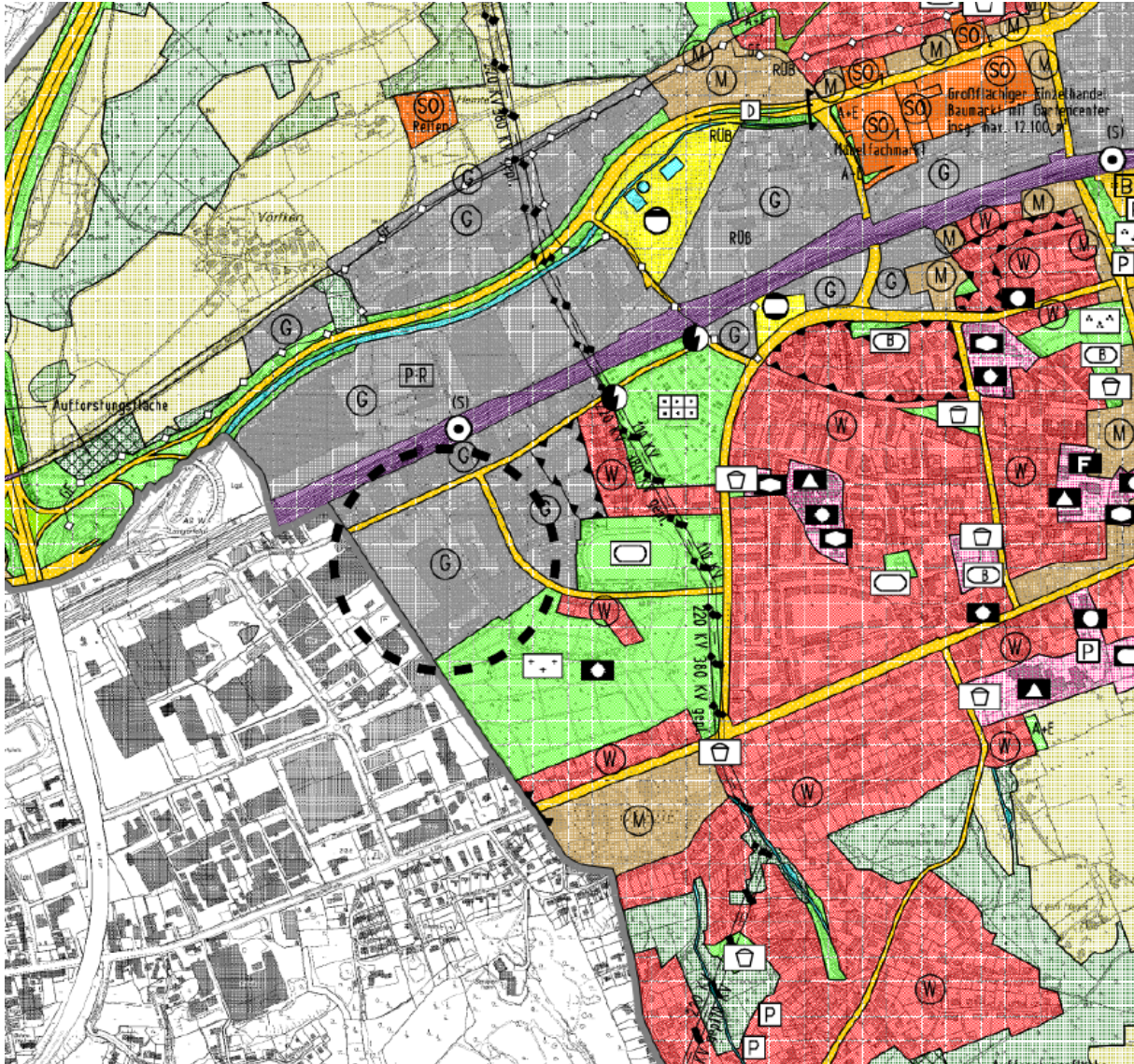


**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg (Strichlinie = Lage des Plan- gebiets)**

Unter Berücksichtigung des beabsichtigten Planungskonzeptes (vgl. Kapitel 1.1 sowie im Detail Kapitel 4) entspricht die Planung der Gewerbehalle im Norden und des Bürogebäudes im Süden den regionalplanerischen Darstellungen des Planungsbereiches. Das in Rede stehende Vorhaben stimmt demnach mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung überein.

### 3.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der nördliche, bereits im Bestand gewerblich genutzte Teil des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm aus dem Jahr 1990, zuletzt geändert am 04.09.2012, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der südliche, bislang als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehene Teil des Plangebietes ist als Grünfläche dargestellt.



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm (Strichlinie = Lage des Plangebiets)**

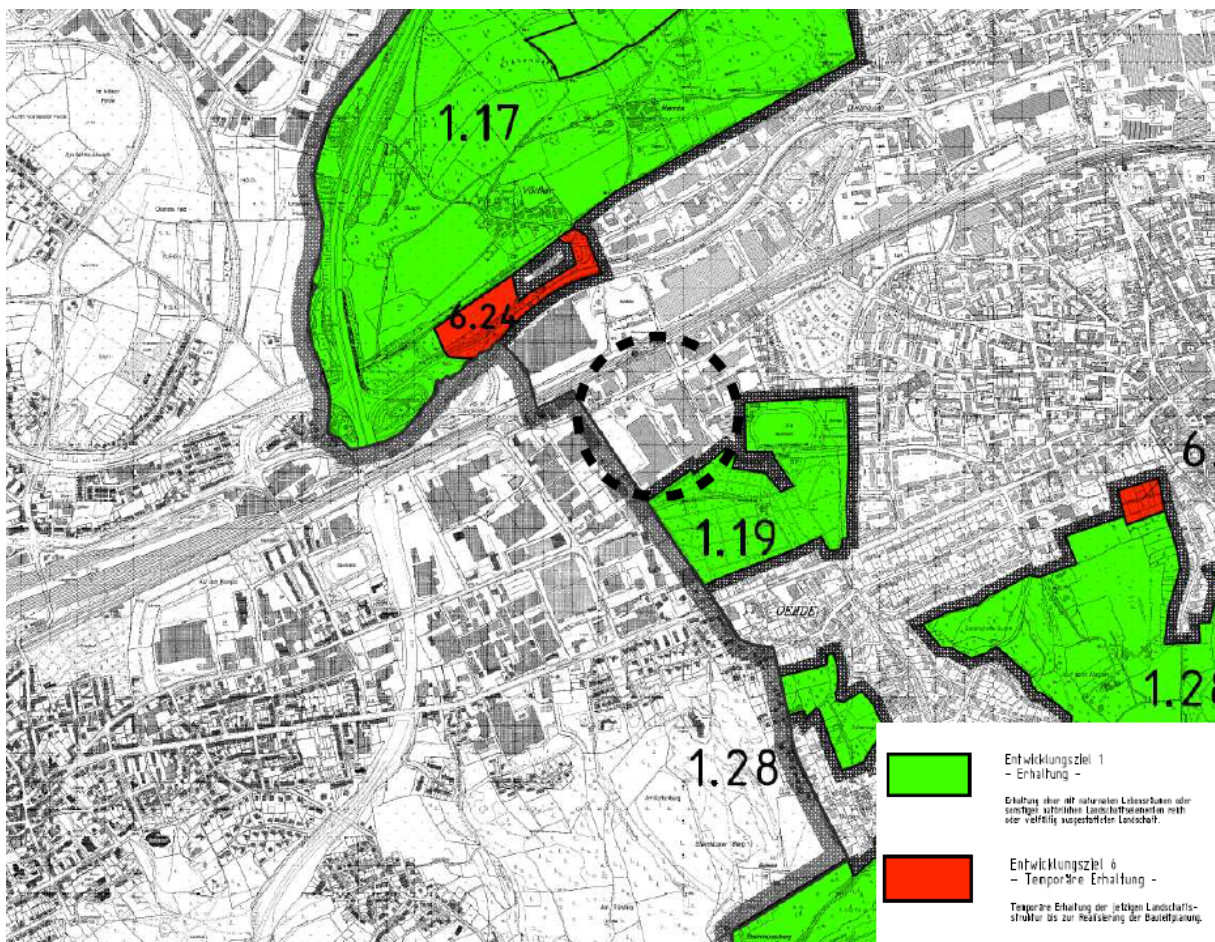
Das Vorhaben lässt sich demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im nördlichen Teilbereich des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Um eine umfassende Übereinstimmung des Vorhabens mit planungsrechtlichen Vorgaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu erzielen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Grünfläche erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des betreffenden Bebauungsplans.

### 3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« liegt derzeit nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

### 3.4. Landschaftsplanung und Schutzgebiete

Für das Gebiet des Ennepe-Ruhr-Kreises bestehen gemäß § 16 Abs. 3 Landschaftsgesetz (LG) vier Landschaftspläne, die das Kreisgebiet flächendeckend landschaftsplanerisch erfassen. Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des vierten Landschaftsplans der Region Ennepe-Ruhr-Kreis Raum Ennepetal-Gevelsberg-Schwelm vom 16.01.2001, zuletzt geändert am 02.04.2005. Es handelt sich dabei konkret um die ehemalige Friedhoferweiterungsfläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplan 4 des Ennepe-Ruhr-Kreises (Strichlinie = Lage des Plangebiets)**

Die in diesem Bereich im Landschaftsplan ausgewiesene Grünfläche weist die Flächenbezeichnung 1.19 der Entwicklungskarte auf und unterliegt damit dem ersten Entwicklungsziel für die Landschaft gemäß §18 LG, welches sich auf die Erhaltung bezieht. Konkret ist die »Erhaltung mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen

reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft« mit diesem Ziel gemeint. Dabei unterliegt die Grünfläche keinen weiteren Festsetzungen des Landschaftsplans. Durch die nördliche Teilfläche des Plangebietes, welche nicht Bestandteil des Landschaftsplanes ist, werden hingegen keine landschaftsplanerischen Belange berührt.

Schutzgebiete werden unter Bezugnahme auf den Landschaftsplan von der in Rede stehenden Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in rd. 700 m nordwestlicher Entfernung sowie in rd. 1 km südöstlicher Entfernung zum Planungsbereich, auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht unter Kapitel 1.3.6 wird verwiesen.

### **3.5. Lokale Agenda 21**

Der Rat der Stadt Schwelm hat im Dezember 2003 das Leitbild der Lokalen Agenda 21 beschlossen. Das Handlungsprogramm soll zu einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde beitragen und basiert auf der globalen Agenda 21, die im Jahr 1992 von den seinerzeit 178 Mitgliedsstaaten der Organisation der Vereinten Nationen (UNO) verabschiedet wurde.

Die Lokale Agenda 21 der Stadt Schwelm umfasst insgesamt 11 Handlungsfelder, in denen Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung formuliert wurden. Vor diesem Hintergrund gilt es, auch diesen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan im Hinblick auf die in der Lokalen Agenda 21 genannten Handlungsfelder und Leitlinien zu überprüfen.

Im Kontext des Bauleitplanverfahrens wurde die Umsetzung der Ziele der »Lokalen Agenda 21« überprüft. In der Gesamtheit ist festzuhalten, dass 21 der 35 Leitlinien einzelner Handlungsfelder durch die Planung nicht betroffen sind. Somit sind 14 Leitlinien durch die Planung betroffen, wovon insgesamt 9 Leitlinien in der Planung berücksichtigt werden. Die übrigen 5 Leitlinien werden durch die Planung nicht berücksichtigt. Drei der fünf nicht berücksichtigten Leitlinien beziehen sich auf die Umwelt und deren Erhaltung und Funktionsfähigkeit. Dabei kann entgegengehalten werden, dass es sich um einen integrierten Standort im Gewerbegebiet »Graslake« handelt, welcher sich bereits derzeit durch eine hohe Versiegelung auszeichnet und gewerbliche Nutzungen bündelt, wodurch Freiraum an anderer Stelle geschont werden kann. Die beiden anderen unberücksichtigten Leitlinien beziehen sich auf die Verkehrsabwicklung. Durch den Gewerbestandort wird der Verkehr konzentriert und dabei aus anderen Gebieten der Stadt Schwelm, die durch andere und sensiblere Nutzungen geprägt sind, ferngehalten. Ohne das Vorhaben würde ebenfalls ein Durchgangs-KFZ-Verkehr in Wohngebieten stattfinden. Somit sind die nicht berücksichtigten Leitlinien zu relativieren.

## 4. Planungskonzeption

### 4.1. Städtebauliche Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 »In der Graslake, Jesinghauser Straße« zielt auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Gewerbehalle im nördlichen Teilbereich und eines Bürogebäudes im südlichen Teilbereich des Plangebiets ab.

Städtebauliche Ziele der in Rede stehenden Planung sind u.a.:

- eine zeitgemäße und standortgerechte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes »Graslake« im westlichen Stadtgebiet von Schwelm
- ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Schwelm

### 4.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept hat die bauliche Neustrukturierung ehemals gewerblich genutzter Bauflächen im Gewerbegebiet »Graslake« im westlichen Stadtgebiet von Schwelm zum Ziel. Die im Planungsbereich befindlichen Gebäude werden im Zuge der Planung zurückgebaut. Im nördlichen Teil der Fläche wird eine Halle mit rd. 52.400 qm Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen errichtet. Im südlichen Teil der Fläche wird ein Bürogebäude mit rd. 990 qm Bruttogeschossfläche errichtet, das als baulicher Übergang zum südlich angrenzenden Friedhof und zur kleinteiligeren Bebauung südöstlich des Plangebietes dient. Dabei erfolgt die Positionierung und Ausgestaltung der neuen Baukörper unter Berücksichtigung der im Umfeld bestehenden baulichen Strukturen.

### 4.3. Freiraumkonzept

Aufgrund der vorhabenbedingten hohen Versiegelungsanteile im Plangebiet beschränkt sich die Freiraumgestaltung auf kleinere Bereiche der Stellplatzanlagen sowie auf die Randbereiche des Planungsbereiches. Im Osten, entlang der Jesinghauser Straße, sowie im Süden, angrenzend an den Friedhof, werden voraussichtlich größere zusammenhängende Freiflächen bestehen. Voraussichtlich wird das Plangebiet Grünflächen im Umfang von rd. 20.000 qm aufweisen.

Die Freiflächen des Plangebiets sollen begrünt werden, um eine gestalterische Aufwertung des Standorts zu erzielen und diesen gleichzeitig optisch einzufassen. In diesem Bereich ist beispielsweise eine vollflächige Bepflanzung mit Rasen, Bodendeckern oder niedrigwachsenen Sträuchern und Gehölzen sowie vereinzelt Baumanpflanzungen oder Baumgruppen denkbar, die insbesondere einen optischen Übergang zum angrenzenden Friedhof schaffen könnte. Die konkrete Freiraumplanung erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren bzw. im Zuge der Ausführungsplanung.

#### **4.4. Erschließungskonzept**

Die beabsichtigte Erschließung des Plangebiets erfolgt im Hinblick auf die geplante Halle über die Straße In der Graslake im Nordwesten und in Bezug auf das Bürogebäude über die Jesinghauser Straße im Südosten des Plangebiets. Die verkehrstechnische Anbindung stellt damit eine günstige Anbindung an das Stadtgebiet von Schwelm sowie an die umliegenden Autobahnen und Bundesstraßen dar.

Der Fokus der Geländeerschließung liegt vorhabenbedingt auf dem motorisierten Individualverkehr. Dafür wird eine Rangierfläche für LKW um die Halle herum vorgesehen, die gleichzeitig zur Erschließung des Standortes durch den PKW-Verkehr dient. Nördlich und südlich der Halle werden LKW-Standflächen sowie PKW-Stellplätze vorgehalten. Eine separate PKW-Stellplatzanlage wird im Weiteren nördlich des Hallenbaus angedacht.

Entlang der Erschließungsstraße zum Bürogebäude sowie auf einer Stellplatzanlage nordöstlich des Bürogebäudes werden weitere PKW-Stellplätze vorgehalten.

#### **4.5. Planungsalternativen**

Im Hinblick auf die Nutzung des Planungsbereiches wurden keine Planungsalternativen diskutiert, da die gewerbliche Nutzung bereits im Bestand vorhanden war und es sich um eine Standortlage innerhalb eines Gewerbegebietes handelt. Es kann daher konstatiert werden, dass für die beabsichtigte bauliche Entwicklung bzw. Flächennachnutzung keine alternativen Flächen im Schwelmer Stadtgebiet zur Verfügung stehen, die die vorhabenspezifischen Anforderungen erfüllen. Weiterhin ergibt sich die Standortbegründung aus dem Grundsatz des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung und folgt somit den Zielen und Leitlinien einer nachhaltigen sowie umwelt- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung.

Im Zuge der Konkretisierung des Planvorhabens wurden unterschiedliche Planungsalternativen im Hinblick auf die Strukturierung und Größe der Baukörper und Verkehrsflächen diskutiert. Während des Erarbeitungsprozesses wurden demnach unterschiedliche Entwürfe erarbeitet, die die südliche Friedhofserweiterungsfläche zunächst nicht mit einbezogen, da diese seinerzeit noch nicht zur Verfügung stand. Die geplante Gewerbehalle war dementsprechend kleiner dimensioniert und der Standort des Bürogebäudes lag dichter an der Gewerbehalle, was Nachteile im Hinblick auf die interne Standorterschließung ergab.

Durch die Möglichkeit des Einbezugs der Friedhofserweiterungsfläche konnte das Plangebiet vergrößert werden, sodass das Planungskonzept entsprechend überarbeitet und optimiert wurde. Der vorliegende Entwurf stellt das Ergebnis des dargelegten Erarbeitungsprozesses dar.

Das städtebauliche Konzept legt für den Standort und die beabsichtigte Planung die städtebaulich verträglichste Variante dar. Dies begründet sich darin, dass die Dimension der Fläche am besten ausgenutzt wird, sodass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird. Zudem ergibt sich durch den aufgelockerten Standort des Bürogebäudes ein sanfterer

Übergang des Gewerbegebiets zu den umliegenden Nutzungen im Nahbereich (u.a. Wohngebäude und Sportanlagen) und insbesondere zum angrenzenden Friedhof.

Die vorliegende Planung ist aufgrund ihrer freiraumschonenden Wirkung sowohl aus umweltschoner als auch aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll anzusehen. Die im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens verfolgte Variante stellt somit die Idealvariante des Vorhabens dar.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 8 u. 9 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiete festgesetzt, für diese gilt:

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sind unzulässig.

### **Begründung**

Das nördlich festgesetzte Gewerbegebiet dient vornehmlich der Errichtung der geplanten Gewerbehalle. Das südlich festgesetzte Gewerbegebiet dient der Errichtung des beabsichtigten Bürogebäudes. Hintergrund dieser differenzierten Festsetzung ist die Nähe zu Nicht-Gewerbenutzungen im Nahbereich des Plangebietes, vor allem in Richtung Osten bzw. Nordosten und Südosten. Dabei handelt es sich vereinzelt um Wohnnutzungen, Sportflächen und den angrenzenden Friedhof, welche durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst werden dürfen. Um hierzu einen Übergang zu ermöglichen, soll das Bürogebäude im südlichen Gewerbegebiet entstehen. Hintergrund dessen ist, dass aus der weniger wahrnehmbaren bzw. weniger beeinträchtigenden Büronutzung geringere Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen resultieren (z.B. in Bezug auf Schallschutz) als es beim nördlich festgesetzten Gewerbegebiet mit der geplanten Gewerbehalle der Fall ist.

Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind verkehrserzeugend, worauf die beabsichtigte Planung nicht ausgelegt ist. Zudem soll durch den Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe die Innenstadt von Schwelm von der Planung nicht beeinflusst werden und die derzeitige einzelhandelsstrukturelle Ausstattung im Stadtgebiet erhalten bleiben. Zudem sollen die Flächen für die zulässigen Nutzungsarten vorgehalten werden, da sich diese durch die umgebenen Gewerbebetriebe in die Lage integrieren und andere Standorte nur in geringem Maße im Schwelmer Stadtgebiet vorhanden sind.



Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Dies begründet sich darin, dass das Plangebiet für vorgeprägte Eignungsbetriebe vorgehalten werden und keine Verdrängung der Hauptnutzungen stattfinden soll. Zudem soll eine stadtbildstörende Wirkung im Hinblick auf die Außenwahrnehmung des Gewerbegebietes und die störenden Werbeanlagen derartiger Betriebe vermieden werden.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

### **5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Grundfläche für Gewerbegebiete von 0,8 festgesetzt.

#### **Begründung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl stellt die nach BauNVO für Gewerbegebiete zulässige GRZ dar und entspricht somit den rechtlichen Vorgaben. Der betreffende Planungsbereich kann somit im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung der verfügbaren Fläche vollumfänglich genutzt werden und hält gleichzeitig einen gewissen Anteil an Fläche von Bebauung bzw. Versiegelung frei. Der bislang bereits als Gewerbebestandort dienende Planungsbereich kann somit ideal nachgenutzt und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet oder im Außenbereich vermieden werden.

### **5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlage über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Oberkante wird der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten untergeordneter Dimension (z.B. Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlgeräte) um maximal 3,0 m überschritten werden.

#### **Begründung**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung des § 18 Abs. 1 BauNVO unter Angabe des oberen und des unteren Bezugspunktes festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der baulichen Anlage (OK), den unteren Bezugspunkt bildet der Meeresspiegel.

Die OK bezieht sich dabei auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile und wird mit max. 00,00 m (wird

im weiteren Verfahren ergänzt) festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe über Geländeoberfläche von rd. 00,00 m (wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Technische Aufbauten untergeordneter Dimension wie Treppenanlagen oder Lüftungs- und Kühlgeräte können bis zu 3,0 m über die maximal zulässige Oberkante hinausragen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen setzt die Anforderungen des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich um und ermöglicht eine größtmögliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Gleichzeitig wird durch die Orientierung an der umliegenden Bebauung eine Berücksichtigung und Wahrung des Umfeldes sichergestellt, sodass sich das neue Bauvorhaben in den Bestand einfügt.

### **5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

#### **5.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen in der Planzeichnung.

#### **Begründung**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das beabsichtigte Vorhaben in der durch das städtebauliche Konzept vorgegebenen Form umzusetzen und das bebaute Umfeld des Planungsbereiches in angemessener Weise zu berücksichtigen (Abstandsflächen an den Rändern des Geltungsbereiches).

### **5.4. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wird im weiteren Verfahren in der Planzeichnung ergänzt.

#### **Begründung**

Ziel der zeichnerischen Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen ist es, einen Teil des Plangebietes, insbesondere in den Randbereichen im Süden, von Bebauung sowie Versiegelung freizuhalten, um hier einen begrünten Übergang zu den Strukturen im Standortumfeld zu schaffen. Neben den zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen auch die festgesetzten Baufelder zur möglichen Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen.

### **5.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden im weiteren Verfahren ergänzt, sofern nach Vorlage des Schallgutachtens erforderlich.

### **5.6. Pflanzfestsetzungen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 6. Gestalterische Festsetzungen

### 6.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, die geplanten neuen Baukörper möglichst umfeldverträglich auszugestalten. Insbesondere die geplante Gewerbehalle verfügt aufgrund ihrer Dimensionierung und Lage an der Straße In der Graslake über eine standortprägende Wirkung. Die Bebauung im östlichen Straßenverlauf zum Anschluss Blücherstraße / Am Ochsenkamp ist hingegen noch deutlich kleiner dimensioniert. Das Plangebiet bildet von Osten aus betrachtet den ersten größeren Gewerbestandort im Gewerbegebiet, sodass hier eine möglichst hochwertige und ansprechende Standortgestaltung forciert wird.

Diese wird vor allem durch die Gestaltung der Dächer bzw. Dachflächen und Fassaden erreicht, sodass dazu entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

### 6.2. Dachform

Als zulässige Dachform werden Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° festgesetzt.

#### **Begründung**

Die festgesetzte Dachform setzt die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes um und ermöglicht zudem die Nutzung der Dachflächen (s.u.).

### 6.3. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen

Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind zulässig.

#### **Begründung**

Da die geplanten Baukörper mit Flachdächern ausgebildet werden, bietet sich eine Nutzung dieser an. Unter Berücksichtigung dessen ist eine Dachbegrünung vorgesehen, die u.a. positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima zur Folge hat (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt. Neben den ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit, so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (Schutzfunktion) und trägt zu einer besseren Wärmedämmung bei. Darüber hinaus soll auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der neuen Baukörper ermöglicht werden, sodass eine entsprechende Ausnahmeregelung festgesetzt wird, gleiches gilt für technische Anlagen.

## **7. Hinweise**

### **7.1. Artenschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

### **7.2. Bodendenkmalpflege**

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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1. Erschließung**

Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit erarbeitet.

### **8.2. Schallschutz**

Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit erarbeitet.

### **8.3. Ver- und Entsorgung**

Nach aktuellem Stand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung über das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt erfolgen kann.

### **8.4. Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)**

Der betreffende Planungsbereich ist stark anthropogen überformt und wurde seinerzeit als Gewerbestandort der Avery Dennison Materials GmbH genutzt.

Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit erarbeitet.

### **8.5. Artenschutz**

Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit erarbeitet.

### **8.6. Umweltbelange**

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgt gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, die im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung verschriftlicht ist. Weitere Umweltbelange werden zusätzlich im Rahmen von Fachgutachten untersucht. Die Gutachten wurden im Zuge dieser Begründung zusammengefasst und fließen in die Umweltprüfung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit ein.

### **8.7. Realisierung**

#### **8.7.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf die südliche Teilfläche erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine seinerzeit als mögliche Friedhofserweiterung vorgesehene Fläche, die jedoch nie beansprucht wurde und nunmehr zur Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplans in Anspruch genommen wird.

### 8.7.2. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Umsetzung dieser Planmaßnahme verbundene Kosten werden durch die GSE Deutschland GmbH getragen.

### 8.8. Städtebauliche Kennwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>rd. 86.629 qm</b>	<b>100 %</b>
davon		
• <b>Gewerbegebiet, davon</b>	<b>rd. 86.629 qm</b>	<b>rd. 100 %</b>
<i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>rd. 72.606 qm</i>	<i>rd. 83,8 %</i>

Differenzen rundungsbedingt.

## **9. Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.