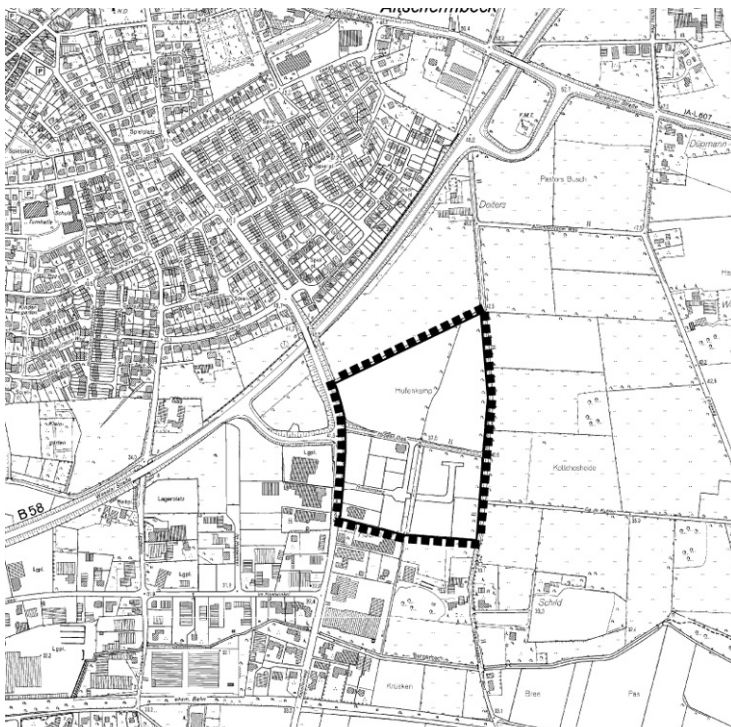


# Bebauungsplan Nr. 52 „Hufenkampweg, 1. und 2. Bauabschnitt“

## Begründung

Stand: Beteiligung gem. §§ 3(1) / 4 (1) BauGB

Gemeinde Schermbeck



<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2 Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3 Derzeitige Situation	3	
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2 Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
3.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet	5	
3.1.1 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach Abstandserlass NRW	6	
3.1.2 Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSCHG	8	
3.1.3 Ausschluss sonstiger Nutzungen	8	
3.1.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzung	10	
3.2 Maß der baulichen Nutzung	11	
3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit	11	
3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	11	
3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	11	
3.4 Bauweise / Bauformen	12	
<b>4 Erschließung</b>	<b>12</b>	
4.1 Erschließung für den motorisierter Individualverkehr	12	
4.2 Rad- und Fußwegenetz	13	
4.3 Ruhender Verkehr	13	
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	13	
<b>5 Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>13</b>	
5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung	13	
5.2 Eingriffsregelung	14	
5.3 Biotop- und Artenschutz	14	
5.4 Wasserwirtschaftliche Belange	14	
5.5 Forstliche Belange	15	
5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	15	
<b>6 Sonstige Belange</b>	<b>15</b>	
6.1 Ver- und Entsorgung	15	
6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen	15	
6.3 Immissionsschutz	16	
6.4 Denkmalschutz	16	
<b>7 Flächenbilanz</b>	<b>16</b>	
<b>8 Umweltbericht</b>	<b>17</b>	

## **Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Gemeinde Schermbeck hat am 20.12.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 52 „Hufenkampweg, 1. und 2. Bauabschnitt“ gefasst.

Das ca. 10,0 ha große Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Schermbeck, südlich der B 58. Es wird begrenzt

- durch das Flurstück 627, Flur 025, Gemarkung Altschermbeck im Norden,
- durch den Buschhausener Weg im Osten,
- durch die Flurstücke 948 und 1225, Flur 025, Gemarkung Altschermbeck, im Süden sowie
- durch den Kapellenweg im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Schermbeck aufgrund der starken Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen die planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen weitgehend veräußert. Vor dem Hintergrund der weiterhin positiven wirtschaftlichen Entwicklung sind auch künftig Flächenbedarfe insbesondere für produzierende und verarbeitende Betriebe zu erwarten.

Um somit auch langfristig ein ausreichendes Maß an gewerblichen Bauflächen vorhalten zu können, hat die Gemeinde Schermbeck daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Hufenkampweg (2. Bauabschnitt) beschlossen.

Im Zuge dieser Planung soll zudem eine Überplanung der Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Kapellenweg“ erfolgen, da dieser aufgrund verschiedener rechtlicher Fragestellungen als unwirksam zu betrachten sein dürfte. Um somit auch für diesen Bereich weiterhin eine verbindliche Steuerung der städtebaulichen Ordnung sicherzustellen, werden die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 in die Planung mit einbezogen (1. Bauabschnitt). Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Schermbeck, südlich der B 58.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, der südliche Teil wird bereits durch das bestehende Gewerbegebiet „Hufenkampweg – 1. Bauabschnitt“ genutzt.

Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung durch einen Graben durchzogen, der im südlichen Teil des Plangebietes in einem Grünstreifen gradlinig geführt wird, während dieser im Norden durch dichte Gehölzstrukturen begleitet wird.

Entlang des Buschhausener Weges findet sich im nördlichen – noch unbebauten Teil des Plangebietes eine Baumreihe.

Im Westen begrenzt der Kapellenweg das Plangebiet, der nördlich des Plangebietes in einer Rampe zu dem Brückenbauwerk über die B 58 ansteigt. Die Böschungen zum Kapellenweg sind ebenfalls mit Gehölzen bestanden.

Zwischen Plangebiet und B 58 grenzt nördlich zunächst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Nördlich der B 58 schließen sich anschließend die Wohngebiete an der Kastanienstraße an.

Südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen der Gemeinde Schermbeck.

Östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan\* ist das Plangebiet sowie die südlich und westlich anschließenden Flächen als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt. Die östlich des Buschhausener Weges gelegenen Flächen sind als „Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche“ mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt.

\* Regierungsbezirk Düsseldorf –  
Gebietsentwicklungsplan 99,  
Bezirksregierung Düsseldorf,  
1999

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermbeck stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungspläne**

Der südliche Teil des Plangebietes ist durch den VEP Nr. 11 „Gewerbegebiet Kapellenweg“ überplant, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit maximal dreigeschossiger Bebauung festsetzt. Südlich bzw. südwestlich des Plangebietes schließen sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 6 "Gewerbegebiet", Nr. 2 "Bricht" und Nr. 24 "Altschermbeck, 1. Abschnitt" an, die ebenfalls Gewerbegebiete festsetzen.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Es bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 Hufenkampweg, 1. und 2. Bauabschnitt soll, wie oben dargestellt, die nördlich des Hoogen Diek gelegenen bisher unbebauten Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden, um so dem Bedarf nach gewerblichen Bauflächen in Schermbeck Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang sollen die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, der wegen Unwirksamkeit aufgehoben werden soll, in die Planung einbezogen werden.

Die Flächen im Plangebiet sollen grundsätzlich insgesamt als „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden. Aufgrund des bestehenden Mangels an verfügbaren gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Schermbeck sollen die Flächen innerhalb des Plangebietes für produzierendes Gewerbe, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorgehalten werden. Die Erschließung wird ausgehend von der im südlichen Teil des Plangebietes bereits realisierten Erschließungsstraße in Richtung Norden (2. Bauabschnitt) entlang des bestehenden Grabenverlaufs geführt. Der Gewässerverlauf wird in einem Grünstreifen mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen gesichert. Ebenso sollen die am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes befindlichen Gehölze, soweit sie sich im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden erhalten werden.

Um den Immissionsschutz, der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen zu gewährleisten, werden die Bauflächen im Plangebiet auf Grundlage der sog. Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW\* gegliedert. Darüberhinaus wird der Ausschluss von Anlagen und Betrieben festgesetzt, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, da von diesen Anlagen und Betrieben besondere Gefahren im Bezug auf sog. „Störfälle“ (schwere Unfälle) ausgehen.

\* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet**

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die festgesetzten Bauflächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen in sich und im Verhältnis zu anderen

Baugebieten im Gemeindegebiet Schermbeck gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der so genannte Abstandserlass NRW (s.o.). Damit verfolgt die Gemeinde Schermbeck das Ziel, die verschiedenen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet möglichst optimal zu nutzen und gleichzeitig den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen. Während für das vorliegende Plangebiet eine Einschränkung und Gliederung des Gewerbegebietes auf der Basis des Abstandserlass vorgesehen ist, befinden sich südwestlich des Plangebietes die Bebauungspläne Nr. 6 "Gewerbegebiet", Nr. 2 "Bricht" und Nr. 24 "Altschermbeck, 1. Abschnitt" die jeweils ein uneingeschränktes Gewerbegebiete festsetzen.

### **3.1.1 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach Abstandserlass NRW**

Bezugspunkte für die Gliederung der Bauflächen nach der Art der baulichen Nutzung sind die nördlich der B 58 gelegenen Wohngebiete sowie die nordöstlich und südwestlich am Buschhausener Weg im Außenbereich gelegene Wohnbebauung. Aufgrund der Lage im Außenbereich besitzt die Bebauung am Buschhausener Weg im Bezug auf den Immissionsschutz einen Schutzstatus, der dem eines Mischgebietes entspricht.

Dabei sind für den nördlichen Teil des Plangebietes, die Wohnnutzungen am Kastanienweg, die für die Gliederung der Bauflächen relevanten Immissionsorte, während im südliche Teil des Plangebietes die Wohnnutzungen im Außenbereich am Buschhausener Weg ausschlaggebend sind.

In den im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und mit GE 1 gekennzeichneten Flächen, die einen Abstand von mehr als 100 m und max. 200 m von den nächstgelegenen Wohngebäuden im Bereich der Kastanienstraße besitzen, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI (Ifd. Nr. 1 - 199) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 – 199), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Für die in einem Abstand von mehr als 200 m und maximal 300 m von den nächsten Wohngebäuden entfernt gelegenen Flächen, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und mit GE 2 gekennzeichnet sind, werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 – 160) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen werden können hier die Betriebe und Anlagen der Ab-

standsklasse V (Ifd. Nr. 80 – 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Für die in einem Abstand von mehr als 300 m von den Wohngebäuden an der Kastanienstraße entfernten Flächen am nordöstlichen Rand des Plangebietes, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und mit GE 3 gekennzeichnet sind, werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – IV (Ifd. Nr. 1 - 80 ) der Abstandliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV (Ifd. Nr. 37 - 80), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Für die am südöstlichen Rand des Plangebietes gelegenen Bauflächen bildet nicht die Wohnbebauung an der Kastanienstraße, sondern die Wohnnutzungen im Außenbereich östlich des Buschhausener Weges die relevanten Immissionsorte. Wie oben dargestellt besitzen diese Nutzungen allerdings den Immissionsschutzanspruch eines Mischgebietes.

Für das mit GE 4 gekennzeichnete Gewerbegebiet, das einen Abstand von mehr als 200 m und weniger als 300 m zu diesen Wohnnutzungen besitzt, werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 – 160) der Abstandliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklassen IV und V (Ifd. Nr. 37 - 160) soweit diese in der Abstandliste mit (\*) gekennzeichnet sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können hier die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 80 – 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen- den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Für das mit GE 5 gekennzeichnete Gewerbegebiet, das einen Abstand von mehr als 100 m und weniger als 200 m zu diesen Wohnnutzungen besitzt, werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI (Ifd. Nr. 1 - 199 ) der Abstandliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklasse V und VI (Ifd. Nr. 81 – 199) der Abstandliste 2007 soweit diese in der Abstandliste mit (\*) gekennzeichnet sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können

die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 – 199), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen

Die Abstandsliste ist als Anlage der Begründung beigefügt.

### **3.1.2 Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSchG**

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden ergänzend zu der Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach Abstandserlass NRW im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen.

### **3.1.3 Ausschluss sonstiger Nutzungen**

- **Einzelhandel**

Grundsätzlich ist es das Ziel der Gemeinde Schermbeck, die Entwicklung des Einzelhandels im Ortskern langfristig zu steuern und zu entwickeln\*. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit den für Schermbeck gemäß Schermbecker Liste zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen:

\* Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schermbeck, Stadt+Handel GbR, , Dortmund 2008

#### **Sortimentsliste für die Gemeinde Schermbeck ("Schermbecker Liste")**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 <sup>44</sup>	Bezeichnung nach WZ 2003
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	Aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrokleingeräte)



Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren / Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/Schreibwaren	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren/Basteln	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Droge- rie/Kosmetik/Parfümerie	52.33  aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2  52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

- **Betriebe, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen**

In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten werden Betriebe, die sexuellen Darbietungen und / oder Dienstleistungen dienen, ausgeschlossen, um die vorhandenen Gewerbeflächen für produzierende Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Insbesondere soll damit negativen Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau, die in einem Gewerbegebiet der vorliegenden Struktur bei Ansiedlung solcher Nutzungen zu befürchten sind, entgegen gewirkt werden.

### **3.1.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzung**

Um die Bauflächen wie unter Pkt. 2 dargestellt für produzierendes Gewerbe, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten, werden in den festgesetzten Gewerbegebieten die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter können im Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet. An Stelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis der Abwägung zwischen einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung und der Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Geländehöhe bzw. der bereits bestehenden Erschließungsstraßen wird die zulässige Baukörperhöhe in Meter über NHN mit einem Maß von 48,00 m ü. NHN im südlichen und 54,00 m ü. NHN im nördlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Bezogen auf das derzeitige Gelände- bzw. Straßenniveau wird damit eine zulässige Höhe der Baukörper von ca. 12 m planungsrechtlich gesichert.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile um bis zu 3 m kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl**

Innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen.

Um die Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für die Baumassenzahl (BMZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) zu gewährleisten, werden diese mit 10,0 (BMZ) bzw. 2,4 (GFZ) festgesetzt.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen halten entsprechend der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11 zu den Straßenverkehrsflächen und den umgebend festgesetzten Grünflächen jeweils einen Mindestabstand von 6,00 m ein. Die überbaubaren Flächen werden dabei mit Baugrenzen großzügig eingefasst, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist. Gleichzeitig wird insbesondere zu den in den Randbereichen des Plangebietes befindlichen Gehölzstrukturen ein ausreichender Mindestabstand der geplanten Gebäude gewahrt.

### **3.4 Bauweise / Bauformen**

Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten im Plangebiet zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Erschließung für den motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet wird wie bisher über den Kapellenweg an das umgebende Straßennetz angebunden.

Ausgehend von dem nördlichen Ende des Hufenkampweges wird die Haupteerschließung westlich des Gewässerverlaufs in nördlicher Richtung auf die bisher noch unbebauten Flächen in einer Breite von 11,00 m fortgeführt und verzweigt sich zur Erschließung des nordwestlichen Teils des Plangebietes. Am nördlichen Plangebietsrand mündet die Erschließungsstraße mit zwei Wendeanlagen, um langfristig die Option zur Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen offen zu halten.

Der, das Plangebiet ausgehend vom Kapellenweg in östlicher Richtung querende „Hoogen Diek“, wird in seinem westlichen Teilbereich als „Fuß- und Radweg“ mit Anbindung an den Kapellenweg gesichert. Im östlichen Bereich wird dieser zur Erschließung der östlich des Gewässerverlaufs gelegenen Bauflächen genutzt und zunächst auf eine Breite von 11,00 m mit Wendeanlage ausgebaut. Die Anbindung an den Buschhausener Weg wird in einer Breite von 6,50 m planungsrechtlich gesichert, um für die Anwohner des Buschhausener Weges eine Anbindung an den Kapellenweg auf kurzem Wege weiterhin zu ermöglichen.

Das östlich der Erschließungsstraße verlaufende Gewässer soll im Sinne der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nur einmal gequert werden. Eine entsprechende Querung setzt der Bebauungsplan daher im nördlichen Teil fest. Im übrigen Verlauf ist eine weitere Querung des Grabens damit ausgeschlossen.

Zum Schutz der südlich des „Hoogen Diek“ stockenden Gehölze erfolgt der Straßenausbau von der bisherigen südlichen Grenze der befestigten Wegefläche in Richtung Norden.

Für die an den Kapellenweg angrenzenden Grundstücke wird zudem ein „Zu- und Abfahrtsverbot“ festgesetzt. Für die im südlichen – bereits erschlossenen - Teil des Plangebietes gelegenen Grundstücke erfolgt dies, um Verkehrsbehinderungen auf dem Kapellenweg im

Nahbereich der Zufahrt zur B 58 durch unregelmäßige Zufahrten zu vermeiden. Im nördlichen Teil des Plangebietes scheidet eine Anbindung an den Kapellenweg schon aufgrund der topographischen Verhältnisse (Böschung des Kapellenwegs) aus.

#### **4.2 Rad- und Fußwegenetz**

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Erschließung des Plangebietes ist im Straßenquerschnitt jeweils ein straßenbegleitender Fußweg vorgesehen.

Im Übrigen ist, wie oben beschrieben, eine Anbindung des „Hoogen Diek“ an den Kapellenweg als Fuß- und Radweg vorgesehen. In östlicher Richtung besteht wiederum über den „Hoogen Diek“ eine Anbindung auch für Fußgänger und Radfahrer an den Buschhausener Weg und damit an das landwirtschaftliche Wegenetz im Außenbereich.

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

Die gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

#### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Ortskern Schermbeck in einem Abstand von ca. 800 m vom Plangebiet.

### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

#### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Ziel der Planung ist es, die im Plangebiet und insbesondere in den Randbereichen befindlichen Grünstrukturen weitgehend zu erhalten.

Das Plangebiet wird durch einen Zulauf zum Bergerbach in zentraler Lage in Nord-Süd-Richtung gequert. Die, das Gewässer begleitend stockenden Gehölze, sollen künftig in einen „Grünzug“ eingebunden und im Bebauungsplan gesichert werden. Begleitend zu dem Gewässerverlauf setzt der Bebauungsplan daher öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ fest, deren Tiefe sich an dem Kronendurchmesser der dort stockenden Gehölze orientiert und so Versiegelungen in diesem Bereich ausschließt.

Ein weiterer Grünstreifen wird in einer Breite von 10 m entlang des Buschhausener Weges festgesetzt. Damit wird ein ausreichender räumlicher Puffer zwischen der am Buschhausener Weg befindlichen erhaltenswerten Baumreihe und den gewerblichen Bauflächen gesichert. Insbesondere werden damit auch hier die Kronendurchmesser

der Bäume von einer Versiegelung freigehalten.

Des Weiteren werden auch die entlang des „Hoogen Diek“ befindlichen Bäume innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche als „zu erhalten“ gesichert.

## **5.2 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird im weiteren Verfahren ermittelt und festgelegt.

## **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW\* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

Im vorliegenden Fall wird derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) durchgeführt. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ergänzt.

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

## **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Der das Plangebiet in zentraler Lage in Nord-Süd-Richtung querende Graben besitzt Gewässerfunktion und stellt einen Zulauf zu dem südlich des Plangebietes verlaufenden Bergerbach dar.

Der Grabenverlauf wird im Bebauungsplan entsprechend als „Wasserfläche“ festgesetzt. Begleitend werden jeweils beidseitig „Flächen für die Wasserwirtschaft“ in einer Tiefe von 5 m festgesetzt, um die Möglichkeiten eines naturnahen Gewässerausbaus im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Der nördlich entlang des „Hoogen Diek“ verlaufende Graben besitzt ebenfalls Gewässereigenschaft und wird daher im Bebauungsplan ebenfalls entsprechend als „Wasserfläche“ planungsrechtlich gesichert.

## **5.5 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.

## **5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden landwirtschaftlich genutzte Flächen im Übergang zum Freiraum versiegelt. Die hiermit verbundenen negativen Auswirkungen werden im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs ausgeglichen.

Die wesentlichen Baumbestände im Plangebiet werden planungsrechtlich gesichert, so dass deren positive Funktionen u.a. als Kohlenstoffsенke erhalten bleiben und damit einen Beitrag zur Reduktion klimaschädlicher Treibhausgasemissionen geleistet wird.

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

#### **• Gas-, Strom,- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch eine Erweiterung bzw. einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung soll über das auszubauende Trinkwassernetz mit 3.200 l/min sichergestellt werden.

#### **• Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das im Hufenkampweg bestehende Kanalisationsnetz (Mischwasserkanalisation).

#### **• Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Gemeinde Schermbeck.

### **6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

### **6.3 Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen wird durch die Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandsliste des Abstandserlass NRW\* sichergestellt.

\* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

### **6.4 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Schermbeck als untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Geldener Str. 3 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

## **7 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	10,48 ha	–	100 %
davon:			
– Gewerbegebiet	7,57 ha	–	72,2 %
– Verkehrsfläche (öffentlich)	1,05 ha	–	10,0 %
– Verkehrsfläche (privat)	0,21 ha	–	2,0 %
– Öffentliche Grünfläche	1,36 ha	–	13,0 %
– Private Grünfläche	0,15 ha	–	1,4 %
– Wasserfläche	0,14 ha	–	1,4 %



## **8 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet für die Gemeinde Schermbeck  
Coesfeld, im Januar 2019

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld