

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Zum Bebauungsplan Wa/66

„Gewerbefläche auf dem Mutzer“



Gemeinde Schwalmtal – Ortslage Waldniel

IMPRESSUM

September 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Schwalmtal
Markt 20
41366 Schwalmtal

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. B.Sc. David Giang

Projektnummer: 17-52

INHALT

1	EINLEITUNG.....	3
2	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
3	BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE.....	4
	3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	4
	3.2 Schutzgut Fläche	4
	3.3 Schutzgut Boden	5
	3.4 Schutzgut Wasser	5
	3.5 Schutzgut Klima und Luft	5
	3.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	6
	3.7 Schutzgut Mensch.....	6
	3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	7
4	BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.7	
	4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung	7
	4.2 Behördenbeteiligung.....	7
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	9

1 EINLEITUNG

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat in seiner Sitzung am 22.06.2021 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Wa/66 im Ortsteil Waldniel „Gewerbefläche auf dem Mutzer“ gefasst. Im Sinne des § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 16.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Am Tage nach der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt, den Bebauungsplan Wa/66 „Gewerbefläche auf dem Mutzer“ aufzustellen, der den derzeit geltenden Bebauungsplan Wa/65 ablösen soll. Im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Erweiterung eines sich im Gebiet befindlichen Einzelhandelsbetriebes wurden Mängel im seinerzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Wa/5 aufgedeckt, weshalb der Bebauungsplan Wa/65 neu aufgestellt wurde. Dieser überplant den ursprünglichen Bebauungsplan Wa/5 und passt die mittlerweile nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen an. Er ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.03.2018 rechtskräftig geworden und setzt – auf Grundlage der Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes – insgesamt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.700 m² fest, hiervon 1.050 m² für den im Plangebiet befindlichen Lebensmitteldiscounter und 650 m² für den ansässigen Textildiscounter.

Die im Wa/65 getroffenen Festsetzungen zum Sondergebiet bieten jedoch in ihrer derzeitigen Fassung Interpretationsspielraum hinsichtlich der zulässigen Sortimente. Um den Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich der Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels in ihrem Gemeindegebiet zu entsprechen und gleichzeitig einen ausreichenden Zentrenschutz zu gewährleisten, sollen mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Wa/66 die Festsetzungen im Sondergebiet, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, konkretisiert und rechtssicherer gestaltet werden.

Der Schutz der Zentren mittels Beschränkung bestehender Einzelhandelsbetriebe auf den Bestand als alleiniger Planungsanlass ist jedoch laut OVG Münster nicht als positive Plankonzeption i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB anzusehen (vgl. OVG Münster Urteil vom 08.10.2018 – 10 D 56/18.NE). Zudem berücksichtigt ein Bebauungsplan die Nutzungsinteressen eines Grundstückseigentümers nicht hinreichend, wenn die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes auf lediglich eine Nutzungsart beschränkt werden (vgl. ebd.). Dies ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Wa/65 der Fall.

Im Sinne der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung beabsichtigt die Gemeinde daher die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Textildiscounters auszuweiten. In diesem Zusammenhang sollen die vom Textildiscounter erfassten Flächen als „Gewerbegebiet“ festgesetzt, auf einen Einzelhandelsausschluss an dieser Stelle jedoch verzichtet werden. Hierdurch kann der vorhandene Markt, zzgl. einer Erweiterungsmöglichkeit bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² abgesichert und zugleich ein an den umliegenden Gewerbegebieten orientiertes Nutzungsspektrum eröffnet werden. Der vorhandene Lebensmittelvollsortimenter soll hingegen auf den mit Bauvorbescheid vom 21.01.2019 genehmigten

Bestand festgesetzt werden, da hiermit einer aktuellen Erweiterungsabsicht entsprochen wurde und kurz- bzw. mittelfristige Erweiterungsvorhaben somit nicht erkennbar sind. Die vorliegende Planung dient daher der Absicherung des genehmigten Bestandes sowie der Wahrung der Interessen der Grundstückseigentümer im Sinne der aktuellen Rechtsprechung.

3 BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE

3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Bebauung bisher offener Flächen kommt es zu einem Verlust von Teillebensräumen und Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen, die sich, ebenso wie Störungen aus Lärm und Licht aus dem geplanten Vorhaben, auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können. Im Rahmen des Verfahrens zum räumlich deckungsgleichen Bebauungsplan Wa/65 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Während der Ortstermine wurden keine Hinweise auf eine Besiedelung des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung durch planungsrelevante Tierarten gefunden. Es wurden jedoch verschiedene geschützte, häufige und weit verbreitete Vogelarten beobachtet, die zum Teil innerhalb des Plangebietes geeignete Nistplätze finden könnten. Auch für Fledermäuse könnten Höhlenbäume und Nischen in Gebäuden geeignete Habitate darstellen.

Um eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung von Arten zu verhindern, gilt es zu beachten, dass bei Bebauung der in der Realität vorhandenen Freiräume eine Untersuchung auf potentielle Artvorkommen vor dem Beginn der Bauarbeiten vorzunehmen ist. Zudem sind in Bezug auf mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten Bauzeitenregelungen im Hinblick auf Gehölzschnitte bzw. Entfernung des Baum- und Strauchbewuchses nach Vorgaben des BNatSchG zu beachten. Weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden in der Planurkunde vermerkt. Bei Befolgung der dort genannten Maßnahmen und Vorgaben kann die Auslösung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden.

Auf das Schutzgut Pflanzen haben der Neu- oder Umbau von Gebäuden vor allem durch die Rodung und Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und der Krautschicht im Rahmen der Baufeldräumung erhebliche Auswirkungen. Auch die Veränderung der Schichtenfolge des Bodens kann das Wurzelwerk bestehender Pflanzen beeinträchtigen. Diese Eingriffe wären jedoch bereits auf Grundlage des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig und sind daher nicht als erheblich anzusehen. Zudem werden derartige Maßnahmen voraussichtlich in keine besonders wertvollen Biotopstrukturen eingreifen. Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes nicht erforderlich.

3.2 Schutzgut Fläche

Für einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche werden keine neuen Flächen ausgewiesen, sondern lediglich bereits überplante Flächen gesichert. Derzeit ist eine vollumfängliche Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Plangebietes zur Ansiedlung von Handels-, Gewerbe- sowie Industriebetrieben möglich. Innerhalb dieser Bereiche ist eine Versiegelung der Flächen zu bis zu 80% möglich. Dies ist bis auf wenige Ausnahmen bereits erfolgt. Die unversiegelten Bereiche finden sich im Süden sowie Osten des Plangebietes. Die Straßenverkehrsflächen sind bereits heute vollständig versiegelt. Vorliegend besteht eine Empfindlichkeit des Schutzgutes Fläche vor allem in den bisher

unversiegelten Bereichen des Plangebietes. Der flächenmäßig überwiegende bereits versiegelte Bereich weist hingegen keine Empfindlichkeit auf.

3.3 Schutzgut Boden

Im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Eine Belastung erfolgt auch durch den Eintrag von Schadstoffen, die erstens die Bodenfunktionen negativ beeinflussen und zweitens auch andere Schutzgüter belasten können, insbesondere durch Auswaschung in das Grundwasser.

Durch eine mögliche Versiegelung auf den derzeit unbebauten Flächen, kommt es zu einer recht hohen Bodenversiegelung. Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird die zulässige Bodenversiegelung jedoch nicht erhöht. Daher ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden gegenüber der derzeit zulässigen Planung zu rechnen. Durch die Anlage von eingegrünten Vorgärten zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien werden die grundsätzlich zulässigen Eingriffe in den Boden und dessen Funktionen im Rahmen des Möglichen begrenzt.

Es ist mit keinem umfassenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da kein erheblicher zusätzlicher Eingriff gegenüber den derzeit zulässigen Nutzungen erfolgt. Im Rahmen des zugehörigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird der Eingriff bilanziert und bewertet.

Die Realisierung weiterer Gewerbebetriebe würde zum dauerhaften Verlust von Lebensraum und Bodenfunktionen führen. Dies wäre jedoch auch auf Basis des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Daher ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

3.4 Schutzgut Wasser

Wie auch der Boden wird das Schutzgut Wasser durch Versiegelungen und mögliche Schadstoffeinträge beeinträchtigt. Während die Versiegelungen vorwiegend durch den Bau des geplanten Vorhabens zu erwarten sind, können Schadstoffeinträge auch während des Betriebs anfallen. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe sind Schadstoffeinträge jedoch vermeidbar. Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Vorhabens sind diesbezüglich nicht herauszustellen.

Durch eine mögliche Versiegelung auf den derzeit unbebauten Flächen, kommt es zu einer recht hohen Bodenversiegelung. Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird die zulässige Bodenversiegelung jedoch nicht erhöht. Daher ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden gegenüber der derzeit zulässigen Planung zu rechnen. Durch die Anlage von eingegrünten Vorgärten zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien werden die grundsätzlich zulässigen Eingriffe in den Boden und dessen Funktionen im Rahmen des Möglichen begrenzt.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

In Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft können durch den Baustellenbetrieb und -verkehr sektorale kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär begrenzt während der Bauphase auf und sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Die gewerblich und industriell genutzten Flächen tragen aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades und ihrer spezifischen Nutzungen kaum zur Entstehung von Frischluft sowie zur Bindung von Luftschadstoffen bei. Vorliegend besteht eine Empfindlichkeit insbesondere in den derzeit unversiegelten Bereichen des Plangebietes, da diese durch die Bindung von CO₂, die Produktion von Sauerstoff sowie Abkühlungseffekte einen positiven Beitrag zum lokalen Klima leisten können. Eine Beseitigung der hier vorhandenen klimatisch wirksamen Vegetation würde das Klima negativ beeinflussen. Gleichwohl sind derartige Maßnahmen bereits heute zulässig.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die freie Ackerfläche erscheint zwar als Freifläche, der Eindruck einer freien Landschaft entsteht aufgrund der bestehenden umliegenden Bebauung jedoch nicht. Eine zusätzliche Versiegelung hätte daher lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild, weshalb eine erhöhte Empfindlichkeit nicht vorliegt. Weiterhin ist zu beachten, dass auf dieser Fläche gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken zulässig ist. Der Eindruck der „freien Landschaft“, der sich derzeit aus der landwirtschaftlichen Nutzung ergibt, ist daher nicht rechtlich gesichert und stellt daher keine Empfindlichkeit gegenüber einer zusätzlichen Versiegelung und Bebauung dar.

Die gewerblich und industriell genutzten Flächen weisen keine maßgebliche Empfindlichkeit gegenüber Einflüssen auf das Landschaftsbild auf, da sie bereits stark versiegelt und verhältnismäßig dicht bebaut sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern eine weitere Nutzung der Flächen im bisherigen Umfang und wirken sich daher lediglich in untergeordnetem Maße auf das Landschaftsbild aus.

Da auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes eher weniger wertvolle Elemente vorhanden sind, ist insgesamt von einer geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes auszugehen. In Bezug auf die Erholungsnutzung ist das eigentliche Plangebiet wegen seiner Bestandsbebauung und anthropogenen Nutzung kaum von Bedeutung. Aufgrund der angrenzenden Lage zu weiteren gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen kommt der Fläche keine Bedeutung für die Naherholung zu. Insgesamt wird das Landschaftsbild durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

3.7 Schutzgut Mensch

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht vor allem in Bezug auf potenzielle zusätzliche Immissionsbelastungen. Schutzwürdig ist in diesem Zusammenhang vor allem die südlich an das Plangebiet angrenzende Siedlungsfläche. Hauptsächlich sind zukünftige Belastungen durch die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erwarten. Diese erzeugen vor allem weitere Lärmimmissionen, wie sie bereits heute vorhanden sind. Eine deutlich darüber hinausgehende Geräuschentwicklung wird auch bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sein. Auch ist eine wesentliche Steigerung der Verkehrsbelastung durch sich neu ansiedelnde Betriebe nicht zu erwarten.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Bebauungsplan vor allem dazu dient, die bereits bestehenden Nutzungen zu sichern und den nahezu gleichen Wesensgehalt aufweist, wie der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Wa/65.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets bekannt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist damit unwahrscheinlich, kann mangels systematischer Untersuchungen zum Ist-Zustand aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. In der Umgebung findet sich jedoch eine Reihe von Baudenkmalern. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnhäuser, ergänzt um Kirchen, Friedhöfe sowie Wegekreuze. Die bestehenden Baudenkmalern befinden sich in ausreichend hoher Entfernung zum Plangebiet und fügen sich in die Siedlung des Ortsteils ein bzw. sind ein Bestandteil derselben. Daher liegt eine besondere Empfindlichkeit nicht vor.

Neben direkten Beeinträchtigungen wie Beschädigung oder Beseitigung sind Kultur- und Sachgüter auch durch indirekte Einflüsse z.B. durch wertmindernde Nutzungen auf Nachbargrundstücken betroffen. Zudem können während der Bauarbeiten oder bei sonstigen Bodenarbeiten Beschädigungen und Zerstörungen auftreten.

Der visuelle Wirkraum wird durch die Größe der Bauwerke im Zusammenwirken mit den umliegenden Strukturen (Bebauung, Topographie, Vegetation) bestimmt. Aufgrund der bisherigen Vorbelastung durch die gewerblichen und Siedlungsbauten im Ortsteil Waldniel, ist von keiner hohen sensorischen Eingriffsempfindlichkeit auszugehen.

4 BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Planverfahren wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Nachfolgend wird erläutert, auf welche Art und Weise die Ergebnisse dieser Beteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.

4.2 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen bei der Gemeinde eingereicht. Die vorgebrachten Belange wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen. Die eingegangenen Stellungnahmen, die zu einer Anpassung bzw. Ergänzung der Plankonzeption geführt haben, werden nachfolgend aufgeführt.

BRANDSCHUTZ

Die Kreisverwaltung Viersen weist darauf hin, dass aus Gründen des Brandschutzes ein erhöhter Bedarf an Löschwasser zu berücksichtigen ist. Der Löschwasserbedarf betrifft nicht die Ebene der

Bauleitplanung sondern die Ausführungsplanung für die Erschließung sowie die Baugenehmigungsebene. Der Hinweis wird daher zur Kenntnis genommen.

HOCHSPANNUNGSLEITUNG SOWIE UMSPANNANLAGE

Die Westnetz GmbH weist auf eine im Plangebiet befindliche Hochspannungsfreileitung sowie eine Umspannanlage hin. Der Trassenverlauf der Hochspannungsfreileitung wird bereits nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Der Betrieb der Umspannanlage wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, sie ist weiterhin im festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

ERDBEBENGEFÄHRDUNG UND BAUGRUND

Der Geologische Dienst liefert ergänzende Informationen und Hinweise zu den Themen Erdbebengefährdung und Baugrund. Die in der Planurkunde enthaltenen Hinweise wurden angepasst.

BERGWERKSFELDER

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet über zwei Bergwerksfeldern liegt und sich der Planstand der Differenzpläne aus dem Revierbericht, auf die Bezug genommen wird, geändert hat (bisher Stand 01.10.2015, nunmehr Stand 01.10.2016). Ein entsprechender Hinweis auf die Bergwerksfelder findet sich bereits im Bebauungsplan, der angegebene Planstand ist jedoch veraltet. Es erfolgt daher eine Anpassung des Hinweises auf den aktuellen Planstand.

ERHÖHUNG DER VERKAUFSFLÄCHENZAHLEN

Der Kreis Viersen regte an, die Erhöhungen der Verkaufsflächenzahlen innerhalb des Sondergebietes SO1a von 650 auf 800 m² mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde abzugleichen und auf die noch laufende Landesplanerische Abstimmung zur 10. Änderung zu verweisen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Abstimmung mit der Bezirksregierung ist zwischenzeitlich erfolgt. In diesem Rahmen wurde die Plankonzeption überarbeitet. Diese sieht nunmehr vor, den bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ darzustellen bzw. festzusetzen. Die Verkaufsfläche wird im Sondergebiet auf einen Wert von 1.284 m² und damit auf den bereits genehmigten Bestand beschränkt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Lebensmitteldiscounter wurden eine Verträglichkeitsanalyse sowie eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme erstellt (Futura Consult Dr. Kummer 2018a und 2018b). Diese belegen, dass Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen durch die genehmigte Erweiterung nicht zu befürchten sind.

Der Textildiscounter wird in ein „Gewerbegebiet“ überführt und damit in die umliegende Baugebiete eingegliedert. Im Wege des erweiterten Bestandsschutzes im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO wird – im Bebauungsplanverfahren – festgesetzt, dass eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche von 650 m² auf 800 m² zulässig ist. Bei den hieraus resultierenden 150 m² Verkaufsfläche handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal unterteilt die Betriebstypen in großflächige und nicht großflächige Betriebe. Zur Ansiedlung großflächiger Betriebe werden dezidierte Vorgaben getroffen. Kleinere Betriebe sind dagegen in mehreren Lagen zulässig. „In GE- und GI-Gebieten ist der Handel mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. [...] bestehende Betriebe (auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und des Standortes kann diesen Betrieben ausnahmsweise eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Der

Umfang einer solchen Erweiterungsmöglichkeit ist aus der gutachterlichen Bewertung des jeweiligen Einzelfalls abzuleiten. [...] Strittige maximale Verkaufsflächenfestsetzungen in den Bebauungsplänen sind zu vermeiden. Nur die 800 m² Verkaufsgrenze ist hier allgemein anerkannt.“ Da innerhalb von Gewerbegebieten kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer VK von 800 m² zugelassen werden können, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² VK jedoch generell unzulässig sind, können Konflikte hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze bereits durch Darstellung eines „Gewerbegebietes“ vermieden werden.

LEITUNGEN

Die Thyssengas GmbH wies auf eine Leitung hin. Der Verlauf der bezeichneten Leitung sowie von deren Schutzstreifen wurde erneut überprüft. Die Überprüfung bestätigt die korrekte Lage der bisherigen zeichnerischen nachrichtlichen Übernahme der Leitung. Eine Anpassung dieser oder der an den Schutzstreifen angrenzenden Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist daher nicht erforderlich.

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Ziel der Planung ist die Sicherung der bestehenden Nutzungen und zukünftiger Nutzungen, die zum heutigen Zeitpunkt laut rechtskräftigem Bebauungsplan rechtmäßig wären. Da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan nicht heilbare Mängel aufweist, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für die in Rede stehende Fläche unumgänglich. Da es sich somit um eine konkret betroffene Fläche handelt, bestehen für die Planung keine Alternativen.

Zusätzlich entspricht die weitere Ausweisung von Gewerbeflächen im vorliegenden Gebiet den Zielen der Gemeinde Schwalmatal, die nur in begrenztem Rahmen zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen weiterhin als solche nutzbar zu machen. Der Flächenbedarf kann an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht gleichwertig gedeckt werden.

Zu den getroffenen Festsetzungen bestehen keine Alternativen, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Wa/66 aufgrund der Mängel des bestehenden Bebauungsplanes Wa/65 notwendig geworden ist. Somit dient der Bebauungsplan vorrangig der Sicherung des Bestandes.