

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 075/2009

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 80 "Viktoriastraße"

- 1. Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 2. Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Datum 25.03.09	Geschäftszeichen FB5/So	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Siehe SV 075/2009/1 Anlage 2, Schreiben AVU Netz GmbH / 1 Seite Anlage 3, Schreiben Wehrbereichsverwaltung West / 1 Seite Anlage 4, Schreiben SIHK Hagen / 1 Seite Anlage 5, Schreiben Der Landrat als KPB-GS/GS3 / 1 Seite Anlage 6, Bebauungsplanentwurf, 2 Seiten Anlage 7, Entwurfbegründung, 15 Seiten Anlage 8, Formular Lokale Agenda, 3 Seiten
Federführender Fachbereich: Fachbereich 5 Planung, Bauordnung		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung	21.04.2009	Vorberatung
Hauptausschuss	23.04.2009	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	14.05.2009	Entscheidung

Beschlussvorschlag

1.

Die während der Auslegung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachte Anregung wird entsprechend den Ausführungen in der Sitzungsvorlage Nr. 075/2009 nicht gefolgt.

2.

Die während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen werden wie folgt behandelt.

2.1 AVU-Netz GmbH, Gevelsberg

Der Stellungnahme vom 13.02.2009 wird entsprechend den Ausführungen in der Sitzungsvorlage Nr. 075/2009 berücksichtigt.

2.2 Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf

Der Stellungnahme vom 25.02.2009 wird entsprechend den Ausführungen in der Sitzungsvorlage Nr. 075/2009 berücksichtigt.

2.3 SIHK, Hagen

Der Stellungnahme vom 05.03.2009 wird entsprechend den Ausführungen in der Sitzungsvorlage Nr. 075/2009 nicht gefolgt.

2.4 Der Landrat als Kreispolizeibehörde (KPB) – GS/GS3 -, Schwelm

Der Stellungnahme vom 12.03.2009 wird entsprechend den Ausführungen in der Sitzungsvorlage Nr. 075/2009 nicht gefolgt.

3.

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Viktoriastraße“ wird gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung des Landes (GO NW) in der zur Zeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen. Die Entwurfsbegründung vom wird gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Entscheidungsbegründung übernommen.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke (Stand 25.03.2008) Gemarkung Schwelm, Flur 13, Flst. 558, 559, 560, 572, 573 und 574tlw.

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist den Planunterlagen zur Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB beizufügen.

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 11.12.2008 die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 80 „Viktoriastraße“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat, nach ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom 26.01.2009 bis einschließlich 02.03.2009 stattgefunden. Während der öffentlichen Auslegung ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine Anregung eingegangen. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.01. mit einer Frist zum 06.03.09. Auf 50 Beteiligungen folgten 19 Rückmeldungen, die 4 Anregungen ergaben.

1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme wird nachfolgend mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 02.03.2009, das der nicht öffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 075/2009/1 als Anlage 1 beigefügt ist, wird von einer Spedition eine Anregung vorgebracht.

Die Spedition weist daraufhin, dass ihr als Pächter einer angrenzenden Immobilie, durch die teilweise Umwandlung der benachbarten Gewerbegebietsfläche in eine Mischgebietsfläche erhebliche Nachteile entstünden. Bedingt durch die Veränderung wären in Zukunft geringere Immissionslasten zulässig, die einer Nutzung als Speditions-Betriebsgelände entgegenstünden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Anregung der Spedition wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Die Spedition hat das Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes angepachtet, der zum Jahresende 2008 die Produktion/Nutzung eingestellt hat. Vermutlich will sie die gewerbliche Baufläche als Speditions- / Lagerfläche nutzen. Ein Antrag auf eine Genehmigung zur Nutzungsänderung steht noch aus. Die von der Spedition zu beantragende Nutzung hat sich in jedem Fall der im bestehenden Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 23 „Fillkuhle“) zulässigen Nutzung unterzuordnen. Da diese zulässige Nutzung Grundlage für die Beurteilung des Schallgutachtens (Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“) war, kann hier kein Konflikt entstehen.

2. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die während der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

2.1 AVU-Netz GmbH, An der Drehbank 18, 58285 Gevelsberg

Mit Schreiben vom 13.02.09, das dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt ist, wird folgende Anregung vorgebracht:

Die AVU weist daraufhin, dass der in der Begründung unter Punkt 5.5 Erschließung beschriebene Hinweis, zur Versorgung des B-Plangebietes mit Gas-, Wasser-, und Stromleitungen geändert werden sollte. In den Straßenabschnitten Carl-vom-Hagen-Straße und in der Viktoriastraße befänden sich keine Gas-, Wasser- und Stromleitungen und in der Döinghauser Straße/Potthofstraße wären die Stromleitungen unterdimensioniert. Bei weitergehenden Planungen und Ausbaumaßnahmen sei die AVU frühzeitig zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Anregung der AVU wird gefolgt. Der oben genannte Hinweis zur Versorgung des Plangebietes wird unter Punkt 5.5 Erschließung wie folgt redaktionell geändert. „Die Versorgung mit Gas-, Wasser und Stromleitungen ist nur in dem Bereich der Döinghauser Straße und Potthofstraße gesichert, wobei die Stromleitungen unterdimensioniert und bei zukünftigen Neubauvorhaben angepasst werden müssen.“

2.2 Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40410 Düsseldorf

Mit Schreiben vom 25.02.09, das dieser Vorlage als Anlage 3 beigelegt ist, wird folgende Anregung vorgebracht:

Die Wehrbereichsverwaltung äußert grundsätzlich keine Bedenken. Sie geht jedoch davon aus, dass sie bei Bauvorhaben, die eine Höhe von 20m überschreiten, am Genehmigungsverfahren beteiligt wird.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Anregung der Wehrbereichsverwaltung wird gefolgt. Der oben genannte Hinweis wird unter Punkt 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“ wie folgt redaktionell geändert. „Bei Bauvorhaben, die eine Höhe von 20m über Grund übersteigen, ist die Wehrbereichsverwaltung West zu beteiligen“.

2.3 SIHK, Bahnhofstraße 18, 58095 Hagen

Mit Schreiben vom 05.03.09, das dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt ist, wird folgende Anregung vorgebracht:

Die SIHK hat Bedenken gegen die partielle Umwandlung der Gewerbegebietsfläche in Mischgebietsfläche. Das erstellte Lärmgutachten zeige, dass die Lärmbelastungen in dem Gewerbegebiet eindeutig über denen des Mischgebietes lägen. Bei der Realisierung von Wohnprojekten käme es bei ähnlich gelagerten Fällen zu Beeinträchtigungen der ansässigen Unternehmen durch Einschränkungen zulässiger Lärmemissionen. Die SIHK regt aus diesem Grunde an, die Ausweisung als Gewerbegebietsfläche komplett zu erhalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Anregung der SIHK wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Der Bebauungsplan sieht für einen Teilbereich der Gewerbegebietsfläche ein Mischgebiet vor. Dieses Mischgebiet dient als Übergangsbereich zwischen den umliegenden Wohnbauflächen und dem Gewerbegebiet.

Diese Staffelung schafft die Möglichkeit, das Konfliktpotential zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen soweit wie möglich zu reduzieren.

Sollte es auf den benachbarten Gewerbegebietsflächen zu einer Neuansiedlung interessierter Unternehmen kommen, ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs-

bzw. Nutzungsänderungsverfahren ein separates Lärmgutachten Auskunft über die zu erwartenden Belastungen gibt. Diese Belastungen entsprechen in der Regel den maximalen schalltechnischen Orientierungswerten für Gewerbegebiete. Aufgrund der besonderen Lage des Mischgebietes (bestehende Geräuschbelastungen durch Schiene und Straße) liegen die Werte derzeit tagsüber und insbesondere nachts bei weitem über denen der sonst geltenden Richtlinien für Gewerbegebiete.

Um nun die Richtwerte für Mischgebiete annähernd zu erreichen, sind für die geplanten Gebäude die in dem Lärmschutzgutachten (siehe Anlage 5 SV 188/08) empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Aufgrund der vorgenannten Schutzmaßnahmen geht die Verwaltung davon aus, dass bei Einhaltung der gängigen Lärmschutzrichtlinien alle benachbarten Nutzungen durch die Mischgebietenutzung profitieren und keinen Nachteil erleiden.

2.4 Der Landrat als Kreispolizeibehörde (KPB) – GS/GS3 -, Hauptstraße 92, 58332 Schwelm

Mit Schreiben vom 12.03.09, das dieser Vorlage als Anlage 5 beigelegt ist, wird folgende Anregung vorgebracht:

Die Kreispolizeibehörde äußert grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Ein- und Ausfahrt zum Bebauungsplangebiet grundsätzlich über die Döinghauser Straße erfolgen sollte.

Die derzeitige Ein- und Ausfahrt im Bereich der Viktoriastraße sollte nur als Zugang für Fußgänger benutzbar bleiben. Die Zeitweilig stark befahrene Viktoriastraße könne keinen weiteren Abbiegeverkehre aufnehmen, da in diesem Bereich oft Rückstauverkehre der Carl-vom-Hagen-Straße vorhanden seien.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Zuge eines Ortstermins am 20.03.2009 mit Vertretern der Kreispolizeibehörde konnten deren Bedenken bzgl. der direkten Anbindung der geplanten GE-Fläche an die Viktoriastraße ausgeräumt werden.

Da nur die GE-Fläche verkehrlich an die Viktoriastraße angebunden werden soll, stellt die Kreispolizeibehörde ihre Bedenken zurück. Die Grundstückszufahrt ist ca. 70 m von der Carl-vom-Hagen-Straße entfernt, so dass die angesprochene Rückstauproblematik nur zu Verkehrsspitzenzeiten auftritt. Die Linksabbiegespur in der Viktoriastraße ist bis zur Grundstückszufahrt ca. 35 m lang und reicht somit für zwei Lastzüge aus.

Für die Erschließung der geplanten Gewerbefläche reicht die Anbindung an die Viktoriastraße aus. Sollten sich Flächenerweiterungen ergeben oder Nutzungsänderungen für die Fläche vorgesehen sein, dann müsste aus Sicht der Polizei die verkehrliche Anbindung neu geprüft werden.

Ein Verzicht auf eine direkt Anbindung der GE-Fläche an die Viktoriastraße hätte zur Folge, dass die Fläche über die Döinghauser Straße erschlossen werden müsste. Dies würde für die Anwohner der Döinghauser Straße zu gesteigerten Verkehrsbelastungen führen.

Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung und Beschlussfassung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB kann als nächster Verfahrensschritt der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB erfolgen.

Dieser Vorlage sind der Bebauungsplanentwurf inkl. textlicher Festsetzungen als Anlage 6 und die Entwurfsbegründung als Anlage 7 beigelegt.

Umsetzung der Ziele der Lokalen Agenda 21 Schwelm

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 das Leitbild der Lokalen Agenda 21 Schwelm beschlossen. Die Verwaltung hat das Planvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass sich im Vergleich zum Verfahrensstand

„Auslegungsbeschluss“ keine Änderungen ergeben haben. Das Prüfergebnis ist als Anlage 8 beigefügt.

Berücksichtigung des Stadtökologischen Fachbeitrages (STÖB)

Inhalte und Ziele des STÖB sind im Rahmen des Umweltberichtes behandelt worden.

Der Bürgermeister
gezeichnet
Dr. Steinrücke