

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 090/2016/2

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 102 "GE-Brunnen"

- 1. Abwägung über die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB**
- 2. Abwägung über die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB**
- 3. Beschluss zur erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB**

Datum 06.06.16	Geschäftszeichen FB 6.1 StEB/Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Hauptausschuss	23.06.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.06.2016	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Beschlussempfehlung des AUS und Hauptausschusses an den Rat

1. Der Anregung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wird nicht gefolgt.
2. Den Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg (Dez. 25 – Verkehr) und des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen-NRW) wird gefolgt. Die Anregungen der Kreispolizeibehörde werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Verkehrsgutachten in Auftrag zu geben.

3. Der Anregung des Geologischen Dienstes NRW wird gefolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt ein weiteres ergänzendes Bodengutachten bzgl. einer detaillierten Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die geplante Nutzung in Auftrag zu geben.

4. Der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg wird gefolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchführen zu lassen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Eingang und Prüfung der neu angeforderten Gutachten, eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

6. Antrag der CDU-Fraktion im AUS:

Begleitend zur Fortführung des Verfahrens soll geprüft werden, ob eine Bebauung des Grundstückes auf der Basis § 34 BauGB erfolgen kann.

Diese Klärung soll unmittelbar nach dem Liegenschaftsausschuss am 07.06.2016 herbeigeführt werden.

Sofern dies nicht erfolgen kann wird gem. Pkt. 5 der Vorlage weiter verfahren. Damit soll vermieden werden, vielleicht vermeidbare Gutachterkosten zu verausgaben und im Gegenzug dieses Verfahren zu verzögern.

7. Antrag der SPD-Fraktion im AUS:

Die SPD legt Wert darauf, dass die Feststellung zu Bodenbelastung und Verkehr des bisherigen Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Gutachten im Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet werden.

Vorbemerkung:

Mit dieser Ergänzungsvorlage 090/2016/2 wird die ursprüngliche Vorlage 090/2016 auf den Stand der AUS-Sitzung vom 31.05.2016 gebracht. Die Ergänzungen zur Beschlussfassung wurden über Protokollnotizen festgehalten und sind unter den Punkten 6. und 7. (kursiv) aufgeführt. Die eingefügten Erklärungen der Fraktionen sollten zum Gegenstand der Beschlussfassung gemacht werden. Diese erfolgte sodann einstimmig.

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Aufgrund eines Antrags der CDU-Fraktion, auf dem Parkplatz am „Brunnen“ ein Gewerbegebiet zu entwickeln, hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am 29.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet Brunnen“ (SV-Nr. 184/2015) gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde in gleicher Sitzung beschlossen.

Die besondere Altlastensituation auf diesem Gelände wurde im Vorfeld in den Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung am 28.10.2014 (SV-197/2014) und am 14.04.2015 (SV-Nr. 076/2015) erörtert. Hierzu nochmals der Hinweis auf den Altlastenerlass – LANUV NRW – Land NRW (www.lanuv.nrw.de/altlast/Erlass/%20Bauleitplanung.pdf).

Abschließend wurde festgestellt, dass das beantragte Gewerbegebiet auf dem Brunnenparkplatz aus bodenchemischer Sicht (Altlasten) und aus bodenmechanischer Sicht (Standfestigkeit) vom Grundsatz her realisierbar ist.

1. Die Verwaltung hat daraufhin die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 20.01.2016 bis einschließlich 25.02.2016 durchgeführt.

Während dieser Auslegungsfrist sind keine Anregungen bei der Verwaltung vorgebracht worden. Jedoch sind folgende 4 Anregungen verspätet in der zweiten Aprilhälfte bei der Verwaltung eingegangen.

- Mit Schreiben vom 19.04.2016, das dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt ist, verweist ein/eine BürgerIn auf die bereits der Verwaltung vorgelegten Schreiben vom 23.03.2015 und 07.07.2015. In den beiden v.g. Schreiben regt der/die BürgerIn an, die Fläche als Parkplatz zu belassen, da diese Fläche als Ausweichparkplatz bei Großveranstaltungen der Dreifeldhalle sowie für Haus Martfeld genutzt wird. Des Weiteren benötige der gegenüberliegende Gastronomiebetrieb diese Parkfläche (Schreiben vom 23.03.2015).

Da für die Baugenehmigungen der v.g. Bauvorhaben seinerzeit, wie bauordnungsrechtlich vorgeschrieben, der Stellplatznachweis auf den jeweiligen Grundstücken erfolgte, besteht für keines der angesprochenen, bereits vorhandenen Vorhaben ein Anrecht auf Parkflächen innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes.

- Mit Schreiben vom 07.07.2015 bittet gleiche/r BürgerIn um Mitteilung, unter welchen Bedingungen die Parkfläche angemietet bzw. gekauft werden kann.

Hierzu wurde bereits dem/der BürgerIn mitgeteilt, dass im Hinblick auf dieses Bauleitplanverfahren die Flächen als gewerbliche Bauflächen entwickelt werden sollen. Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, d.h. nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, kann ein Kaufinteresse nochmals bekundet werden, da ein Parkplatz auch auf dem zukünftig festgesetzten Gewerbegebiet möglich ist.

- Im Schreiben vom 19.04.2016 weist der/die BürgerIn daraufhin, dass er/sie zwischenzeitlich erfahren habe, dass sich Kaufinteressenten für das Grundstück bei der Stadt gemeldet hätten, die eine andere Nutzung des Grundstückes beabsichtigten. Diese Tatsache sei in den öffentlichen Sitzungen nicht mitgeteilt worden. Dies hätte möglicherweise zu einem anderen Abstimmungsergebnis geführt.

Hierzu gibt die Verwaltung zu bedenken,, dass derartige Absichtsbekundungen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sein können und verweist auf das Antwortschreiben auf die Eingabe vom 7.7.2015.

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grund v.g. Ausführungen, den Anregungen nicht zu folgen.

- Mit Schreiben vom 15.04.2016, das dieser Vorlage als Anlage 5, beigelegt ist, führt eine Bürgerin aus, dass sie um ihren Arbeitsplatz fürchtet, wenn die jetzige

Parkplatzfläche wegfallen würde. Die Gäste würden aufgrund des Parkplatzmangels ausbleiben und somit wären ihr Arbeitsplatz und die ihrer Kollegen/Kolleginnen gefährdet.

Auch hier gilt: Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, d.h. nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, kann ein Kaufinteresse nochmals bekundet werden, da ein Parkplatz auch auf dem zukünftig festgesetzten Gewerbegebiet möglich ist.

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grund v.g. Ausführungen, den Anregungen nicht zu folgen.

- Mit Schreiben vom 19.04.2016, das dieser Vorlage als Anlage 6 beigefügt ist, weist ein Bürger auf einen Leserbrief in der Westfalenpost vom 31.10.2015 hin. In diesem Leserbrief wird der Verwaltung und der Politik vorgeworfen, dass diese Fläche trotz der erhöhten Bodenbelastung entwickelt werden solle.

Hierzu weist die Verwaltung nochmals auf die im Vorfeld durchgeführte Gefährdungsabschätzung hin.

Die besondere Altlastensituation auf diesem Gelände wurde im Vorfeld in den Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung am 28.10.2014 (SV-197/2014) und am 14.04.2015 (SV-Nr. 076/2015) erörtert. Hierzu nochmals der Hinweis auf den Altlastenerlass – LANUV NRW – Land NRW (www.lanuv.nrw.de/altlast/Erlass/%20Bauleitplanung.pdf).

Abschließend wurde festgestellt, dass das beantragte Gewerbegebiet auf dem Brunnenparkplatz aus bodenchemischer Sicht (Altlasten) und aus bodenmechanischer Sicht (Standfestigkeit) vom Grundsatz her realisierbar ist.

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grund v.g. Ausführungen, den Anregungen nicht zu folgen.

- Mit Schreiben vom 22.04.2016, das dieser Vorlage als Anlage 7 beigefügt ist, weist ein Bürger auf einen in der Presse abgedruckten Text hin, in dem die Notwendigkeit eines Gewerbegebietes an dieser Stelle bezweifelt wird und wiederum auf die Parkplatzsituation Dreifeldhalle sowie des gegenüberliegenden Gastronomiebetriebes hinweist. Des Weiteren würde ein Gewerbegebiet besser auf das „Zassenhausgelände“ als in die Nähe des Schlosses Martfeld passen.

Zu dieser Anregung kann grundsätzlich auf die vorstehenden Ausführungen zu Anlage 4 Bezug genommen werden. Darüberhinaus wurde der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatznachweis für die genannte Sportanlage auf dem eigenen Grundstück geführt. Ebenso im Falle des angesprochenen Gastronomiebetriebes.

Die „Gebietsverträglichkeit“ der angestrebten Nutzung ist Gegenstand des Planverfahrens. Über die planerische Entwicklung des weiterhin genannten Grundstücks muss der Rat als Träger der Planungshoheit in einem eigenständigen Verfahren entscheiden.

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grund v.g. Ausführungen, den Anregungen nicht zu folgen.

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Von den 50 angeschriebenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind 24 Antworten bei der Verwaltung eingegangen, **davon 6 mit Anregungen.**

Die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sind nachfolgend, in Themengebiete (Verkehr, Altlastenfläche und sonstige) unterteilt.

1. Verkehr

Bezirksregierung Arnsberg (Dez. 25 – Verkehr)
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen-NRW)
Kreispolizeibehörde

2. Altlasten

Geologischer Dienst NRW

3. Sonstige

Stadt Gevelsberg
Bezirksregierung Arnsberg (Dez. 51 – Landschaftsschutz)

Zu 1. Verkehr

- Mit e-mail vom 15.01.2016, die dieser Vorlage als Anlage 8 beigelegt ist, fordert die Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 25 – Verkehr, ein Verkehrsgutachten, welches sich auf die Leistungsfähigkeit der Zufahrt bezieht.
- Mit Schreiben vom 25.02.2016, das dieser Vorlage als Anlage 9 beigelegt ist, sieht der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) erhebliche Bedenken in Hinblick auf die verkehrliche Erschließung des Plangebietes.

„Die geplante Erschließung über die heute vorhandene Zufahrt an der L 527 ist im derzeitigen Ausbauzustand für die Erschließung eines Gewerbegebietes mit entsprechend zu erwartendem LKW-Verkehr nicht verkehrssicher zu realisieren. Sowohl die vorhandene Linksabbiegespur (LA-Spur), als auch die Zufahrt sind nicht ausreichend dimensioniert, um ein Gewerbegebiet an das klassifizierte Straßennetz anzubinden. Die aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderliche eingeschränkte Erschließung (Linksabbiegeverbot für den abfließenden Verkehr) ist ebenfalls problematisch, da im Nahbereich keine Wendemöglichkeit vorhanden

ist.

Für die geplante Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet muss die vorgesehene Anbindung des Plangebietes an die L 527 verkehrsgerecht ausgebaut werden. Hierfür ist ein detaillierter Entwurf einschließlich Leistungsfähigkeitsnachweis (ausreichend dimensionierte LA-Spur, Nachweis der erforderlichen Schleppkurven) und Sichtfeldern aufzustellen und mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Dieser Entwurf bildet dann die Grundlage für eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die über die erforderlichen Umbaumaßnahmen abgeschlossen werden muss.“

- Mit e-mail vom 13.01.2016, die dieser Vorlage als Anlage 10 beigelegt ist, weist die EN-Polizei (Führungsstelle der Direktion Verkehr) daraufhin, dass ein –verbotswidriges - Linksabbiegen zu befürchten ist, da dies ein erheblicher Zeitgewinn wäre, um die B7 zu erreichen. Des Weiteren wird auch auf den Mehrverkehr – beim erforderlichen Rechtsabbiegen Richtung Innenstadt aufmerksam gemacht.

Die Verwaltung schlägt vor, den Anregungen zu folgen.

Die Problematik der Zu- und Ausfahrt besteht darin, dass sich das Plangrundstück relativ nah an dem Kreuzungsbereich Hauptstr. / B7 befindet und die Ausfahrt bereits jetzt ausschließlich in Richtung Innenstadt (Rechtsabbieger) möglich ist.

Daher schlägt die Verwaltung vor, ein Verkehrsgutachten erstellen zu lassen.

Zu 2. Altlasten

- Mit Schreiben vom 10.02.2016, das dieser Vorlage als Anlage 11 beigelegt ist, hält der Geologische Dienst NRW eine detaillierte Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die Tragfähigkeit und Eignung als Baugrund für zwingend erforderlich, da das vorhandene Gutachten, einschließlich der aktualisierten Bewertung des Standortes, lediglich eine Untersuchung des Abdeckmaterials beinhaltet.

Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung zu folgen.

Um sicher zu stellen, dass die Tragfähigkeit des Baugrundes den geplanten Anforderungen genügt, ist eine Ergänzung des vorhandenen Bodengutachtens zu erstellen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, eine Ergänzung des Bodengutachten im Hinblick der Tragfähigkeit erstellen zu lassen.

Zu 3. Sonstige

- Mit Schreiben vom 18.01.2016, das dieser Vorlage als Anlage 12 beigelegt ist, regt die Stadt Gevelsberg an, dass innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes großflächiger Einzelhandel solcher Art ausgeschlossen werden soll, der sich mit seinen vorgesehenen Sortimenten negativ auf den zentralen Versorgungsbereich

„Hauptzentrum Gevelsberg City“ und das „Ortsteilzentrum Gevelsberg Vogelsang“ auswirken könnte.

Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung nicht zu folgen.

Da gem. § 8 (1) BauNVO Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, ist ein expliziter Ausschluss von großflächigem Einzelhandel hier nicht erforderlich. Für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel wäre ein Sondergebiet erforderlich.

- Mit Schreiben vom 18.02.2016, das dieser Vorlage als Anlage 13 beigelegt ist, weist die Bezirksregierung Arnsberg Dez. 51 (Landschaftsschutz) auf folgendes hin:
 „Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich und weist **keine** ökologisch bedeutsamen Biotope auf. Aus diesem Grund ist er aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich zu betrachten. Zur grundsätzlichen Klärung muss jedoch eine Artenschutzprüfung der Stufe I nach gemäß VV-Artenschutz erfolgen.“

Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung zu folgen.

Um dem Umweltbelang „Artenschutz“ gerecht zu werden, ist eine ASP der Stufe I durch zu führen.

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 Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 14 beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Um die Rechtkraft des Bebauungsplanes erlangen zu können, sind ein Verkehrsgutachten, eine Artenschutzprüfung der Stufe I und eine Ergänzung des Bodengutachtens erforderlich. Dafür sind im Haushaltsplan der Stadt Schwelm für das Jahr 2016 insgesamt 25.000 € vorgesehen (HH-Stelle 09.02.02.529100).

Produkt Nr. **Bezeichnung**
 09.02.02 Bodennutzung

Aufwand	Ertrag	Einmalig	Wiederkehrend	Investiv	Konsumtiv	Bedarf i. Haushaltsjahr	Folgekosten
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25.000 €	<input type="checkbox"/>

Im Etat enthalten: ja
 nein



Die Bürgermeisterin
gez. Grollmann