

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 086/2008

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fillkuhle" Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses		
Datum 07.05.08	Geschäftszeichen FB 5/Le	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1 Übersichtsplan
Federführender Fachbereich: Fachbereich 5 Planung, Bauordnung		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung	27.05.2008	Vorberatung
Hauptausschuss	05.06.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	11.09.2008	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“ des Rates der Stadt Schwelm vom 22.06.2006 wird aufgehoben.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Schwelm hat am 22.06.2006 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“ gefasst (SV 065/2006). In der gleichen Sitzung fasste der Rat der Stadt Schwelm den Aufstellungsbeschluss zur 23. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Am Ochsenkamp“. Geltungsbereich der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung ist eine im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 23 „Fillkuhle“ festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas. Nach einer technischen Umstellung waren die hier ehemals vorhandenen Gashochbehälter überflüssig geworden und durch die AVU demontiert worden. Die Fläche für Versorgungsanlagen ist somit ebenfalls überflüssig geworden und kann als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden. Die zukünftige gewerbliche Festsetzung sollte sich an den westlich und östlich angrenzenden Festsetzungen (gewerbliche Baufläche) orientieren.

Die Rahmenbedingungen für diese angrenzenden gewerblichen Bauflächen haben sich mittlerweile grundlegend geändert. Das westlich vorhandene Gewerbegrundstück wird zum Verkauf angeboten und soll möglicherweise einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die bestehenden Festsetzungen auf dem Gewerbegrundstück hinsichtlich Geschosshöhe und Bauweise sind für nachhaltige Investitionen unzureichend.

Östlich grenzt an die Fläche für Versorgungsanlagen ebenfalls eine gewerbliche Baufläche an, die jedoch bisher noch nicht als solche genutzt worden ist. Zum geringeren Teil befindet sie sich im städtischen Besitz und ist brachgefallen, zum größeren Teil befindet sie sich im Privatbesitz und wird als „wilde Kleingartenanlage“ genutzt. Für diese gewerbliche Baufläche gelten die gleichen einschränkenden Festsetzungen wie auf der westlich gelegenen, die eine nachhaltige Gewerbeansiedlung behindern.

Aus diesem Grunde hält es die Verwaltung für sinnvoll, den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“ um die westlich und östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen zu ergänzen. Durch entsprechende Festsetzungen der Höhenbeschränkung und der Bauweise kann dann die nachhaltige Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Auch können dringend erforderliche Regelungen, den Einzelhandel betreffend, durch gezielte Festsetzungen getroffen werden.

Da im neuen Bebauungsplangebiet weniger als 20.000m² Grundfläche festgesetzt werden, kann die seit der BauGB-Novelle 2007 vorhandene Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren könnte auf

die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 verzichtet werden. Beide Verfahrensschritte sollen aber durchgeführt werden und die Beschlüsse hierzu gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Außerdem ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Die Bearbeitung des neuen erweiterten Bebauungsplangebietes kann jedoch nicht weiter als 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“ erfolgen, da die Schwelle von max. 20.000 qm zulässiger Grundfläche zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens auf den gesamten Bebauungsplan und nicht nur auf den zu ändernden Teilbereich bezogen werden muss. Für die Bearbeitung des Bebauungsplangebietes im beschleunigten Verfahren kommt somit nur die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes in Frage.

Weiteres Verfahren

Um das Verfahren ohne zeitliche Verzögerungen aber rechtssicher weiterzuführen, schlägt die Verwaltung folgendes Vorgehen vor:

Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Fillkuhle“ (diese SV)

Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses zur 23. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Am Ochsenkamp“ (siehe SV 087/2008)

Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan Nr. 81 „Nördlich Am Ochsenkamp“ im beschleunigten Verfahren (siehe SV 088/2008).

Der Bürgermeister
gezeichnet
Dr. Steinrücke