

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 035/2009

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 84 "Kaiserstraße"

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 und § 13a BauGB**
- **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB**

Datum 10.02.09	Geschäftszeichen FB 5.1 Sd	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1. Übersichtsplan (1 Seite) 2. Lageplan Einzelhandelsgutachten (1 Seite) 3. Vorentwurf Bebauungsplan (3 Seiten) 4. Entwurfsbegründung (11 Seiten) 5. Verkehrsgutachten (31 Seiten) 6. Stellungnahmen Kreispolizeibehörde (2 Seiten) 7. Übersichtsplan Kreispolizeibehörde (1 Seite) 8. Formblatt Lokale Agenda (3 Seiten)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 5 Planung, Bauordnung		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung	03.03.2009	Vorberatung
Hauptausschuss	12.03.2009	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	26.03.2009	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Kaiserstraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe über umweltbezogenen Informationen nach § 3 (2) S. 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.
Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Schwelm, Flur 20, Flurstücke 441, 554, 602 und 603. Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beiliegenden Vorentwurfs und der dazugehörigen Entwurfsbegründung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf und die dazugehörige Entwurfsbegründung sind für die Dauer von zwei Wochen im Verwaltungsgebäude II, Moltkestraße 24, Fachbereich 5 Planung, Bauordnung, 1. Etage, öffentlich auszulegen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beiliegenden Vorentwurfs und der dazugehörigen Entwurfsbegründung die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Es ist beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Neuordnung einer bisher im Bebauungsplan Nr. 13 „Märkische Straße“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeindehaus, Kindergarten und Pfarrhaus festgesetzten Fläche verfolgt

(Übersichtsplan s. Anlage 1). Die Nutzung des auf der Fläche befindlichen Gemeindehauses ist von der evangelischen Kirche zum 31.12.2005 aufgegeben worden.

Ziel ist es, die Nahversorgung im Bereich Möllenkotten zu verbessern, indem an diesem Ort die Errichtung eines Lebensmittels-Discounters mit max. 800 qm Verkaufsfläche ermöglicht wird. Da sich das Vorhaben unmittelbar außerhalb des Geltungsbereich des Nahversorgungszentrums Möllenkotten (Lageplan s. Anlage 2) befindet, ist gutachterlich zu prüfen, ob eine Anpassung an das bestehende Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2007 erfolgen kann.

Der räumliche Geltungsbereich, die geplanten Festsetzungen und eine ausführliche Erläuterung können dem beiliegenden Vorentwurf (s. Anlage 3 a-c) sowie der dazugehörigen Entwurfsbegründung (s. Anlage 4) entnommen werden.

Eine Verkehrsuntersuchung, die die verkehrliche Erschließung für das Vorhaben im Grundsatz nachweist, ist schon erfolgt und dieser Vorlage als Anlage 5 beigelegt. Per Stellungnahme vom 03.02.2009 (s. Anlagen 6 und 7) werden jedoch seitens der Kreispolizeibehörde einige Aspekte der verkehrlichen Erschließung kritisch gesehen. Die Anregungen der Polizei sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu klären.

Gutachten zum Schallschutz, zum Umgang mit Regenwasser und Boden müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt werden. Die Gutachterkosten müssen vom Investor übernommen werden.

Im Falle eines Umbaus der Kaiserstraße wäre die Ausbaurkosten ebenfalls vom Investor zu übernehmen.

Verfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige bebaubare Grundfläche von weniger als 20.000 qm (hier: etwa 1.330 qm) fest und dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Außerdem besteht keine UVP-Pflichtigkeit. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden. U. U. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind jedoch durchzuführen.

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt, unter der Prämisse, dass das Einzelhandelsgutachten das Vorhaben zulässt. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

Lage

Der Bebauungsplan wird östlich durch private Grundstücke (Mischgebiet), nördlich durch die Märkische Straße, westlich durch die Musikschule, den Kindergarten sowie das Jugendzentrum begrenzt. Südlich bildet die Kaiserstraße die Grenze (Gebietsabgrenzung siehe auch Entwurfsbegründung).

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Schwelm, Flur 20, Flurstücke 441, 554, 602 und 603. Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB). Die Größe des Plangebiets beträgt 4.436 qm.

Im räumlichen Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans würde der Bebauungsplan Nr. 13 „Märkische Straße“ aus dem Jahr 1967 außer Kraft gesetzt. Dabei muss der Bebauungsplan Nr. 13 „Märkische Straße“ nicht aufgehoben oder geändert werden, denn es gilt die jeweils jüngere Norm.

Im Stadtökologischen Fachbeitrag der Stadt Schwelm werden zu dem Plangebiet keine Aussagen getroffen.

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 jetzigen Verfahrensstand auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin geprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 8 beigefügt.

Der Bürgermeister
gezeichnet
Dr. Steinrücke