

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 012/2010**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Bebauungsplan Nr. 84 "Kaiserstraße"</b>		
<b>1. Abwägung und Beschlussfassung über § 3 Abs. 1 BauGB</b> <b>2. Abwägung und Beschlussfassung über § 4 Abs. 1 BauGB</b> <b>3. Beschluss zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b> <b>4. Beschluss zur TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b>		
Datum <b>11.02.10</b>	Geschäftszeichen <b>FB5/6/Le</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>1. Schreiben des Bürgers 1 , 2 Seiten</b> <b>2. Schreiben des Bürgers 2 , 1 Seite</b> <b>3. Schreiben des Bürgers 3 , 1 Seite</b> <b>4. Schreiben des Bürgers 4 , 2 Seiten</b> <b>5. Schreiben des Bürgers 5 , 1 Seite</b> <b>6. Schreiben der SIHK, 1 Seite</b> <b>7. Schreiben der Strassen NRW , 1 Seite</b> <b>8. Entwurfsbegründung, 13 Seiten</b> <b>9.1 Bebauungsplanentwurf</b> <b>9.2 Zeichenerklärung Teil 1, 1 Seite</b> <b>9.3 Zeichenerklärung Teil 2, 1 Seite</b> <b>10. Bodengutachten, 40 Seiten</b> <b>11. Schallschutzgutachten, 28 Seiten</b> <b>12. Einzelhandelsgutachten, 32 Seiten</b> <b>13. Formular zur lok. Agenda, 3 Seiten</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 5.1</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	26.01.2010	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	09.03.2010	Vorberatung
Hauptausschuss	22.04.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	29.04.2010	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB vorgebrachten Anregungen werden wie in der Sitzungsvorlage 012/2010 unter Sachverhalt Pkt. 2 u. 3 dargestellt, abgewogen.
- Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 84 "Kaiserstraße", einschließlich der Entwurfsbegründung und der textlichen Festsetzungen (Anlagen zur Sitzungsvorlage Nr. 012/2010) beschlossen.  
 Es liegen Informationen zu folgenden umweltrelevanten Aspekten vor:  
 Stadtökologischer Fachbeitrag,  
 Geräuschimmissions-Prognose,  
 Baugrund-, Versickerungs- und Altlastenuntersuchung.

Diese Unterlagen können während der Offenlegung eingesehen werden.

Von der Regelung des § 4 a Abs. 6 BauGB, dass unter den darin genannten Voraussetzungen Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegeben werden, unberücksichtigt bleiben, wird Gebrauch gemacht.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke (Stand 08.01.2010) Gemarkung Schwelm, Flur 20, Flurstücke 441, 554, 602 und 603. Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Planentwurfes zu Bebauungsplan Nr. 84 „Kaiserstraße“ die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Bisheriges Verfahren**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 84 „Kaiserstraße“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat, nach ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom 01.12.2009 bis einschließlich 18.12.2009 stattgefunden. Während der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 1 BauGB 5 Anregungen eingegangen.

In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt Schwelm den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.11.2009, unter Fristsetzung bis zum 18.12.2009, durchgeführt. Auf 51 Beteiligungen folgten 22 Rückmeldungen die 2 Anregungen ergaben.

### **2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Bereits in der AUS-Sitzung am 03.03.2009 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurden von Bürgern schriftliche Anregungen übergeben. Diese werden zusammen mit den während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Äußerungen nachfolgend mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

#### **2.1 Mit Schreiben vom 03.03.2009, das dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt ist und das der Bürger 1 in der Sitzung des AUS übergeben hat, trägt er folgende Anregungen vor:**

- Die Anordnung der Parkplätze in östlicher Richtung führe dazu, dass er sein Gartengelände nicht ohne Einschränkung nutzen könne und er erwarte geeignete Immissionsschutzmaßnahmen.
- Er erwartet, dass die Schallschutzbestimmungen die Geräusentwicklung tags auf 60 dB und nachts auf 45 dB beschränken und dass die Warenanlieferung nachts nicht erfolgen dürfe.
- Bei der Planung der Verkehrsführung müsse das KFZ-Sachverständigen-Büro mit berücksichtigt werden.
- Zu prüfen sei auch die Ursache der Grenzüberbauung und deren Folgen für die Bewohner des Hauses Kaiserstraße 73.

- Durch die neue Verkehrsführung entfallen Parkplätze und es solle geprüft werden, ob diese nicht außerhalb der Geschäftszeit auf dem Parkplatz des Discounters ersetzt werden könnten.

Die Verwaltung schlägt vor die Anregungen aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

- Die Anordnung der Parkplätze resultiert aus der Stickerschließung von der Kaiserstraße her. Immissionsschutzmaßnahmen werden aus einer Geräuschemissions-Prognose nach TA-Lärm (Anlage 11) abgeleitet und festgesetzt. Drei angrenzende Stellplätze sind mit einer Carport ähnlichen, überdachten Schallschutzwand einzuhausen (S. 27, Maßnahme 6 d).
- Das KFZ-Sachverständigen-Büro wird ohnehin in die Verkehrsplanung mit einbezogen.
- Die Überbauung der Grundstücksgrenze ist nicht mehr nachzuvollziehen. Der Investor strebt eine privatrechtliche Einigung über den Sachverhalt mit den Grundstückseigentümern an.
- Bei den Stellplätzen des Verbrauchermarktes handelt es sich um solche privater Art, die nicht als Ersatz öffentlicher Stellplätze dienen können.

## **2.2 Mit Schreiben vom 10.03.2009, das dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt ist, trägt die Bürgerin 2 folgende Anregungen vor:**

Da der Eingang des Verbrauchermarktes und die meiste Anzahl der Stellplätze unmittelbar zu ihrem Wohnhaus hin orientiert sei, seien sie und ihre Mitbewohner erheblichen Belastungen durch Lärm und Abgase ausgesetzt.

Die Verwaltung schlägt vor die Anregungen aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

- Für die Errichtung des Verbrauchermarktes wurde eine Geräuschemissions-Prognose nach TA-Lärm (Anlage 11) erstellt. Daraus werden geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Immissionsbelastung für die umgebende Bebauung abgeleitet und festgesetzt. Drei angrenzende Stellplätze sind mit einer Carport ähnlichen, überdachten Schallschutzwand einzuhausen (S. 27, Maßnahme 6 d).

## **2.3 Per E-Mail vom 05.04.2009, die dieser Vorlage als Anlage 3 beigefügt ist, trägt die Bürgerin 3 folgende Anregungen vor:**

Als direkte Anwohnerin befürchtet sie, dass sämtliches Grün des ehemaligen Gemeindehauses weichen wird und als dessen Folge ihre Wohnqualität leidet.

Die Verwaltung schlägt vor die Anregungen aus folgenden Gründen zurückzuweisen: Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 „Märkische Straße“ setzt nahezu für das gesamte Grundstück der Kirchengemeinde eine überbaubare Fläche fest. Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss aus diesem Grunde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt werden. Das Nichterfordernis des Ausgleiches legt der § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Fall fest, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das für die Ansiedelung des Verbrauchermarktes erstellte Einzelhandelsgutachten (Anlage 12) kommt zu dem Ergebnis, dass dieser zu einer Stärkung und Attraktivierung des Nahversorgungszentrums Möllenkotten beitragen wird. Dabei

handelt es sich um einen öffentlichen Belang, der seitens der Stadt Schwelm unterstützt wird. Diesem öffentlichen Belang (der Allgemeinheit dienend) müssen sich Einzelbelange in manchen Fällen unterordnen.

**2.4 Mit Schreiben vom 17.12.2009, das dieser Vorlage als Anlage 4 Beigefügt ist, trägt eine Hausverwaltung (4) als Vertreterin für eine Eigentümergemeinschaft folgende Anregungen vor:**

Teilweise in fußläufiger Entfernung befinden sich in ausreichendem Maße Einkaufsmärkte. Auch existierten im Umfeld erhebliche Leerstände in historischen Gebäuden. Aus der Sicht der Hausverwaltung ist eine entsprechende Wohnbebauung für das ehemalige Gemeindehaus die bessere Alternative. Im Hinblick auf das Jugendzentrum sieht die Hausverwaltung einen zusätzlichen Konflikt, da für die Jugendlichen eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit für alkoholische Getränke entstehe.

Außerdem befürchtet die Hausverwaltung einen Wertverlust der von ihr betreuten Immobilie, da es einen Unterschied darstelle, ob ein Haus an ein Gemeindezentrum oder an einen Lebensmittel-Discounter angrenze.

Die Verwaltung schlägt vor die Anregungen aus folgenden Gründen zurückzuweisen: Die Notwendigkeit und Rentabilität des geplanten zusätzlichen Verbrauchermarktes wurde durch ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten (Anlage 12) nachgewiesen. Auf die im Umfeld vorhandenen Leerstände bzw. deren Verwendung hat die Stadt Schwelm keinen direkten Einfluss. Auch die Stadt Schwelm ist unter Umständen ebenfalls der Meinung, dass eine entsprechende Wohnbebauung für das Kirchgrundstück die städtebaulich vorteilhaftere Alternative darstellen könnte. Für diese städtebaulich vorteilhaftere Alternative hat sich jedoch in der Vergangenheit kein Investor gefunden.

Im Hinblick auf die angeführten Konflikte mit dem Jugendzentrum muss auf bestehende Gesetze und die Tatsache, dass Alkohol erst ab dem 18. Lebensjahr erhältlich ist, verwiesen werden. Zudem sind andere Einkaufsmöglichkeiten, wie die Hausverwaltung selbst sagt, fußläufig erreichbar. Im Hinblick auf den befürchteten Wertverlust muss wiederum auf den allgemeinen Belang der Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungszentrums Möllenkotten verwiesen werden, von der die Anwohner auch partizipieren und dem sich Anwohner mit Einzelbelangen unterordnen müssen.

**2.5 Per E-Mail vom 18.12.2009, die dieser Vorlage als Anlage 5 beigefügt ist, trägt der Bürger 5 folgende Anregungen vor:**

Er erhebt Einspruch gegen die Ansiedelung des Verbrauchermarktes im Namen der Mitarbeiter zweier in Schwelm ansässiger Verbrauchermärkte. Die Begründung liege darin, dass sie sich Sorge um ihre Arbeitsplätze machen.

Die Verwaltung schlägt vor die Anregungen aus folgenden Gründen zurückzuweisen: Das für die Ansiedelung des Verbrauchermarktes erstellte Einzelhandelsgutachten (Anlage 12) kommt zu dem Ergebnis, dass dieser zu einer Stärkung und Attraktivierung des Nahversorgungszentrums Möllenkotten beitragen wird. Das Gutachten prognostiziert zudem, dass von der zusätzlichen Ansiedelung keine Zentrumschädlichkeit ausgehen wird.

Ein Konkurrenzschutz von Betrieben im Marktwettbewerb darf nicht Aufgabe der Kommune sein.

### **3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **3.1 Mit Schreiben vom 17.12.2009, das dieser Vorlage als Anlage 6 beigelegt ist, trägt die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen folgende Anregungen vor:**

Sie regt an, die Festsetzung „1. Art der baulichen Nutzung... Die maximale Verkaufsfläche liegt bei 800m<sup>2</sup>“ um den Zusatz „ Die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente beträgt höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche“ zu ergänzen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung zu folgen. Die Textlichen Festsetzungen werden im Teil B der Begründung um den vorgeschlagenen Passus ergänzt.

#### **3.2 Mit Schreiben vom 17.12.2009, das dieser Vorlage als Anlage 7 beigelegt ist, trägt der Landesbetrieb Straßenbau NRW folgende Anregungen vor:**

1. Die Anbindung des Plangebietes an die L 726 muss verkehrsgerecht ausgebaut werden. Für die geplante Anbindung sind entsprechende Entwurfsunterlagen mit ausreichender Linksabbiegespur und Sichtfeldern aufzustellen und mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Dieser Entwurf bildet dann die Grundlage für die öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die über die Umbaumaßnahmen an der L 726 abgeschlossen werden muss.

2. Solange die inneren und besonders die äußeren verkehrlichen Erschließungsanlagen nicht zumindest einschließlich der Tragschicht fertig gestellt sind, gilt die Erschließung im Sinne § 123 (2) BauGB nicht als gesichert. Vorher darf nicht mit der Durchführung von Einzelbauvorhaben begonnen werden.

3. Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Wenn sich ein Eingriff in die Entwässerung nicht vermeiden lässt, muss der Bauherr dafür Sorge Tragen, dass eine reibungslose Funktion der Straßenentwässerung wiederhergestellt wird.

Die Verwaltung schlägt vor, den Anregungen zu folgen. Die Anregungen fließen in die straßenrechtliche Vereinbarung ein, die der Investor mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abschließt. Außerdem werden die Anregungen im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt, den der Investor mit der Stadt Schwelm abschließt.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Nach Abwägung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange können als nächste Verfahrensschritte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Zur Sicherstellung der zügigen Abwicklung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens wird von der Regelung des § 4a Abs. 6 BauGB Gebrauch gemacht.

Dieser Vorlage sind als Anlage 8 die Entwurfsbegründung und als Anlage 9 der Bebauungsplanentwurf beigefügt. Weiterhin sind dieser Vorlage die Baugrunduntersuchung als Anlage 10, das Schallgutachten als Anlage 11 und das Einzelhandelsgutachten als Anlage 12 beigefügt

### **5. 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 der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zum Zeitpunkt der frühzeitigen TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 13 beigefügt.

Der Bürgermeister  
gez. Stobbe